



COMPTE RENDU ANALYTIQUE OFFICIEL

Session ordinaire de 2004-2005 - 93^{ème} jour de séance, 223^{ème} séance

1^{ère} SÉANCE DU MARDI 14 JUIN 2005

PRÉSIDENCE de M. Maurice LEROY

vice-président

[La séance est ouverte à neuf heures trente.](#)

DROIT DE PRÉEMPTION DES LOCATAIRES EN CAS DE VENTE D'UN IMMEUBLE

L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi de Mme Martine Aurillac et plusieurs de ses collègues, relative au droit de préemption des locataires en cas de vente d'un immeuble.

M. Christian Decocq, rapporteur de la commission des lois - Depuis 1982, la location à usage d'habitation principale ou à usage mixte est soumise à un régime spécifique, fondé sur l'équilibre entre les droits du propriétaire et ceux du locataire. Cependant, si ce régime protège la partie faible, il n'en comporte pas moins des failles que certaines tensions existant sur le marché de l'immobilier peuvent révéler.

C'est le cas depuis quelques années, marquées par une hausse continue des prix de l'immobilier - 70,6 % de 1998 à 2004 -, spécialement à l'occasion des ventes par lots. Cette pratique place en effet les locataires devant un douloureux dilemme en période de prix élevés : exercer leur droit de préemption sur le local loué à un prix souvent très élevé ou partir à l'échéance du bail.

L'objet de la proposition de loi de Mme Aurillac est de répondre à ce problème des ventes par lots, qui constitue l'une des deux modalités de cession d'un immeuble, la seconde étant la vente en bloc.

Rappelons premièrement que ce phénomène n'est pas nouveau. D'après l'étude effectuée par la chambre des notaires de Paris sur les ventes par lots dans Paris de 1992 à 2004, cette pratique a concerné entre 10 % et 18 % des ventes d'appartements anciens dans la capitale avec un pic à la fin des années 1990 - 7 000 logements vendus - puis un tassement autour de 4 500 ventes annuelles. En 2004, on a dénombré ainsi 6 378 transactions.

La même étude montre aussi que, « si on compare strictement le prix au m², les appartements vendus à la découpe sont en moyenne moins chers que les autres », et fait donc apparaître une convergence entre les prix des appartements vendus par lots et ceux des autres appartements anciens mis sur le marché. Partant, les appartements vendus par lots ne pèsent pas spécifiquement sur la hausse des prix de l'immobilier.

Toutefois, depuis trois ans, le phénomène des ventes par lots a changé de nature. Les cours de la bourse ont baissé, les obligations de résultats pesant sur les investisseurs institutionnels sont annuelles, le patrimoine est devenu une variable d'ajustement des comptes : il faut vendre vite, en bloc, à un intermédiaire qui vend ensuite au détail.

Ces détaillants sont souvent accusés de faire augmenter les prix. Pourtant, l'augmentation de l'offre sur le marché, consécutive à l'opération de vente par lots, n'est pas en soi un facteur de hausse, mais bien plutôt de baisse des prix. En revanche, la hausse de la demande entraîne l'augmentation des prix, comme nous le constatons aujourd'hui. Donc, le seul cas dans lequel les ventes par lots produisent un effet haussier sur le marché correspond à des ventes par lots massives dans un secteur du marché où l'offre est faible car le

vendeur par lots fixe le prix en même temps qu'il crée l'offre.

Quelles sont les causes du mouvement de protestation des locataires contre les ventes par lots ?

Premièrement, le manque de moyens pour devenir propriétaire.

Deuxièmement, une raison plus subjective qui joue un rôle décisif dans l'incompréhension entre le bailleur vendeur et le locataire : les locataires ne comprennent pas qu'une société qui a racheté en bloc l'immeuble à un certain prix au m² le revende au détail à un prix beaucoup plus élevé - l'écart est de 30 à 35 % et dépasse parfois 50 %.

Mais, en réalité, l'explication est économique. L'intermédiaire achète moins cher un bien qu'il a payé en une seule fois et rapidement tandis que la vente par appartement est une procédure beaucoup plus lente - plus de deux ans - pendant laquelle le bien est soumis l'évolution des prix. Ainsi, à Paris, les prix de vente des appartements anciens vendus libres ont augmenté de 14,2 % en 2004, et de 11,8 % en 2003.

D'un point de vue économique, il est donc impossible d'empêcher qu'il existe un écart de prix entre une vente en bloc d'un immeuble et une vente par lots des appartements de l'immeuble, à moins de vouloir administrer les prix du marché.

Néanmoins, il convient de répondre au véritable problème posé par les ventes par lots : celui des locataires qui, dans le cadre de ces ventes, reçoivent un congé pour vente et sont obligés de partir à l'échéance de leur bail sans l'avoir souhaité.

Outre les protections législatives et juridictionnelles, il existe aujourd'hui une protection conventionnelle du locataire. Par la loi du 23 décembre 1986, une commission nationale de concertation a été créée afin de permettre la conclusion d'accords à l'échelle nationale entre les organisations représentatives des bailleurs et les organisations représentatives des locataires. Ainsi, a été conclu le 9 juin 1998 un accord collectif relatif aux congés pour vente par lots, qui a porté sur des points essentiels : l'information, les délais, la transmission des droits de préemption, les obligations de relogement et de renouvellement du bail.

Pour répondre encore plus efficacement aux craintes des locataires, M. Daubresse, précédent ministre délégué au logement, a favorisé un nouvel accord qui, conclu le 16 mars dernier, améliore et étend ces garanties. Il précise que le non-respect du droit à la prorogation du bail, ou à la transmission du droit de préemption, de l'obligation de relogement ou de l'obligation de renouvellement du bail entraîne la nullité du congé pour vente.

Bien que ces accords collectifs répondent aujourd'hui à l'essentiel des problèmes posés par les congés pour vente, trois des cinq associations représentatives des locataires ont signifié au ministre délégué au logement leur opposition à une extension par décret du nouvel accord à l'ensemble des logements relevant des deuxième et troisième secteurs locatifs.

Dès lors, est-il pertinent de maintenir un système de majorité d'opposition à l'extension par décret des accords collectifs de location ?

Les principaux groupes politiques ont cherché à régler cette question des ventes par lots en déposant des propositions de loi : le groupe socialiste le 3 mars, le groupe communiste le 10 mars, et enfin le 11 mai 2005 M. Beaudouin. L'examen de la proposition socialiste par la commission des lois a permis d'éclairer le phénomène mais si les mesures avancées sont apparues certaines intéressantes, d'autres étaient manifestement excessives.

S'inspirant des travaux précédents, la présente proposition de loi poursuit un objectif double. Tout d'abord, aider les locataires qui souhaitent acquérir leur logement : nous proposons que le droit de préemption du locataire puisse s'exercer lors de toute vente en bloc à un acheteur qui ne s'engagerait pas par une clause expresse, figurant dans l'acte de vente, à maintenir la vocation locative de l'immeuble pendant une durée minimale.

Dans la mesure où la durée minimale d'un bail conclu par une personne morale - c'est le cas des acheteurs d'immeubles en bloc - est de six ans, il semble cohérent d'exiger de la part de l'acheteur un engagement à

maintenir l'immeuble sous statut locatif pendant la même durée. Cette obligation sera respectée dès lors qu'elle concernera les logements effectivement occupés lors de la conclusion de la transaction. En cas de violation de cette clause, la vente sera nulle et la propriété de l'immeuble reviendra au vendeur. D'autre part, si un acheteur ne souhaite pas souscrire à une telle clause lors de la vente, les locataires auront priorité sur lui dans l'achat.

Deuxième objectif : protéger les locataires qui ne peuvent pas acheter.

Premièrement, nous devons étendre les accords collectifs conclus au niveau national. L'opposition d'une majorité d'organisations représentatives des locataires porte préjudice à l'ensemble des locataires en empêchant cette extension. Pour éviter un tel blocage, il convient de remplacer la possibilité d'une telle opposition par une procédure de consultation simple des organisations non-signataires de l'accord, permettant au ministre d'évaluer précisément les raisons de leur opposition et de décider si l'extension est ou non souhaitable.

En second lieu, nous devons renforcer les sanctions que le juge civil prononcera à l'encontre de tout bailleur ne respectant pas les dispositions obligatoires de l'accord. Cette amende peut-être fixée à un niveau assez élevée afin d'être dissuasive.

En définitive, ce texte protège l'intérêt des locataires, qu'ils souhaitent ou non acquérir leur logement. Il respecte l'équilibre organisé par les législations précédentes tout en répondant de manière ciblée aux problèmes spécifiques posés par les ventes par lots. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

Mme Martine Aurillac - Depuis plusieurs mois, nous sommes tous préoccupés par les effets pervers de la vente à la découpe pratiquée par les investisseurs institutionnels, y compris la Banque de France, et même par des municipalités, comme celle de Lyon. La pratique n'est pas nouvelle, mais s'est développée dans les grandes villes. Elle consiste à vendre un immeuble entier, souvent après appel d'offres, à un marchand de biens qui revend à d'autres intermédiaires jusqu'à la revente finale au détail. En l'état du droit, les locataires « vendus » avec l'immeuble ne sont souvent même pas informés et ne disposent pas du droit de préemption prévu par la loi du 31 décembre 1975 modifiée en 2000, sauf dans la phase finale, lorsque le prix est devenu exorbitant. Beaucoup doivent renoncer à acheter.

Devant ce fléau qui frappe les familles, les personnes âgées et, de façon générale, les classes moyennes, deux réactions sont possibles.

La première est d'étendre l'information et le droit de préemption dès la vente initiale en organisant une copropriété « préventive », au prix de cette vente, donc en supprimant la plus-value spéculative des marchands de biens. La formule respecte le droit de propriété. C'est ce que permet la proposition de loi que j'ai déposée en février 2005 avec plus de 150 collègues de toutes les régions .

La deuxième réponse, complémentaire, vise à assurer une protection sociale dans l'immédiat, sans faire disparaître la plus-value. Il s'agit notamment de maintenir dans les lieux les personnes de plus de 70 ans et les personnes fragiles, d'accorder un délai supplémentaire d'ancienneté dans la limite de 30 mois ou une prolongation pour terminer l'année scolaire, de prévoir des propositions de relogement pour les locataires dont les revenus sont inférieurs à 6 300 €. C'était le contenu de la convention signée le 16 mars dernier entre organisations de bailleurs et de locataires. Malheureusement, elle a ensuite été dénoncée.

Il faut donc faire intervenir la loi, ce pourquoi le groupe UMP a repris ma proposition. Les principes sont clairs : supprimer autant que possible les plus-values spéculatives, étendre l'accord du 16 mars, renforcer les sanctions, favoriser l'accession à la propriété et protéger ceux qui ne peuvent pas acheter. L'exercice est difficile, car il doit rester équilibré et nous ne saurions nous affranchir des principes constitutionnels du droit de propriété et de la non-rétroactivité. Il convient de renforcer le droit de préemption, non d'empêcher un institutionnel de vendre une partie de son patrimoine, comme le permettait la proposition de loi socialiste du 10 mai dernier ; de protéger les locataires, non de défendre des rentes de situation.

