



FÉDÉRATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS D'ASSURANCES

26, Bd HAUSSMANN, 75311 PARIS CEDEX 09 - TÉLÉPHONE : 01 42 47 90 00

TÉLÉCOPIE : 01 42 47 93 11 - INTERNET : <http://www.ffsa.fr/>

Paris, le 13 juin 2005

Com.24/2005

Communiqué de presse

Les accords sur les congés pour vente menacés

La Fédération française des sociétés d'assurances (FFSA) a signé, le 16 mars 2005, dans le cadre de la Commission nationale de concertation, un accord sur les congés pour vente, qui comporte des avancées substantielles, en termes d'information des locataires et de protection de ceux d'entre eux qui sont âgés, invalides ou démunis. La FFSA a rempli tous ses engagements à l'égard tant des locataires que des pouvoirs publics, dans le respect des intérêts de ses assurés.

C'est donc avec surprise que la FFSA a pris connaissance du contenu des propositions législatives concernant le droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble. Ces propositions outrepassent largement le contenu de l'accord signé le 16 mars 2005 :

- en violation de la lettre et de l'esprit de l'accord négocié sous l'égide des pouvoirs publics, elles étendent le champ des opérations couvertes par la nullité de droit prévue par cet accord aux ventes en bloc et ajoutent une amende civile pécuniaire par logement concerné, en sus de la sanction de nullité ;
- alors que l'accord du 16 mars 2005 visait à apporter une solution au problème des ventes à la découpe suivant une vente en bloc et n'a été signé que dans cette perspective, elles introduisent de nouvelles dispositions qui conduisent en pratique à l'impossibilité économique de la vente en bloc, en la conditionnant à l'engagement de l'acquéreur de maintenir le statut locatif de l'immeuble pendant six ans.

Cette remise en cause de l'accord du 16 mars 2005, qui bénéficierait principalement à une minorité de locataires très aisés, pénaliserait en revanche les autres catégories de locataires ainsi que les assurés. De fait, la prohibition des ventes en bloc va rendre largement illiquide le patrimoine immobilier locatif des sociétés d'assurances qui, pour la plupart, ne disposent pas des équipes compétentes pour procéder à des ventes par lot, ce qui aura deux conséquences :

- l'aggravation du risque des placements immobiliers et la sévère pénalisation de la valorisation de ceux-ci, qui en résultera, va se répercuter sur les assurés, d'autant que, par le jeu de la réglementation prudentielle, actuelle et surtout future, elle devrait accroître les exigences en capital des sociétés d'assurances ;
- afin de contenir cette répercussion, les sociétés d'assurances vont être incitées à ne plus investir dans le logement locatif, contribuant ainsi à l'accroissement des tensions sur le marché locatif et à la hausse des loyers.

La FFSA souhaite mettre en garde les pouvoirs publics contre ces conséquences qui vont pénaliser la grande majorité des locataires et des assurés. C'est pourquoi, elle en appelle solennellement au gouvernement pour le respect des accords et engagements souscrits sous son égide, pour la préservation des intérêts des locataires sur le long terme et pour le respect des intérêts des assurés qu'il est censé garantir par la loi et la réglementation.

A défaut, la FFSA tirera les conséquences du dévoiement des négociations paritaires au sein de la Commission nationale de concertation et elle examinera les voies de recours contre le traitement discriminatoire des investisseurs institutionnels en tant que propriétaires immobiliers.

Contact presse : Marie-Hélène Rivaud
Tél. 01 42 47 94 26
e.mail : mh.rivaud@ffsa.fr