

INTERVENTION DE PATRICK BLOCHE

LORS DE L'EXAMEN EN NOUVELLE LECTURE PAR L'ASSEMBLEE NATIONALE DE LA PROPOSITION DE LOI RELATIVE AUX VENTES A LA DECOUPE LE 15 DECEMBRE 2005

M. Patrick Bloche - Cela fait plus d'un an que l'Assemblée s'est saisie du problème des ventes à la découpe en adoptant à l'unanimité un amendement, dont j'étais l'auteur, au projet de loi de finances pour 2005. Je salue la majorité et M. Carrez d'avoir alors soutenu ma proposition. Cela fait plus de sept mois que les socialistes ont pris l'initiative d'apporter une solution législative à cette difficulté.

Dans ce contexte, comment comprendre que la majorité traîne les pieds, voire « freine des quatre fers » ? Il y a pourtant urgence à légiférer sur le sujet, non timidement comme le propose l'UMP, mais de manière efficace en s'attachant à proposer des solutions aussi bien aux locataires qui peuvent acheter leur logement qu'aux autres car ces derniers représentent les deux tiers des locataires.

Nul besoin de rappeler les conséquences sociales désastreuses de ces pratiques spéculatives qui déstabilisent des quartiers entiers, fragilisent les commerces de proximité et les services publics et portent gravement atteinte à la mixité sociale. Je dénoncerai aujourd'hui le rôle que jouent certains investisseurs institutionnels, tel la Caisse des dépôts, dans ces ventes à la découpe.

En effet, le groupe de la Caisse des dépôts, *via* ses multiples filiales, intègre tous les acteurs de la vente à la découpe et, selon le rapport de M. Decocq, sa filiale de commercialisation, la société Gemco, figure parmi les plus gros découpeurs de France avec 1 000 logements découpés vendus en 2004 ! La multiplication des sociétés intervenant dans une vente à la découpe - le marchand de biens faisant souvent office de société écran - rend souvent le processus opaque mais, dans le cas de l'immeuble du 39 bis rue de Montreuil, devenu emblématique des problèmes de vente à la découpe, nous avons pu le reconstituer.

Début 2004, la société Sorege 3 rachète cet immeuble, construit avec des fonds du 1 % logement et destiné à servir de logement social intermédiaire pour les classes moyennes. L'investisseur était la société HLI, dont deux filiales de la Caisse des Dépôts - la CNP Assurances et le GFF - sont actionnaires, sachant que GFF est également le constructeur du 39 bis et en a assuré la gestion jusqu'en 2004.

Avant 2004, le 39 bis appartenait à la société Soclim, filiale du Crédit Foncier, lui-même détenu par la Caisse d'épargne dont la Caisse des Dépôts est l'actionnaire stratégique et sans l'autorisation de laquelle la décision de vendre n'a pu être prise.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - On le suppose !

M. Patrick Bloche - Sorege 3, la société qui a racheté l'immeuble en 2004, est détenue à 50 % par le même Crédit foncier dont le président est également gérant de la société Gestrim Transactions et directeur général adjoint de Foncier Conseil Développement qui appartiennent au Crédit foncier. Quant aux sociétés Gemco, chargée de la commercialisation du 39 bis, et Gestrimelec, responsable de la

gestion de l'immeuble depuis son rachat, elles appartiennent toutes deux au groupe Perexia, filiale du Crédit foncier.

Derrière le Crédit foncier, c'est bien le groupe Caisse des dépôts qui est au coeur de cette vente à la découpe. C'est inacceptable !

M. Jean-Yves Le Bouillonec - Très bien !

M. Patrick Bloche - Quant au comportement des marchands de biens oeuvrant pour le compte du groupe Caisse des dépôts, il est inqualifiable. La société Sorege 3, à Paris comme à Cachan, a agi avec le plus grand mépris envers les habitants, a manqué de respect envers les municipalités en revenant sur la parole donnée et elle a violé les règles de protection des locataires qui doivent être améliorées et rendues plus contraignantes.

M. Jean-Yves Le Bouillonec - Juste !

M. Patrick Bloche - Le groupe Caisse des dépôts, dont l'évolution vers une logique purement financière ne cesse d'inquiéter, ne peut nier plus longtemps sa responsabilité sociale. Que dire de ces 25 000 « déconventionnements » de logements sociaux en banlieue parisienne qui augurent de futures ventes à la découpe ? Ces pratiques doivent être condamnées. La vocation de la Caisse des dépôts n'est pas d'imiter le comportement des fonds de pension.

Cet exemple montre combien l'intervention du législateur est urgente, non seulement pour encadrer la pratique des ventes à la découpe et l'activité des marchands de biens, mais aussi pour renforcer les protections des locataires. Si ce texte a été globalement amélioré par le Sénat après avoir été adopté dans l'improvisation à l'Assemblée nationale, il reste très insuffisant et ne permet pas de maintenir la mixité sociale, objectif que certains semblent redécouvrir après les événements dans les banlieues.

Pour être juste, la loi devrait protéger tous les locataires...

M. Jean-Yves Le Bouillonec - Exactement !

M. Patrick Bloche - ...et pas seulement ceux qui peuvent acheter. Pour être efficace, la loi devrait donner aux maires la capacité d'agir en créant un permis de diviser ou en rendant possible le recours à l'enquête publique en cas de demande citoyenne ou associative. Pour répondre à l'urgence sociale, la loi devrait s'appliquer aux opérations en cours, ce qui est possible sans aucune rétroactivité comme l'a démontré la loi de 1989 validée par le Conseil constitutionnel. N'oublions pas que pendant ces débats, les opérations de vente à la découpe se poursuivent ! J'ajoute que l'argument de la rétroactivité ne peut être pertinent qu'au regard de dispositions pénales, or la loi n'en comporte aucune. J'en profite également pour rappeler que le Maire de Paris a demandé un moratoire et que le Gouvernement ne lui a jamais répondu.

Madame Aurillac, il est vrai que l'adoption de votre proposition de loi aura le mérite de fixer un premier cadre législatif aux ventes à la découpe mais sur ce dossier d'urgence social, il faut aller plus vite et plus loin ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste)*