Avec le rapporteur, la commission a modifié le texte sans le dénaturer. L'article premier autorise les ventes en bloc, contre engagement exprès de l'acquéreur de maintenir l'immeuble sous statut locatif pendant six ans. En cas de vente par lots, les conditions et le prix doivent être notifiés au locataire, ce qui vaut offre de vente. Un règlement de copropriété est également fourni pour faciliter la préemption. Ces dispositions n'entraveront pas

les opérations d'aménagement urbain et ne toucheront pas les petites propriétés privées.

L'article 2 reprend les mesures sociales de la convention du 16 mars. Un amendement porte le maintien dans les lieux à deux ans pour tous. L'article 3 prévoit des sanctions. Accorder un avantage fiscal à ceux qui achèteraient un logement en s'engageant à prolonger le bail de l'occupant serait une mesure utile, qui dépend de la levée du gage par le Gouvernement.

Certaines associations de locataires, sûrement mal informées, ont eu des réactions excessives...

M. Jean-Louis Dumont - S'il n'y avait pas de locataires, ce serait plus simple !

Mme Martine Aurillac - Aucune personne âgée, aucun malade ou invalide ne pourra être expulsé. Des délais supplémentaires et des propositions de relogement sont prévues.

M. Jean-Louis Dumont - Ce sont des personnes fragiles, qu'il est facile de pousser à déménager.

Mme Martine Aurillac - Enfin, le délai supplémentaire de deux ans à expiration du bail, s'il est institué, sera la réponse à des propos alarmistes dont on peut soupçonner la bonne foi.

Certes, ce texte ne résoudra pas la crise du logement qui trouve son origine dans la flambée des prix mais, surtout, dans la pénurie. Beaucoup a déjà été fait, avec le prêt à taux zéro, le prêt locatif Robien, le plan Borloo pour construire 500 000 logements sur cinq ans - les gouvernements socialistes ne pourraient se flatter d'un effort comparable. Une étude sur le prêt hypothécaire devrait être engagée. Rappelons enfin qu'il est indispensable, notamment à Paris, de recourir aux PLI pour que les jeunes familles n'aient pas à partir en banlieue. Le projet « habitat pour tous », qui devrait être repris à l'automne, ouvrira d'autres pistes encore.

En attendant, il était urgent d'enrayer un phénomène malsain et pervers, de protéger les locataires sans figer le marché et en favorisant l'accès à la propriété. Le groupe UMP votera donc cette proposition. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Cette proposition, issue de la majorité, était attendue avec impatience par les locataires victimes de ventes à la découpe. Pendant six mois, en effet, majorité et gouvernement ont retardé l'intervention du législateur sous différents prétextes. Hélas, la déception est à la hauteur des attentes. Non seulement ce texte est de portée trop limitée, mais il comporte des reculs injustifiables.

La proposition accorde une faible protection aux victimes et ignore totalement le rôle de la puissance publique. Malgré le changement de titre par un amendement du rapporteur, c'est aux seuls locataires qui peuvent et veulent acheter leur logement, soit moins d'un tiers d'entre eux, qu'elle permettra de le faire dans des conditions financières acceptables.

Pour la grande majorité, l'extension par décret de l'accord du 16 mars ne suffira pas. La plupart des associations de locataires s'y sont d'ailleurs opposées, tant cet accord est facile à contourner : il suffit que le premier acheteur revende le logement occupé pour que le second n'ait plus aucune obligation. Et en supprimant l'article 2 initial, la commission a privé de protection les locataires concernés par des opérations en cours, pour le plus grand profit des spéculateurs, dont l'activité n'est nullement encadrée alors qu'elle alimente la flambée des prix qui déstabilise le marché. Rien n'est prévu non plus pour permettre aux maires de protéger la mixité sociale ; il est pourtant urgent qu'ils puissent suspendre la mise en copropriété si nécessaire.

En outre, cette proposition comporte des reculs inacceptables par rapport aux règles en vigueur et à la jurisprudence de la Cour de cassation. Ainsi, l'article additionnel sur la nullité des congés restreint celle-ci aux cas de non-respect d'une des dispositions obligatoires énumérées par l'accord du 16 mars, alors que la Cour de cassation la justifie pour toute atteinte à une disposition légale ou conventionnelle. Ainsi, le législateur protégera les « découpeurs » en prétendant protéger les victimes !

Mme Annick Lepetit - Eh oui !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Plus grave, vous portez une atteinte scandaleuse à la concertation sociale...

M. Jean-Louis Dumont - Eh oui !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - ...que vous avez mise en avant pendant des mois pour justifier votre inertie. En effet, vous êtes restés sourds à toutes les propositions des associations représentant les locataires. Pis encore, en rendant consultatif l'avis de celles qui siègent à la commission nationale de concertation, un amendement porte un coup fatal à cette instance. S'agit-il de punir les associations ? (*Protestations sur les bancs du groupe UMP*)

M. Pierre Lellouche - Caricature !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Cette proposition, réécrite entièrement en commission, est totalement impropre à mettre un terme à la spéculation.

M. Pierre Lellouche - Mais qu'avez-vous fait en quatorze ans de présidence Mitterrand ? Qu'a fait Delanoë ?

M. Jean-Louis Dumont - Et la loi Quilliot ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Ce que j'exprime ici, c'est l'avis de la majorité des locataires ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste*)

Cette proposition donne quelques gages à ceux qui peuvent acquérir leur appartement, mais n'est pas à la hauteur des problèmes, si même elle ne les aggrave pas. Pourquoi ne pas avoir ouvert, comme nous le demandions, un vrai chantier législatif pour protéger tous les locataires, acquéreurs ou non, et préserver l'équilibre social de nos villes ? En n'écoutant pas les locataires, vous risquez de favoriser les spéculateurs. A moins que ce texte ne soit considérablement amendé, le groupe socialiste ne le votera pas. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste*)

Mme Martine Billard - Très bien.

M. Bernard Debré - Le 10 mai dernier, nous avons rejeté une proposition de loi socialiste qui mettait fortement en cause le droit de propriété. Nous étudions aujourd'hui une proposition de loi déposée par Mme Aurillac et je voudrais vous dire pourquoi il faut la voter.

Nous savons tous pourquoi les investisseurs institutionnels ont accéléré la vente de leur patrimoine locatif d'habitation et les raisons pour lesquelles les immeubles sont rachetés par des opérateurs intermédiaires. Nous savons aussi que nombre de locataires de bailleurs institutionnels sont dans l'impossibilité de se porter acquéreurs de leur logement - dans lequel ils ont pourtant construit leur vie - quand l'immeuble est vendu dans son ensemble. C'est à cette impossibilité que le présent texte vise à remédier.

Grâce à ce texte, en effet, un règlement de copropriété sera établi dès la mise en vente en bloc d'un immeuble, de sorte que les locataires pourront se porter acquéreurs de leur logement avant qu'un intermédiaire ne procède à la vente et que les mises en vente successives ne fassent augmenter les prix.

Quant aux locataires n'ayant pas les moyens financiers de devenir propriétaires, leurs garanties sont renforcées par l'accord collectif du 16 mars dernier, relatif aux congés pour vente par lots. Une loi de 1986 empêche sa promulgation par décret en cas d'opposition de la majorité des organisations représentatives, mais la présente proposition lève l'obstacle. Il sera donc possible d'avancer au fur et à mesure des accords collectifs, étant entendu qu'un accord peut être jugé insuffisant par certaines organisations mais receler tout de même des avancées utiles, étant entendu aussi que la concertation pourra toujours se poursuivre. Ne pas opter pour la transcription législative de cet accord laisse la possibilité de l'améliorer par décret. C'est la voie de la souplesse.

Je rappelle que le problème des ventes à la découpe n'est pas exclusivement parisien, mais bien national. La ville de Lyon le connaît aussi. Le présent texte ne règlera pas tout, car le problème évolue constamment, mais il apporte des solutions, que nous devons continuer à améliorer. Il renforce aussi les sanctions en cas de non-respect des accords, ce qui me paraît une bonne chose. Je défendrai pour ma part un amendement tendant à

interdire aux bailleurs institutionnels, lors de la vente d'un immeuble, de procéder au congé pour vente. Ce serait une protection supplémentaire contre les mises en vente à des fins spéculatives.

Je voterai cette proposition de loi. Le bon sens voudrait qu'elle rencontre un accord général.

Mme Janine Jambu - Le texte présenté le 10 mai dernier proposait une approche globale des différents problèmes provoqués par les ventes à la découpe, rejoignant ainsi l'esprit des amendements défendus par mon groupe lors du débat sur le projet de loi d'orientation pour la cohésion sociale. Si nous avons soutenu cette proposition, c'est notamment parce qu'elle s'intéressait au sort des locataires qui ne sont pas en mesure de racheter leur logement. Nous étions plus réservés sur les mesures d'incitation fiscale mais nous étions très favorables - et le sommes plus que jamais - au renforcement du rôle des collectivités territoriales, qui doivent pouvoir défendre l'intérêt général et exercer leurs responsabilités en s'opposant aux opérations qui portent le plus atteinte à la mixité sociale, en particulier celles dites de vente à la découpe.

C'est en ce sens que nous proposons l'institution d'un « permis de diviser », comme il existe un permis de construire. On nous objecte qu'une telle mesure porterait atteinte au droit de propriété. Dois-je rappeler que le droit au logement et à des conditions de vie décente sont également des droits de valeur constitutionnelle ? Et que les opérations de vente à la découpe ont des conséquences désastreuses pour les locataires incapables d'acheter ?

Nous sommes favorables à la mise en oeuvre de politiques volontaristes, soucieuses de solidarité et de justice sociale. En vous retranchant derrière l'argument du droit de propriété, chers collègues de la majorité, vous ne défendez que le droit à la rapacité et à la prédation, le droit pour quelques-uns de s'enrichir sans frein sur le dos de ceux qui n'ont d'autre ressource que le fruit de leur travail. Cette logique, nous ne l'acceptons pas, car nous pensons que la politique a précisément vocation à rétablir les équilibres et à protéger la liberté des uns contre les appétits des autres.

La proposition de loi qui nous est soumise aujourd'hui apporte certaines améliorations mais elle ne vise que les locataires souhaitant acquérir. Elle se situe donc très en deçà des enjeux.

La décote du prix de vente, qui ne constitue qu'un bénéfice assez théorique dans le contexte actuel de pénurie de logements, pourra peut-être contribuer à freiner ce type de transaction. Mais tant que les prix resteront au niveau actuel, le phénomène risque de perdurer. La logique des institutionnels demeure la même : réaliser leurs actifs. C'est pourquoi nous militons, avec les associations qui ont refusé l'accord du 16 mars dernier, en faveur de la suppression du congé vente pour ces investisseurs qui bénéficient déjà, grâce à l'action de votre majorité, d'avantages fiscaux considérables.

Nous devons en effet à votre majorité l'adoption, en novembre 2002, de l'amendement Marini, qui a permis d'alléger considérablement la fiscalité des sociétés foncières en remplaçant le traditionnel impôt sur les bénéfices par une simple taxe de 16,5 % sur les plus-values latentes. Jusqu'alors, les gains issus des transactions étaient considérés comme du bénéfice imposable à 34 %, ce qui constituait tout de même un frein à la spéculation.

Vous ne proposez pas de revenir sur ces dispositions, car la philosophie de votre action reste la même. D'ailleurs, le 10 mai dernier, Mme Aurillac nous a expliqué qu'il serait « pervers » de prendre des mesures « de nature à bloquer le marché de l'immobilier et à soumettre les bailleurs à des contraintes générales et permanentes nuisant gravement à leurs missions ». Tout est dit en quelques mots. Qu'importe de condamner les locataires à subir les effets de la spéculation immobilière si les bailleurs y trouvent leur compte ! La présente proposition de loi n'a pour objet que d'aménager les choses, de prévoir de petits arrangements entre « honnêtes possédants » (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP*)...

Nous ne partageons pas une telle approche. Nous restons en effet convaincus de la nécessité de mesures ambitieuses, tant sur le plan fiscal que social. Il faut revenir sur le dispositif Robien, qui n'a fait qu'assurer la rentabilité de l'investissement locatif privé au détriment de la réponse aux besoins sociaux, revenir également sur les dispositifs d'exonération des droits de mutation sur les opérations hautement spéculatives, telles que les ventes par lots. Non seulement ces mesures accompagnent la flambée des prix de l'immobilier mais elles contribuent en outre à priver l'Etat des moyens d'une véritable politique de maîtrise foncière et d'aménagement

urbain.

Constatant que vous n'avez nullement l'intention de revenir sur des choix fort coûteux qui ont fait la preuve de leur nocivité et que vous êtes très loin d'une politique volontariste d'investissement et d'intervention publique, nous voterons contre la présente proposition de loi.

M. Claude Goasguen - Avant d'entrer dans le détail de ce texte, il faut se demander pourquoi les ventes à la découpe posent problème, en particulier à Paris, Lyon et Lille. Bien entendu, la question parisienne est centrale, les ventes à la découpe s'y étant partout multipliées, du XIX^e au VII^e arrondissement. Si le marché immobilier du centre ville a dérapé, c'est d'abord du fait de la raréfaction de l'offre orchestrée par la majorité municipale actuelle. Alors que la demande demeure très soutenue, Paris est la ville de France où l'on construit le moins...
(Murmures sur les bancs du groupe socialiste)

Mme Annick Lepetit - Eh voilà ! C'est encore la faute de la gauche !

M. Claude Goasguen - Vous ne pouvez contester que la flambée des prix qui chasse les classes moyennes des centres villes est due au ralentissement des constructions...

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité - Tout à fait !

M. Claude Goasguen - Grâce aux ZAC, les mandatures précédentes avaient su préserver la mixité sociale, fondée sur la coexistence dans l'agglomération parisienne de logements sociaux, de PLI et d'ILN. Dans le contexte créé par la majorité actuelle, les institutionnels ont naturellement privilégié les opérations suscitant des bénéfices facilement réalisables.

Deuxième facteur expliquant de la situation actuelle : nous avons - cette fois, toutes tendances confondues - eu le tort de privilégier pendant trop longtemps le locatif, au détriment de l'accession à la propriété. A Paris, la location était considérée comme une fin en soi...

M. Pierre Lellouche - C'est vrai.

M. Claude Goasguen - ...et les occupants n'étaient pas suffisamment encouragés à devenir propriétaires. Cela explique bien que nombre d'entre eux soient aujourd'hui quelque peu désarmés devant l'évolution rapide de la situation. Locataires depuis des lustres, ils n'avaient pas du tout anticipé les mouvements spéculatifs en cours.

Je soutiens les solutions juridiques que contient la proposition Aurillac. Soyons cependant bien conscients de leur caractère partiel et momentané. Si l'on veut restaurer la mixité sociale à Paris - et elle est indispensable ! -, il faut créer une dynamique économique propre à aider les locataires à devenir propriétaires, en modernisant notamment le droit hypothécaire. Le ministre de l'économie vient d'annoncer que les réformes attendues interviendraient par la voie d'une ordonnance. Au moins le dispositif gagnera-t-il en efficacité.

A situation exceptionnelle - et celle du marché locatif dans les métropoles l'est assurément -, législation de riposte : certes, les tribunaux de l'ordre judiciaire peuvent être saisis, sur la base de la fraude à la loi ou de l'abus de droit ; mais les procédures sont très longues, et les institutionnels forcément mieux armés que les associations de locataires pour les endurer. Dès lors, il ne serait pas logique qu'au nom d'une conception du droit à la propriété à géométrie variable, les maires socialistes de Paris, Lyon ou Lille refusent de prendre leurs responsabilités dans la gestion d'une crise dont ils sont largement responsables *(Protestations sur les bancs du groupe socialiste)*.

Mme Annick Lepetit - Vous n'êtes pas au conseil municipal de Paris !

Mme Martine Billard - Et vous oubliez de parler de Marseille !

M. Claude Goasguen - En définitive, il n'est que temps de s'attaquer au problème, comme le permet cette proposition de loi, en se gardant de diffuser la vision faussée qu'entretient la municipalité parisienne *(Vifs applaudissements sur les bancs du groupe UMP)*.

Mme Annick Lepetit - Nous examinons cette proposition UMP alors que, le 10 mai dernier, la discussion des articles de notre propre texte sur le même objet a été refusée par la majorité et par le Gouvernement de l'époque, au motif que leurs propositions étaient bien meilleures... (« *Eh oui !* » *sur les bancs du groupe UMP*) Cela conduisait à différer encore le traitement du problème, alors que nous alertons la majorité depuis des mois. La plupart de nos propositions de solution ont été repoussées à la va-vite et l'ancien ministre délégué au logement, Marc-Philippe Daubresse, n'a tenu aucun de ses engagements : la concertation entre les acteurs s'est soldée par un échec et la loi « Habitat pour tous » - censée tout résoudre - ne verra sans doute jamais le jour alors qu'elle est annoncée depuis deux ans !

Certes, la majorité semble avoir enfin compris que le problème des ventes à la découpe ne pouvait trouver de règlement que par la loi...

M. Pierre Lellouche - On ne vous a pas attendus !

Mme Annick Lepetit - Mais que de temps perdu ! Au surplus, la proposition qui nous est soumise a été profondément remaniée il y a quelques jours : article premier réécrit, article 2 supprimé...

M. Xavier de Roux - Et alors ? C'est le travail normal de notre commission des lois !

Mme Annick Lepetit - Quant au rapport écrit, il n'a été disponible qu'hier. Dommage que les députés juniors ne soient plus là pour apprécier cette belle leçon de démocratie parlementaire ! (*Murmures sur les bancs du groupe UMP*) Las, même « relooké », votre texte reste très partiel et il remet en cause de manière inacceptable la négociation collective. Réduit à un seul dispositif, il se borne à proposer que le droit de préemption des locataires s'exerce dès la vente en bloc, si le nouveau propriétaire ne s'engage pas à maintenir le statut locatif de l'immeuble pendant six ans...

M. Xavier de Roux - C'est déjà beaucoup !

Mme Annick Lepetit - Nous considérons pour notre part que votre dispositif est restrictif, insuffisant et finalement inefficace. Restrictif, car il ne concerne que la minorité de locataires capables d'acheter...

Mme Martine Aurillac et M. Claude Goasguen - Au contraire ! Lisez le texte !

Mme Annick Lepetit - Insuffisant, car il n'accorde pas aux locataires toutes les garanties qu'ils sont en droit d'attendre ; inefficace, enfin, car il ne prévoit rien pour ceux qui ne peuvent acheter, et ignore les marchands de biens, lesquels sont pourtant les grands gagnants de la spéculation immobilière.

C'est pourquoi nous défendons plusieurs amendements, tendant notamment à prévenir la dégradation des copropriétés et à augmenter les délais d'exercice du droit de préemption. Nous demandons aussi la suppression de votre nouvel article 2, car les seules protections qu'il offre aux locataires occupants sont dérisoires et consenties à un prix exorbitant. Vous proposez en effet que les accords collectifs puissent être étendus par décret, même si la majorité des organisations de bailleurs ou de locataires en désapprouvent le contenu. Objectif de la manœuvre : faire passer en force l'accord conclu le 16 mars dernier, alors que la majorité des associations de locataires le jugent insuffisant (*Mme la ministre déléguée fait un signe de dénégation*). En outre, cette disposition annonce la fin de toute concertation entre propriétaires et locataires. Parce qu'une majorité d'associations de locataires a refusé ce que vous proposiez, vous leur retirez aujourd'hui toute capacité de négociation. C'est donc avec force que nous demandons la suppression de cette mesure insidieuse. (*Murmures sur les bancs du groupe UMP*) Au-delà des protections légitimement dues aux locataires, nous proposons de supprimer sous certaines conditions le droit ouvert aux marchands de biens de recourir au congé pour vente. Enfin, n'en déplaise à M. Goasguen, nous souhaitons renforcer le rôle du maire, seul à disposer d'une vision globale de la situation du logement dans sa commune.

C'est en agissant sur tous ces fronts que l'on jugulera les ventes à la découpe, bien mieux qu'en favorisant, comme vous le faites, les uns au détriment des autres. Bien entendu, je ne voterai pas ce texte injuste. (*Vifs applaudissements sur les bancs du groupe socialiste*)

M. Xavier de Roux - C'est bien dommage !

Mme Martine Billard - Alors qu'il y a un mois, la majorité rejetait l'ambitieuse proposition législative de nos collègues socialistes, nous examinons aujourd'hui un texte parcellaire et tardif.

Beaucoup a déjà été dit sur la politique néfaste des investisseurs institutionnels, ou sur l'arrivée massive, parmi les marchands de biens, des fonds de pension qui, grâce au dispositif fiscal voté par la majorité en 2002, ont mis nos centres-villes en coupe réglée, notamment à Paris, Lyon et Marseille.

Mais c'est votre politique du logement dans son ensemble qu'il faut remettre en cause. La crise du logement s'aggrave d'année en année. Les loyers du parc privé s'envolent tandis que les listes d'attente pour les logements sociaux ne cessent de s'allonger.

La mixité sociale et la cohésion territoriale sont remises en cause. Que devient la loi « Habitat pour tous » promise depuis l'automne dernier ? A-t-elle encore un avenir alors qu'il n'y a plus de ministre du logement au Gouvernement ?

Veut-on aujourd'hui conserver un parc locatif dans nos villes ? Tout le monde ne veut ou ne peut devenir propriétaire !

M. Claude Goasguen - Il faut leur en donner les moyens !

Mme Martine Billard - Mais surtout, favoriser la vente massive de logements dans le centre de Paris ne garantit pas le maintien dans les lieux des locataires, car nombre d'acheteurs voudront faire de ces appartements leur résidence secondaire. Paris risque bien de devenir une ville-musée ! (*« Bien sûr ! » sur les bancs du groupe socialiste*)

M. Claude Goasguen - C'est la meilleure !

Mme Martine Billard - Finalement, votre proposition de loi ne s'adresse qu'à ceux qui ont les moyens d'acheter. Ils étaient 15,6 % en 2004, et peut-être seront-ils 20 ou 25 % une fois ce texte entré en vigueur. Mais que se passera-t-il pour les autres ? Les personnes âgées qui n'ont pas encore atteint leurs 70 ans ne pourront jamais obtenir d'emprunt de la part des banques, non plus que les salariés en CDD ou les intermittents du spectacle. Et que dire des difficultés qu'ils rencontreront pour se reloger, quand on sait que les bailleurs exigent des salaires trois ou quatre fois supérieurs au loyer ?

Cette proposition ne répond pas aux attentes des locataires. Les victimes des ventes à la découpe ne sont pas au cœur de vos préoccupations ! Je rappellerai au passage à M. Goasguen que ce problème ne concerne pas uniquement la ville de Paris, et la politique de son maire, et que du reste, la construction de ZAC y nécessiterait la destruction de quartiers entiers.

Comment voulez-vous recueillir le soutien des locataires sur ce texte qui ne garantit même pas qu'en cas de nouvelle revente, le bail soit maintenu ? J'ai, quant à moi, déposé un amendement sur ce point.

Pour toutes ces raisons, les députés Verts voteront contre cette proposition de loi. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste*)

M. Jean-Louis Dumont - Madame la ministre, je note que vous n'êtes engagée par aucune des promesses antérieures, et peut-être entendrez-vous la diversité des propositions qui émanent de tous les bancs de cette assemblée.

Militant de l'accession à la propriété, je rappelle que cet acte doit être sécurisé et volontaire.

Or, Mme Aurillac le souligne elle-même, les investisseurs institutionnels pratiquent la vente en cascade pour faire monter les prix, avant de faire intervenir les marchands de biens pour contraindre à l'achat, ou à l'abandon des lieux. Vous parlez même, Madame Aurillac, d'habiles spéculateurs, et de système pervers. Je ne suis pas sûr que tous vos collègues aient lu cet exposé des motifs qui dénonce les ventes successives, par lesquelles le

mètre carré du 39 bis rue de Montreuil passe de 3 000 à 4 500 € !

Il faut mettre fin à cette spéculation, soit en augmentant l'offre, soit en posant des règles.

Le locatif aurait dû être préservé et, en dehors de l'hypothèse où le locataire souhaite acquérir son appartement, seuls auraient dû être proposés à la vente des logements vides de tout occupant.

Ces ventes à la découpe concernent aussi les villes moyennes, et pas seulement Paris. Le 10 mai dernier, j'ai ainsi eu l'occasion de dénoncer les agissements de la Caisse des dépôts et consignations, et des marchands de biens. Il faudra revoir le système pour que les droits des locataires soient respectés, et pour qu'il soit davantage fait appel à cet organisme financier créé il y a quelques années - la Foncière qui, chargée de constituer et de valoriser un patrimoine locatif de qualité, a tout son temps pour vendre ou accompagner un accédant à la propriété. Si je comprends que l'on puisse avoir besoin de réaliser un patrimoine, encore faut-il respecter les droits du locataire.

Au-delà, il conviendrait de fiscaliser les produits exceptionnels de la vente à la découpe, de contrôler des opérations réalisées depuis quelques années, d'accroître les pouvoirs d'intervention du maire, et de revoir la réglementation de la profession de marchand de biens. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste*)

M. Pierre Lellouche - Ce texte répond aux attentes de nos concitoyens inquiets face aux ventes à la découpe. Cette angoisse, j'ai pu la mesurer lorsque, à l'automne dernier, des habitants de ma circonscription m'ont fait part de leur désarroi suite à la réception de leur congé pour vente.

Si d'autres villes sont touchées par ce phénomène, Paris est particulièrement concerné, en particulier les VIII^e et IX^e arrondissements.

M. Patrick Bloche - C'est le XIX^e qui est le plus touché !

M. Pierre Lellouche - Le VIII^e a la plus forte proportion de ventes à la découpe de Paris : environ 30 %. De plus, la hausse des prix de vente de l'immobilier parisien est considérable...

M. Jean-Louis Dumont - Exorbitante !

M. Pierre Lellouche - ...ce qui n'est pas sans conséquence sur la possibilité de faire jouer le droit de préemption. J'ai d'ailleurs eu l'occasion de me faire l'écho de cette inquiétude lors de nombreuses réunions de travail avec les locataires, les professionnels de l'immobilier et M. Daubresse, alors secrétaire d'Etat au logement, en attirant l'attention sur le sort des personnes âgées ou handicapées victimes d'un congé consécutif à une opération de ventes par lots. L'accord collectif de location relatif aux congés pour ventes par lots, signé le 16 mars dernier, a ainsi permis de protéger ces catégories en renouvelant leur bail de plein droit. Notre assemblée se devait donc de conforter les garanties apportées aux locataires mais aussi de faciliter l'accès à la propriété.

Nous abordons la difficile question du droit au logement...

M. Richard Mallié - Qu'est-ce que cela veut dire ?

M. Pierre Lellouche - ...mais le législateur se doit également de tenir compte du droit de propriété, reconnu dans la Déclaration des droits de l'homme et le préambule de notre Constitution, ainsi que des réalités du marché. Il importe donc de ne pas stigmatiser par idéologie et de façon systématique les opérations de vente par lots effectuées par des investisseurs institutionnels, comme les groupes socialiste et communiste ont été tentés de le faire à travers leurs propositions de lois (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des députés communistes et républicains*).

Mme Annick Lepetit - C'est faux !

M. Pierre Lellouche - Que dire, en effet, de l'instauration d'une décote à l'achat, pour le locataire du bien

vendu...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Eh oui ! Excellente proposition !

M. Pierre Lellouche - ...si ce n'est qu'elle entraînerait une hausse spectaculaire de la spéculation immobilière ? Que dire de votre souhait de donner aux maires le pouvoir d'accorder la mise en copropriété d'un bien vendu si ce n'est qu'il tarirait une offre déjà insuffisante ? Le bilan navrant de la municipalité socialiste de Paris en la matière (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste*) ...

MM. Guy Geoffroy et Claude Goasguen - Bilan calamiteux !

Mme Martine Billard - *Quid* de Marseille ?

M. Pierre Lellouche - ...devrait vous rendre plus modestes : où sont les logements sociaux pour les classes intermédiaires ? A peine un millier de logements sont construits chaque année et ils sont cofinancés par l'Etat, la région et les bailleurs. Les familles des classes moyennes, dès le premier enfant, sont obligées de partir en banlieue.

M. Guy Geoffroy - Exact.

M. Pierre Lellouche - Pire : la politique de préemption menée par l'OPAC à l'initiative de la mairie entraîne de graves injustices. Ainsi, dans ma circonscription, la prise de contrôle d'immeubles occupés par l'OPAC...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - C'est légalement impossible !

M. Pierre Lellouche - ...entraîne l'éviction de Parisiens souvent modestes vers la banlieue...

M. Christophe Caresche - On ne peut laisser dire cela !

M. Pierre Lellouche - ...au profit de foyers assistés récemment arrivés en France. La mixité sociale imposée par le haut s'ajoute ainsi à la spéculation immobilière des fonds de pension étrangers pour évincer les classes moyennes de la capitale. (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste*) La Ville de Paris alimente cette spéculation et en tire les bénéfices, les droits de mutation ayant d'ailleurs augmenté depuis 2001 puisqu'ils représentent aujourd'hui environ 600 millions d'euros. Paris ressemble de plus en plus aux villes américaines : un centre administratif et des affaires désert la nuit et un tête-à-tête entre une population aisée à l'ouest et une autre de plus en plus assistée à l'est.

Cette proposition de loi, que je voterai, est équilibrée puisqu'elle permet de protéger les locataires tout en préservant les règles normales du marché de l'immobilier ; elle s'inscrit en outre dans l'action menée depuis 2002 pour faciliter l'accès à la propriété, notamment grâce aux avancées prévues dans l'article premier. Je le répète : j'aurais aimé que la municipalité parisienne montre l'exemple. (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des députés communistes et républicains ; applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

M. le Président - Je rappelle que nous sommes ici à l'Assemblée nationale et non au conseil municipal de Paris.

M. Patrick Bloche - A la différence de M. Lellouche, je me garderai de tomber hors sujet.

M. Pierre Lellouche - Paris est hors sujet ?

M. Patrick Bloche - Nous avons des séances mensuelles au conseil municipal. Venez-y donc plus souvent !

M. Pierre Lellouche - Cessez de donner des leçons.

M. Patrick Bloche - Vendredi dernier, à 17 heures, j'étais à l'Hôtel de Ville, dans le bureau de M. Mano, adjoint

au logement, avec les locataires du 39 bis de la rue de Montreuil, dans le XI^e arrondissement ; une heure plus tard, à ma permanence de la mairie du XI^e arrondissement, je recevais les locataires des 20 et 24 rue de Charonne. Le lendemain, à midi, j'étais avec ceux des 56, 58 et 70 du boulevard de Charonne.

M. Pierre Lellouche - Ce n'est pas à Paris ?

M. Patrick Bloche - Nous savons tous qu'un grand nombre de villes françaises sont touchées par les ventes à la découpe. La situation est explosive.

M. Pierre Lellouche - Grâce à qui ?

M. Patrick Bloche - Que dire de la situation des habitants qui ont plus de 60 ans et qui ne peuvent bénéficier d'un prêt bancaire ?

M. Claude Goasguen - La loi les protège.

M. Patrick Bloche - A 5 000 € le mètre carré, ils n'ont même pas la perspective d'exercer leur droit de préemption.

M. Claude Goasguen - A qui la faute ?

M. Jean-Louis Dumont - Aux ventes en cascade !

M. Patrick Bloche - Ils craignent en outre la hausse du loyer consécutive au congé- vente lors du renouvellement de leur bail car le loyer peut représenter jusqu'à 50 % de leur revenu. L'arrondissement parisien le plus touché, Monsieur Lellouche, ce n'est pas le VIII^e mais le XIX^e.

M. Claude Goasguen - J'ai eu l'occasion de le dire, comme vous l'auriez entendu si vous aviez été présent.

M. Patrick Bloche - Les locataires se demandent tous où ils logeront demain. Qui préservera la mixité sociale ? C'est un militant acharné du Oui au traité constitutionnel qui vous le dit ; une interrogation nouvelle s'est fait jour : le chef de l'Etat et le Gouvernement tireront-ils les leçons du 29 mai dans le domaine du logement comme ils comptent le faire s'agissant de l'emploi ? Quel temps perdu après l'espoir suscité par la dernière discussion budgétaire et par la modification de la fiscalité des marchands de biens ! Depuis, il ne s'est rien passé.

M. Claude Goasguen - Si : les prix ont grimpé.

M. Patrick Bloche - Cette proposition n'est plus celle de Mme Aurillac tant elle a été réécrite ; elle ne concerne en outre qu'un tiers des locataires car elle oublie tous ceux qui ne peuvent racheter leur logement. Le dispositif est inadapté et régressif même pour ce qui est de la négociation collective entre bailleurs et locataires. Le groupe socialiste a déposé de nombreux amendements afin de protéger effectivement les locataires victimes de ventes à la découpe et qui ne peuvent racheter leur logement : il est temps de légiférer.

M. Guy Geoffroy - C'est ce que nous faisons.

M. Patrick Bloche - Je vous prends au mot : légiférons vraiment, et adoptez nos amendements !
(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste)

M. Jean Tiberi - Cette proposition de loi est un bon texte, qui a été utilement complété par la commission des lois - et j'en remercie M. Decocq.

Je suis donc surpris de l'agressivité que manifeste l'opposition, d'autant qu'elle en reconnaît les avancées, même si elle les considère comme insuffisantes. Je constate pour ma part que ce texte permet de protéger les locataires en difficulté tout en apportant des garanties aux éventuels acquéreurs.

Le débat doit cependant s'inscrire dans un contexte plus général. J'ai été avec votre prédécesseur, Monsieur le

président de la commission des lois, un acteur de la loi présentée par M. Quilliot, pour qui j'avais le plus grand respect. Comme toutes celles qui ont suivi - dont la loi Méhaignerie -, cette loi a essayé de trouver un équilibre entre propriétaires et locataires. A Paris comme ailleurs, l'immense majorité des propriétaires sont en effet de petits et moyens propriétaires de bonne foi, la spéculation étant plutôt le fait de grands organismes et de certains institutionnels - mais non de tous. Les lois qui sont intervenues, y compris sous des gouvernements socialistes, n'ont du reste pas résolu le problème. Pendant les cinq ans où vous étiez au pouvoir, vous n'avez pris aucune mesure contre la spéculation que vous dénoncez.

M. Jean-Yves Le Bouillonec - L'extension des accords collectifs !

M. Claude Goasguen - Ce n'est pas une mesure !

M. Jean Tiberi - Il est vrai que c'est particulièrement difficile, car il faut éviter de freiner la construction privée. La plus grande prudence est donc de mise en ce domaine et je partage l'analyse de Mme Aurillac et de bien d'autres orateurs. Permettez-moi de prendre l'exemple de Paris : ce qu'il faut, c'est construire plus de logements.

M. Patrick Bloche - Pas vous ! Vous en refusiez 1 500 ! (*Protestations sur les bancs du groupe UMP*)

M. Jean Tiberi - L'aide de l'Etat, principal financeur du logement social à Paris, a doublé grâce à un gouvernement de droite.

M. Patrick Bloche - Vous n'utilisiez pas les crédits dont vous disposiez !

M. Jean Tiberi - Lorsque j'étais maire de Paris, j'avais passé une convention avec M. Besson, ministre socialiste, nous imposant 2 200 logements à Paris, convention que vous aviez approuvée au Conseil de Paris. Aujourd'hui, avec deux fois plus de crédits, vous ne construisez que la moitié des 4 500 logements que vous évoquez ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste*) Bref, il faut construire plus de logements sociaux, et vous ne le faites pas. Vous ne construisez pas davantage de logements permettant l'accès à la propriété, ce qui était prévu dans la convention. Enfin, il n'y a pas de construction pour les classes moyennes à Paris. Or dans les grandes villes, les classes moyennes sont désormais des cas sociaux comme les autres : elles ne peuvent ni recourir au parc privé, ni accéder au logement social. C'est parce que vous ne construisez pas assez que nous voterons ce texte qui marque une avancée importante.

Mme Annick Lepetit - Pourquoi ne pas avoir voté votre proposition le 10 mai ?

M. Jean Tiberi - Et nous invitons le Gouvernement et les collectivités, notamment la mairie de Paris, à aller dans le sens que j'ai indiqué. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

M. Michel Charzat - En 2004, plus de 6 300 logements, soit 15 % du marché des ventes d'appartements anciens, ont été vendus « à la découpe » à Paris. Flambée du montant des loyers, pénurie de logements locatifs, remise en cause de la mixité sociale : les populations des grandes agglomérations subissent de plein fouet ce phénomène inacceptable, dont l'essor est notamment dû à un amendement fiscal « suggéré » au sénateur Philippe Marini par la Fédération des sociétés immobilières, qui a donné un coup de fouet à la spéculation en remplaçant l'impôt sur les bénéfices imposables de 34 % par une simple taxe de 16,5 % sur les plus-values latentes.

Notre groupe avait déposé à l'Assemblée nationale une proposition de loi apportant une réponse globale au problème posé, dont je déplore le rejet irrationnel par les députés de la majorité le 10 mai dernier. Ces mêmes députés nous soumettent aujourd'hui un texte, ce qui montre qu'il était illusoire de s'en tenir, comme le prétendait le précédent ministre du logement, à des mesures réglementaires et à des accords collectifs.

Si cette nouvelle proposition de loi comportait des avancées, force est de constater son caractère minimaliste, puisqu'elle traite du seul accès à la propriété et a été réécrite sans concertation avec les associations de locataires.

Les familles victimes de ventes à la découpe n'ont pas toujours les moyens financiers d'acquérir leur appartement par l'exercice d'un droit de préemption, même au stade de la vente en bloc. Certaines ne peuvent

recourir au prêt bancaire, faute de garanties. En supprimant l'article 2, la commission des lois a du reste procédé à une scandaleuse amnistie des opérations en cours.

La mobilisation des locataires de trois immeubles des 58, 60 et 70 boulevard de Charonne, dans le XX^e arrondissement, montre la détermination grandissante des locataires et l'urgence de réponses efficaces. Contrairement à ce qui a été dit, la spéculation immobilière n'est pas l'apanage des quartiers privilégiés : le quart des logements « découpés » dans la capitale se situe dans les trois arrondissements les moins favorisés, le XVIII^e, le XIX^e et le XX^e.

La protection des plus démunis est pourtant absente du texte, alors que 20 % des locataires partent déjà sans attendre le congé de vente. Il y manque l'interdiction du recours au congé pour vente par les opérateurs de la spéculation immobilière. Ce texte ne garantit pas que toute violation des procédures d'information et de concertation instituées par les accords collectifs de 1998 et de 2005 entraînerait la nullité du congé.

A contrario, notre proposition comportait des dispositions particulières en faveur des familles aux ressources insuffisantes, des plus de 65 ans et des personnes malades ou handicapées, interdisant que leur soient adressés des congés pour vente. Elle protégeait les occupants des immeubles « découpés » n'étant pas en mesure d'accéder à la propriété et désireux de rester locataires de leur logement racheté par une personne physique. Elle s'attachait à réguler l'activité des marchands de biens, qu'il convient de distinguer de celle des véritables bailleurs de logements. Enfin, elle donnait la possibilité aux maires de suspendre la procédure de mise en copropriété après l'organisation d'enquêtes publiques.

Ces mesures sont absentes de ce texte. Nous proposerons donc de l'amender afin de pallier ses carences et de remédier aux régressions qu'il induit, notamment en matière de concertation, puisque le ministre pourrait passer outre à l'opposition de la majorité des organisations représentatives des locataires pour étendre par décret un accord collectif minoritaire.

L'enjeu est de donner à l'ensemble des locataires, et pas seulement aux candidats à la propriété, la possibilité de se maintenir dans leur logement face aux manœuvres financières de certaines professions à la recherche de profits d'aubaine. Il faut rendre effectif le principe du « droit au logement ». Vous vous y refusez !
(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste)

Mme la Ministre déléguée - Vos différentes interventions démontrent que si l'analyse des difficultés liées aux ventes à la découpe est partagée par tous, les solutions proposées divergent. Il reste qu'il faut avancer, et c'est ce que permet la proposition de loi déposée par Mme Aurillac, que votre rapporteur a largement amendée.

Si les ventes par lots ont augmenté depuis trois ans, le phénomène était encore plus important, pour ce qui concerne Paris, en 1997 et 1998. Je rappelle à cet égard aux orateurs socialistes que la majorité d'alors avait estimé satisfaisante la réponse apportée par l'accord collectif de location et n'avait pas envisagé d'autre mesure. Les chiffres tendaient d'ailleurs à confirmer l'effet de l'accord collectif sur le volume des ventes par lots.

Les ventes par lots réduisent, nous en sommes tous d'accord, le parc locatif. Personne ne souhaite voir certains quartiers de nos villes abandonnés par les familles. Il faut donc préserver leur hétérogénéité. Il n'y a pas place pour des procès sur ce point. *(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP)*

Ce texte entend préserver l'équilibre entre le respect du droit de propriété, la nécessité de permettre aux institutionnels de continuer à investir dans ce secteur et la protection des locataires, qu'ils soient des acquéreurs potentiels ou qu'ils soient contraints de déménager.

Cette proposition de loi, comme le montrent les commentaires qu'elle a suscités tant à droite qu'à gauche, est équilibrée et l'examen des amendements nous permettra de trouver un consensus.

M. le rapporteur, je vous remercie de votre travail. Vous vous êtes appuyé sur l'accord collectif du 16 mars. Je rends hommage à M. Daubresse, mon prédécesseur, de s'être engagé aussi résolument pour trouver cet accord et, également, pour son action en faveur du logement social. Aux critiques faciles, opposons les chiffres : 38 000 logements nouveaux en 2000, 70 000 aujourd'hui ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP ; protestations sur les bancs du groupe socialiste)*

Plusieurs députés socialistes - 40 % de ces constructions ne sont pas du logement social !

Mme la Ministre déléguée - Cet accord du 16 mars permet, outre de mieux informer les locataires, de prendre en compte ceux dont les ressources sont inférieures au prêt locatif intermédiaire - 6 300 €, ce seuil n'est pas neutre ! - et mentionne l'obligation de relogement. Par ailleurs, le plus grand cas est fait des personnes âgées et handicapées. Il est donc beaucoup plus fort que l'accord de 1998.

Notre Gouvernement, en souhaitant la signature d'un accord entre bailleurs et locataires, ne s'est pas défaussé de ses responsabilités. Il était nécessaire d'aller vite. Mais cet accord, négocié le 16 mars, n'a pas pu être rendu opposable. Nous sommes le 14 juin, il est temps de sortir de cette situation de blocage et de procéder par décret. Après la concertation, le temps de la décision est venu. C'est le message que nos concitoyens nous ont adressé dernièrement : nous devons sortir des situations de blocage (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*).

Comme Mme Aurillac l'a souligné, ce texte cherche à protéger ceux qui accèdent à la propriété, le droit de propriété et les locataires.

Monsieur Le Bouillonnet, contrairement à vos affirmations, l'accord du 16 mars constitue une avancée. Plus complet que celui de 1998, loin de porter un « coup fatal à la négociation » il est la manifestation de notre volonté d'aboutir. Recourir au décret nous permettra d'agir plus rapidement.

Monsieur Bernard Debré, l'accord de 1998 a permis un net recul des ventes par lots. Donc, les dispositions de ce texte permettront encore une diminution de ces ventes sans qu'il soit besoin d'interdire aux investisseurs institutionnels les congés pour vente.

Madame Lepetit, plutôt que de nous donner des leçons de démocratie, voire de démagogie, soyez cohérente ! Vous nous appelez à la concertation et, dans le même temps, vous nous invitez à modifier le statut des marchands de biens ! La consultation est un préalable nécessaire. Nous en reparlerons au moment de l'examen de la loi habitat pour tous.

M. Patrick Bloche - Nous voilà rassurés !

Mme la Ministre déléguée - Nous aborderons alors le droit au logement avec le renforcement des pouvoirs de la commission de médiation, le foncier et l'urbanisme pour favoriser la construction de logements sociaux, l'acquisition des logements sociaux par leurs locataires et enfin l'encouragement à la production de logements intermédiaires. Ce texte sera très prochainement examiné par le Conseil d'Etat et je ne doute pas qu'il sera inscrit à l'ordre du jour du Parlement dès la rentrée.

Madame Jambu, la proposition de loi du 10 mai n'était pas satisfaisante car elle rompait l'équilibre entre le droit des propriétaires et ceux des locataires. Elle aurait dissuadé l'investissement locatif, nécessaire à l'heure où notre pays connaît de graves problèmes de logement.

Monsieur Goasguen, effectivement, la baisse des COS, notamment à Paris, va freiner la construction de logements et nous devons trouver des solutions.

Madame Billard, la désinformation a ses limites ! La présente proposition de loi, en rendant opposable l'accord collectif, apporte de véritables garanties aux locataires plus importantes que celles offertes par l'accord de 1998.

Mme Martine Billard - Mais encore insuffisantes !

Mme la Ministre déléguée - Quant à M. Dumont, il suggère de faire davantage intervenir la Foncière. Nous en reparlerons avec les partenaires sociaux du 1 %.

Je partage, Monsieur Lellouche, votre analyse sur le logement intermédiaire : il est la vraie réponse aux problèmes de logement dans nos villes.

Monsieur Bloche, ce texte concerne également les locataires qui ne peuvent pas acheter leurs logements.

Monsieur Tiberi, votre intervention est le reflet de votre connaissance approfondie du terrain : il faut davantage de logements sociaux et intermédiaires à Paris.

En travaillant cette proposition ensemble, nous parviendrons à un texte équilibré propre à calmer l'inquiétude des locataires et à permettre la poursuite des investissements dans le domaine locatif.

Comme vous le savez, le Gouvernement poursuit des objectifs très ambitieux. En matière de locatif privé, nous avons fixé 25 000 nouveaux logements à loyer maîtrisé en 2004, 40 000 par an sur l'ensemble de la durée du plan de cohésion sociale. Le nouveau prêt à taux zéro est un succès : 20 000 par mois. L'objectif de 240 000 sera atteint dès 2005. Ces douze derniers mois, 375 000 logements nouveaux ont été construits (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste*). C'est le résultat de l'action de notre Gouvernement (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*).

[La discussion générale est close.](#)

M. le Président - J'appelle maintenant les articles de la proposition de loi dans le texte de la commission.

AVANT L'ARTICLE PREMIER

Mme Martine Billard - Par cet amendement 30, nous voulons instituer un « permis de diviser ». Nous traversons une crise du logement qui touche actuellement des centaines de milliers de nos concitoyens sur l'ensemble du territoire. Comme en 1948, nous devons nous doter d'outils qui dérogent de manière momentanée au droit de propriété.

Les ventes par lots sont un phénomène important : en 1992, les sociétés d'assurance possédaient 100 000 logements contre seulement 52 000 aujourd'hui. Il est à craindre que ce mouvement ne se poursuive car l'immobilier de bureau est beaucoup plus rémunérateur.

Certes, cette proposition de loi règle quelques cas et améliore la protection de certaines catégories. Pour autant, en novembre 2002, vous avez adopté un amendement accordant des avantages fiscaux aux opérateurs de ventes par lots. Ce faisant, vous avez accéléré le phénomène. Il est temps, non d'interdire, mais de contrôler les ventes d'immeubles de plus de dix logements.

Par ailleurs, l'article premier de ce texte est ambigu car l'accord collectif ne porte pas sur le quatrième secteur, soit le secteur totalement privé.

Le permis de diviser, que nous proposons par cet amendement 30, porterait également sur ce quatrième secteur. Sachant qu'un débat opposait ceux qui voulaient que ce pouvoir soit confié au maire et les autres au préfet, je n'y ai pas fait allusion dans l'amendement. Toutefois, il serait cohérent, qu'à l'heure de la décentralisation, ce soit le maire qui soit investi de ce « permis de diviser » car il est élu et responsable devant ses concitoyens.

M. le Rapporteur - La commission n'a pas examiné cet amendement. Je répondrai plus longuement sur l'amendement 20 de M. Le Bouillonnet. Mais au-delà des conceptions politiques, j'appelle l'attention de Mme Billard sur des aspects juridiques : manifestement, son amendement porte atteinte au droit de propriété, en ce qu'il met en cause le droit d'*abusus* qui en est un élément essentiel. En outre, il est imprécis. Mme Billard a plaidé coupable sur le choix du maire ou du préfet. Mais, autre exemple, qui définira les « zones à marché tendu » ? A titre personnel, j'émet un avis défavorable.

Mme la Ministre déléguée - Pour toutes ces raisons, auxquelles s'ajoute la complexité administrative, avis défavorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Nous avons repris cette proposition sous une forme différente car il est impossible que ce processus de division par lots ait lieu sans que la collectivité locale soit informée. Les lois sur le renouvellement urbain, la cohésion sociale, demain peut-être l'habitat pour tous, donnent au maire un rôle

central, y compris sur le contenu du PLH, et on le priverait de la possibilité d'intervenir sur un processus mettant en cause les équilibres sociaux ?

Quant au droit de propriété, cela fait 200 ans qu'on y porte atteinte, et on ne saurait l'opposer ainsi au droit tout aussi fondamental de se loger dans la permanence et la pérennité. Tous les textes sur la propriété commerciale, le droit d'expropriation, la fixation des prix par les Domaines, pour défendre l'intérêt général ou tenir compte de l'évolution de la société, portent atteinte au droit de propriété, comme ceux qui, de la loi de 1975 à celle de 1989 ont cherché à encadrer les rapports entre propriétaires et locataires.

[L'amendement 30, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

ARTICLE PREMIER

M. Philippe Pomezec - Avec tout le respect que j'ai pour ses auteurs, je suis opposé à ce texte, pour des raisons différentes de celles de l'opposition.

J'ai l'impression que l'on cède à l'hystérie médiatique. La France semble découvrir la vente par lots. Pourtant elle se pratique depuis quarante ans. De plus, selon une étude de la chambre des notaires de Paris, de 1992 à 2004 elle n'a représenté que 12 % des ventes à Paris, 5 % des 600 000 transactions que l'on enregistre chaque année au niveau national. Le phénomène est donc marginal.

Mais un grand investisseur anglo-saxon, Westbrook, a acquis, il y a deux ans, des immeubles pour les vendre au détail, en négligeant peut-être le fait que les locataires étaient des personnalités prestigieuses et puissantes, bénéficiant de rentes de situation, grâce au blocage des loyers par la loi du 6 février 1989. Ainsi, la plupart des protestataires payaient, dans les plus beaux quartiers de Paris, des loyers de l'ordre de 6 € du mètre carré, quand la moyenne est de 23 €. Puissamment relayés par la presse et soutenus par quelques élus parisiens, auxquels je pardonne, car ils ne devaient pas connaître ces avantages, ils ont crié au scandale. M. Daubresse dut saisir la commission nationale de concertation. Une grande actrice, un homme politique de premier plan qui a participé à la course aux présidentielles, un administrateur du Sénat s'en mêlèrent. Ce dernier, qui occupe un appartement de 200 mètres carrés square Saint Philippe du Roule s'est vu proposer l'acquisition de ce bien, d'une valeur probable de 1 500 000 € pour 1 200 000 €. Il a fait savoir qu'il ne désarmerait pas si l'on ne lui faisait pas une proposition à un million d'euros. On mesure si ces personnalités sont représentatives des classes moyennes de Paris !

La loi de 1989, l'accord de 1998 protègent les personnes âgées et celui du 16 mars 2005 a renforcé ces protections pour les plus de 70 ans, les personnes de santé précaire, ou ayant des revenus inférieurs au plafond de PLI, soit 5 500 € par mois.

On nous dit que la vente à la découpe pervertirait le marché de Paris et des grandes villes. C'est faux. Selon l'étude que j'ai citée, le prix des transactions est inférieur de 10 % car un institutionnel vend avec décote pour vendre plus vite. En réalité, il s'agit là d'une occasion exceptionnelle d'accéder à la propriété, dont un tiers des occupants ont profité.

Dès lors fallait-il légiférer ? Non. La seule mesure à prendre était de donner force réglementaire à l'accord du 16 mars et de l'imposer à tous les institutionnels. Tout autre mesure dissuadera l'investissement et finira par provoquer une restriction du marché locatif privé. Les grands investisseurs se détourneront de l'habitation pour se reporter sur les bureaux, écoeurés par le trop faible rendement, l'encadrement excessif et une relation locative complètement faussée. Ce qu'il faudrait plutôt, c'est imaginer des dispositifs fiscaux attrayants pour les maintenir sur ce marché du logement. Or l'on va s'attaquer à l'un des rares secteurs qui marchent encore à peu près bien, l'immobilier. Alors qu'on veut permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété, on est en train de faire exactement le contraire, en distribuant quelques privilèges à des gens déjà très privilégiés, ce que je trouve très choquant. Ce qu'il faut, c'est prendre des mesures pour protéger ce petit nombre de locataires dont tous ont parlé, dans la loi Habitat pour tous, que nous attendons avec impatience.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Je suis consterné par ces propos, et je ferai part à des locataires de banlieue qui doivent libérer leur appartement de la conception que vous avez de leurs problèmes.

M. Philippe Pemezec - Dans ma commune, j'ai 50 % de logements sociaux !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Cet article premier présente une solution en obligeant l'acquéreur à maintenir le statut locatif pendant six ans, faute de quoi le vendeur devra accorder au locataire un droit de préemption. Ce n'est pas la solution que nous souhaitons, mais c'est déjà une bonne chose. Hélas, c'est bien la seule. Mais que se passera-t-il au terme des six années ? Et qu'arrivera-t-il aux deux tiers des locataires qui ne peuvent pas acheter ? Ils sont menacés d'éviction s'ils ne satisfont pas aux critères de l'accord collectif du 16 mars et s'il y a une autre revente.

Nous avons donc déposé des amendements pour consolider le dispositif, d'abord en allongeant le délai pour l'exercice de la préemption. Le locataire n'est pas dans la situation de celui qui se prépare à acquérir depuis longtemps, mais doit se décider, trouver des prêts dans une certaine improvisation. En second lieu, l'obligation de maintien du statut locatif doit être portée de six à douze ans. Nous demandons aussi que la loi prévoit un audit contradictoire portant notamment sur les travaux et mises aux normes, de manière que la copropriété établie à l'occasion d'une vente à la découpe le soit en toute connaissance de cause.

Il convient enfin que le vendeur assume la charge des travaux de mise en conformité aux normes et que la sanction de nullité du congé soit insérée dès l'article premier.

Mme Martine Billard - Les ventes par lots ne datent pas d'aujourd'hui. On en dénombrait 6 445 en 1996, mais la tension sur le marché immobilier était alors moindre. Celle que nous connaissons aujourd'hui a de fortes chances de durer.

Il faudrait que le Gouvernement nous éclaire sur l'articulation du texte avec l'accord collectif, notamment en ce qui concerne les obligations vis-à-vis des associations et la prise en compte du quatrième secteur.

J'ai entendu citer différents plafonds de PLI. Il faut préciser duquel on parle. Pour une personne, il est fixé à 2 548 € par mois, ce qui ne permet pas toujours d'obtenir un logement.

M. Le Bouillonnet a raison d'évoquer le problème des travaux. Il faut que l'acquéreur potentiel soit prévenu de ceux qui restent à faire, par exemple un ravalement, afin qu'il ne se retrouve pas, après avoir difficilement acheté son logement, confronté à des charges auxquelles il ne pourrait pas faire face.

M. Jean-Louis Dumont - Vous nous avez dit, Madame la Ministre, que la loi Habitat pour tous existait toujours et qu'elle viendrait en discussion. Nous nous en réjouissons, car nous l'attendons depuis longtemps et parce que le Gouvernement nous renvoie toujours à elle lorsque nous l'interpellons sur le logement. Mûrie depuis si longtemps, elle sera peut-être de grande qualité.

Reste que l'on ne peut pas toujours différer la résolution de certains problèmes. Nous voulons quant à nous dire non dès aujourd'hui à la vente forcée et au déménagement forcé. C'est pourquoi nous défendons un amendement tendant à ce qu'un locataire soit assuré, en cas de vente d'un immeuble, de pouvoir conserver pendant douze ans son statut de locataire. D'une façon générale, nous espérons, Madame la Ministre, que vous entendrez nos amendements. Les ventes à la découpe doivent absolument être stoppées et un frein doit être mis à la spéculation.

J'ajoute que les logements, qu'ils soient sociaux, conventionnés ou intermédiaires, ne peuvent être construits que si les crédits et les autorisations administratives sont là. Il s'agit bien d'une responsabilité collective.

M. le Président - La Conférence des présidents a prévu que la discussion de ce texte pourrait se prolonger jeudi, mais si chacun se montre raisonnable, nous pouvons envisager d'en terminer l'examen ce matin.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Nous comptons bien mettre à profit la discussion des articles du présent texte pour rappeler les solutions que nous proposons dans notre proposition de loi, celle que nous avons été empêchés d'examiner !

M. le Rapporteur - L'amendement 22 de la commission, rédactionnel, définit la vente en bloc et précise que l'obligation de maintenir l'immeuble sous statut locatif porte sur les logements de l'immeuble qui sont sous ce

statut lors de la délivrance du bien par le vendeur à l'acquéreur.

Mme la Ministre déléguée - Favorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Cet amendement n'est pas purement rédactionnel ! Définir la vente en bloc comme la vente d'un immeuble « dans sa totalité et en une seule fois » ouvre la voie au contournement qui consiste à organiser une vente à la découpe en plusieurs fois. Nous avons donc préféré utiliser une autre formule et viser toute vente par lot de plus de dix logements dans le même immeuble.

[L'amendement 22, mis aux voix, est adopté.](#)

Mme Martine Aurillac - Mon amendement 23 traite des seuils. Il ne nous paraît pas utile d'inclure dans le présent dispositif les toutes petites copropriétés. Chacun voit bien que la situation d'une vieille dame qui a deux studios en plus de son appartement n'est pas la même que celle d'une compagnie d'assurance qui veut réaliser une partie de son patrimoine. Personnellement, j'étais plutôt pour un seuil de cinq logements, mais pour des raisons de parallélisme des formes, je me suis ralliée à celui retenu dans la convention avalisée par l'article 2, à savoir dix logements.

M. le Rapporteur - Je propose de rectifier l'amendement pour accéder à la demande de Mme Aurillac : le nouveau droit créé par l'article premier serait ainsi appliqué aux locataires des seuls immeubles comprenant plus de cinq logements - au lieu de dix dans la rédaction initiale (*Assentiment sur plusieurs bancs*).

Mme Martine Aurillac - Cette rectification me semble très utile.

Mme la Ministre déléguée - Sagesse. Il est évident que ce sont les grosses opérations qui sont ciblées, les personnes physiques propriétaires de quelques unités devant être protégées.

[L'amendement 23 ainsi rectifié, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Président - A l'unanimité.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Dans le souci de protéger l'ensemble des locataires - y compris ceux dont le contrat de location vient à échéance à une date proche de la vente en bloc envisagée -, notre amendement 18 porte de six à douze ans la durée de maintien du statut locatif de l'immeuble...

M. Philippe Houillon, président de la commission des lois - Pourquoi pas vingt-quatre ans ! (*Murmures sur les bancs du groupe socialiste*)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Il s'agit d'offrir plus de garanties à ceux que l'opération plonge dans l'incertitude car ils n'ont pas les moyens de se porter acquéreurs.

M. le Rapporteur - Avis défavorable. La réforme que nous proposons constitue déjà une avancée notable par rapport aux pratiques en vigueur. Un souci d'équilibre doit nous conduire à écarter les propositions excessives. Maintenons le délai raisonnable de six ans, qui permet aux baux en cours de se poursuivre normalement.

Mme la Ministre déléguée - Même avis, d'autant que six ans représentent la durée minimale de maintien du statut locatif. Mettre en cause l'équilibre nécessaire entre le respect du droit de propriété et celui des garanties dues aux locataires, c'est, à terme, tuer l'investissement locatif.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Sauf que nous ne sommes plus dans le domaine de l'investissement mais dans celui de la spéculation ! Il y a vingt ans, investir dans la pierre, c'était faire le pari de la durée et le propriétaire avait tout intérêt à ce que ses locataires solvables se maintiennent longtemps dans les lieux. Les spéculateurs qui sont entrés sur le marché sont animés par une tout autre logique : leur métier, c'est de gagner le plus d'argent possible le plus vite possible. On ne peut donc plus parler d'équilibre entre propriétaire et locataire, mais bien plutôt d'une confrontation d'intérêts foncièrement déséquilibrée. Dans ce contexte, il est impératif de renforcer la protection des locataires, qu'ils puissent ou non acheter le bien qu'ils occupent.

[L'amendement 18, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Notre amendement 17 vise à instaurer l'obligation, à la charge et aux dépens du bailleur, de faire établir un audit contradictoire - plutôt qu'un diagnostic unilatéral - sur l'état de l'immeuble dont la vente est projetée. La prévention des copropriétés dégradées commande que l'on vérifie que les travaux à effectuer seront supportables par les nouveaux copropriétaires, souvent déjà saignés par l'acquisition de leur propre logement. Nous demandons en outre que les dépenses de travaux de mise aux normes de sécurité relevant d'obligations légales - sécurité incendie, ascenseurs... - et devant être réalisés dans les trois années suivant l'audit soient à la charge du bailleur.

M. le Rapporteur - Avis défavorable de la commission. Les obligations de diagnostic et de bilan technique figurent déjà dans l'accord collectif. Quant au financement des travaux, la logique interdit de mettre à contribution une partie n'ayant plus aucun lien juridique avec le bien considéré.

Mme la Ministre déléguée - Le Gouvernement considère que cet amendement contient une idée intéressante, celle de mesurer en toute objectivité l'ampleur des travaux à réaliser et d'en évaluer précisément le coût. Mettons à profit le temps de la navette pour le réécrire sur ces bases.

M. le Président - Monsieur Le Bouillonnet retire-t-il son amendement ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Permettez que je le maintienne, ne serait-ce que pour rappeler à Mme la ministre qu'elle s'est engagée à le retravailler... (*Sourires*) Sur le fond, je fais observer à notre rapporteur qu'un diagnostic - pouvant être réalisé par des personnes subordonnées au bailleur - n'est pas un audit contradictoire, lequel ne peut être dressé que par un expert sur des bases purement techniques. Il faut en outre tenir compte de la spécificité de l'opération de cession, souvent intéressante pour le futur acquéreur mais toujours inopinée. Il convient donc de la sécuriser, en permettant à l'accédant de devenir propriétaire en pleine connaissance de cause, et, au moins, en ayant été informé des travaux indispensables à réaliser. A cet égard, il est tout à fait juste que les bailleurs faisant l'effort de transmettre un bien en bon état - au moins conforme aux normes de sécurité - soient avantagés par rapport à ceux qui tentent de se débarrasser d'un ensemble en voie de vétusté. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe socialiste*)

[L'amendement 17, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 24 rectifié est rédactionnel.

[L'amendement 24 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

Mme Martine Billard - L'amendement 32 est défendu.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Il faut prévoir, dès l'article premier, afin d'éviter tout contentieux ultérieur, la nullité de la notification d'offre de vente, à la demande du locataire, en cas de non-respect des accords collectifs étendus.

Le premier accord collectif de 1998 ne sanctionnait pas le non-respect des obligations contractées entre les parties. La Cour de cassation, sur le fondement du décret, de l'accord collectif et de la loi, a entaché de nullité le congé en cas de non-respect des obligations.

L'accord collectif, qui sera sans doute rendu obligatoire par décret, précise les termes de l'accord qui entraîneront la nullité du congé en cas de non-respect, ce qui a pour conséquence involontaire d'exclure de la nullité ceux qui ne sont pas visés, notamment les modalités d'information.

L'amendement 19 tend à corriger cette carence.

M. le Rapporteur - Vos amendements portent sur deux points différents. L'amendement 32 est relatif à la sanction, et je vous renvoie à l'article 3 qui traite de la nullité en cas de non-respect de l'une des dispositions obligatoires. Nous allons au-delà des dispositions de l'accord collectif !

Quant à l'amendement 19 qui tend à sanctionner le non-respect de l'engagement de maintenir l'immeuble sous statut locatif pendant au moins six ans, il n'est pas nécessaire de le prévoir à l'article premier, car cet engagement est consubstantiel à l'acte de vente. C'est une clause résolutoire ! Avis défavorable.

Mme la Ministre déléguée - Je m'associe à cette excellente explication. Même avis.

[L'amendement 32, mis aux voix, n'est pas adopté, non plus que l'amendement 19.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 21 tend à porter de deux à quatre mois le délai prévu pour l'exercice du droit de préemption du locataire. En effet, le délai de deux mois est insuffisant pour examiner la proposition, et avoir recours à un emprunt.

Par ailleurs, un délai plus long permettra d'attirer un plus grand nombre de locataires désireux d'acheter, mais effrayés par la brièveté du délai de réflexion.

M. le Rapporteur - N'oubliez pas l'article 2 qui étend à l'ensemble des locataires l'accord collectif, lequel prévoit un délai de trois mois entre l'information par écrit aux locataires de l'intention de vendre, et l'envoi de l'offre de vente. Avis défavorable.

Mme la Ministre déléguée - J'ajoute que c'est essentiellement le prix qui freine les achats, aussi l'objet de ce texte est-il surtout de mettre fin à la spéculation. Avis défavorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - On nous renvoie systématiquement à l'accord collectif ! N'oublions pas qu'il peut être défait ! La loi doit être au cœur du processus de vente à la découpe.

Je rappelle qu'il y a deux étapes : celle de l'information de la vente, et celle de la notification de la vente, où le prix est précisé. C'est à partir de ce moment-là que le délai doit courir et il doit figurer dans la loi. Nous proposons de le fixer à quatre mois à partir de la notification du congé pour vente.

[L'amendement 21, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 7 dit qu'en cas de vente d'un logement occupé dont le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à six ans, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à six ans.

M. le Rapporteur - Vous créez là une forme de servitude au profit du locataire et au détriment du nouveau propriétaire, qui s'oppose par ailleurs aux durées minimales de bail prévues par la loi de 1989 - trois ans pour un bailleur personne physique, six ans pour un bailleur personne morale.

Mme la Ministre déléguée - Cette disposition créerait en effet des inégalités entre propriétaires, ce qui serait attaquant devant la Cour de justice des Communautés européennes.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Cet amendement vise principalement à ce que le bail d'un locataire d'une personne morale ne puisse être réduit à trois ans, durée du bail d'une personne physique. Je rappelle en effet qu'à la différence d'une personne morale, une personne physique peut donner congé pour reprise personnelle, ce qui accroît les possibilités de départ des locataires.

[L'amendement 7, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

[L'article premier modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ARTICLE PREMIER

M. Patrick Bloche - Nous n'avons qu'un souci : protéger tous les locataires, y compris ceux qui ne peuvent racheter leur logement. M. Pemezec s'est livré à une provocation lorsqu'il a affirmé que la vente à la découpe était une chance pour les locataires alors que nous sommes dans un contexte hautement spéculatif. Nous, nous voulons maintenir un parc locatif pour les classes moyennes afin de garantir la mixité sociale. Notre

amendement 4 vise donc à modifier le code général des impôts en incluant une incitation fiscale pour que le propriétaire d'un logement acquis dans le cadre d'une vente à la découpe maintienne son caractère locatif : les droits et taxes visés aux 1° et 2° de l'article 1594 A du CGI sont réduits à 1 % de l'assiette imposable ; en cas de départ du locataire pendant une période de six ans après la vente, la réduction est diminuée d'un sixième par année de bail non accompli par le locataire.

M. le Rapporteur - Avis défavorable, même si, à titre personnel, je trouve cet amendement intéressant puisqu'il conforte le secteur locatif. Néanmoins, connaissant la situation budgétaire, je laisse au Gouvernement le soin d'apprécier l'opportunité de votre proposition.

Mme la Ministre déléguée - Avis défavorable. Profitons de la navette pour examiner les incidences financières de cet amendement.

M. Patrick Bloche - J'ai l'impression de revivre l'examen du budget à l'automne dernier où j'avais proposé un amendement afin de réduire les avantages fiscaux des marchands de biens pour moraliser les opérations de vente à la découpe. La commission avait été d'accord et le Gouvernement s'en était remis à la sagesse de l'Assemblée. Quelles que soient les modifications apportées par le Sénat, nous avons alors tous donné un signal fort. Ce matin, parce qu'il y a urgence, je regrette l'attitude dilatoire du Gouvernement tout en prenant acte de sa proposition : j'espère que nous discuterons à nouveau de cette question.

[L'amendement 4, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Patrick Bloche - Je regrette l'absence de Mme de Panafieu, car elle aurait pu rappeler l'origine de notre amendement 35 : elle-même a défendu avec enthousiasme, en tant que rapporteure du volet « logement » du projet de loi de cohésion sociale, un amendement identique. Il s'agit en effet d'instaurer une décote, en fonction de l'ancienneté dans les lieux, au bénéfice du locataire qui souhaite acheter le logement qu'il occupe. Celle-ci doit être plafonnée à 30 % du prix du bien vendu à un autre acheteur. Ces deux amendements avaient été adoptés par la commission des affaires sociales mais, en séance, Mme de Panafieu fit hélas volte-face, retirant son amendement et appelant à voter contre le nôtre. Nous considérons que, compte tenu de l'esprit de cette proposition de loi, cet amendement s'impose aujourd'hui particulièrement.

M. le Rapporteur - Mme de Panafieu n'a pas fait volte-face mais a pris conscience des terribles effets pervers de votre proposition (*Rires sur les bancs du groupe socialiste*), maillon faible de votre raisonnement.

M. le professeur Monéger, dans un article, rappelle opportunément que la valeur d'un bien dépend de son état, non de la qualité de son acquéreur. Le locataire qui rachète son logement, loin de subir un préjudice, à la différence de celui qui se voit adresser un congé pour vente, peut saisir une aubaine. En outre, quel sera le prix moyen de référence après application de la décote ? Celui du quartier ? Mais les situations varieront dès lors considérablement. Enfin, un tel amendement encouragerait la spéculation chez les locataires.

Mme la Ministre déléguée - Absolument.

M. Pierre Lellouche - Enrichissez-vous, disait Guizot ! (*Sourire*).

M. le Rapporteur - Comment le groupe socialiste peut-il soutenir un tel dispositif ?

Mme la Ministre déléguée - Même avis. Les risques sont grands de figer le marché et d'encourager la spéculation.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Vous préférez la spéculation des grands investisseurs à celle de locataires qui, pendant des années, ont payé leur loyer et sont sommés de partir ou d'acheter.

C'est tout de même singulier...

La décote du prix existe depuis des décennies dans notre législation. On parle alors des biens en d'autres termes que la seule opportunité de l'acquéreur ou du vendeur.

Mme de Panafieu et les députés socialistes ne sont pas les seuls à avoir défendu cet amendement, puisque la commission des affaires sociales l'avait accepté.

Peut-être nous ferez-vous le plaisir, Madame la ministre, de soumettre d'abord à l'Assemblée nationale le projet de loi Habitat pour tous...

Mme la Ministre déléguée - Je m'y suis engagée.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Cela nous permettra de défendre quelques bonnes idées. Cet amendement, je l'avais en effet défendu à nouveau en commission mixte paritaire, et nos collègues sénateurs, jugeant l'idée de la décote excellente, avaient regretté qu'il soit déclaré irrecevable.

Je rappelle que nous sommes en présence de locataires. L'effet de la décote est d'autant plus accentué que le locataire occupe les lieux depuis longtemps, et ce n'est pas sanctionner le propriétaire que de valoriser ainsi la situation du locataire. Personne n'imagine en effet que le bailleur vendeur fixe un prix de vente inférieur à celui du marché. Or le locataire ne fait que subir un état de fait. La décote est la seule façon de tenir compte de sa situation d'ancienneté.

Quant à la spéculation... Plus vous empêcherez le vendeur de spéculer, plus vous rendrez possible une évolution des prix à la baisse. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe socialiste*)

[L'amendement 35, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 20, qui reprend une disposition de notre proposition de loi, permet au maire et à la collectivité d'intervenir dans le processus de la vente à la découpe. Il prévoit que si un tiers des locataires refuse la mise en copropriété, celle-ci doit être précédée d'une enquête publique. Le maire peut ainsi intervenir et éventuellement suspendre le processus pour permettre le maintien du statut locatif. Je rappelle que la seule autre possibilité d'intervention offerte au maire est l'exercice de la préemption dans le cadre de la DIA.

M. le Rapporteur - Nous avons tout-à-l'heure le maillon faible, voici le maillon dur de votre raisonnement !

Tout notre travail consiste à préserver un équilibre délicat, un véritable écosystème, vous dirais-je en féru d'écologie. Or cette décision du maire revient à bloquer le choix de la mise en copropriété par le propriétaire : c'est donc une atteinte au droit de propriété.

Pourquoi ce seuil de 30 % de locataires ? On invoque l'exemple de New York, mais à New York, ce seuil est de 51 %. Comment accepter qu'une minorité de locataires bloque tout le processus ?

Enfin, le maire devrait suspendre la mise en copropriété « en cas de situation de pénurie de logements locatifs dûment justifiée. » Cette formulation beaucoup trop vague laisse libre cours à l'arbitraire du maire. Nous sommes donc très défavorables à cet amendement. (*« Très bien ! » sur les bancs du groupe UMP*)

Mme la Ministre déléguée - Même avis. Vous invoquez l'exemple des Etats-Unis, mais vous omettez de préciser que les rapports locatifs y sont très différents de ce qu'ils sont en France avec, notamment, des baux d'un an.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Reconnaître que dans une commune ou un quartier, l'équilibre social est assuré par la diversité locative - logement social, logement locatif privé - et par la propriété, c'est reconnaître qu'il y a un intérêt à préserver cet équilibre. Or refuser l'intervention de la collectivité dans le processus de vente à la découpe, c'est limiter sa capacité de préserver cet équilibre. C'est si vrai que vous allez accentuer le contenu du PLH, voire imposer au PLU de faire référence à la structure d'habitat de zone, pour assurer la mixité sociale.

Permettez-moi de prendre l'exemple de ma commune, située en banlieue parisienne. Lors d'une première rénovation du centre ville, il avait été prévu un tiers de logement locatif social, un tiers d'accession à la propriété, un tiers de locatif libre. Dix ans après, il n'y avait plus de locatif libre, mais un tiers de logements sociaux et un

tiers d'accession à la propriété, ce qui ne correspondait plus à l'intention de départ.

Une ordonnance vient de mettre en œuvre, il y a quelques jours, le processus de conventionnement. Le logement locatif libre est évidemment une réponse au problème du logement, et il faut encourager la construction dès lors que les capacités d'accès sont maintenues. L'intervention des maires et des présidents d'EPCI permettra d'éviter des mutations qui se feraient au détriment du secteur locatif privé.

[L'amendement 20, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

[La séance est levée à 13 heures.](#)

Le Directeur du service
des comptes rendus analytiques,

François GEORGE

© Assemblée nationale