

**MINISTERE DE L'EMPLOI, DE LA COHESION SOCIALE
ET DU LOGEMENT**

**PROJET DE LOI DE FINANCES INITIALE POUR 2006
Assemblée Nationale
Commission des finances, de l'économie générale et du plan**

MISSION VILLE ET LOGEMENT

PROGRAMMES LOGEMENT

QUESTION N°DL 20

Libellé de la question :

Ventes à la découpe

Le Gouvernement dispose-t-il d'informations permettant d'évaluer le phénomène des ventes à la découpe ? Envisage-t-il de prendre des mesures spécifiques ? Si oui, lesquelles ?

Réponse :

a) Evaluation du phénomène des ventes à la découpe

D'après une étude menée par les notaires d'Ile de France sur les ventes à la découpe pratiquées à Paris entre 1992 et 2004, il ressort les éléments suivants :

« Le nombre d'appartements anciens ayant fait l'objet d'une mutation sur la période 1992-2004 a évolué, selon les années, entre 27 300 et 49 600 unités, soit un taux de mutation annuel compris entre 2,1% et 3,6% et qui doit être rapporté au parc existant de 1,3 millions de logements collectifs recensés en 1999 à Paris (recensement INSEE).

Au regard du parc de logements, le nombre de logements vendus, lot par lot, reste limité bien qu'ayant progressé de 35% sur la période 2002-2004 (6 378 logements en 2004 contre 4 729 en 2002). Pour autant cette progression ne conduit pas aux niveaux de ventes enregistrés dans les années 1997 (6 452 ventes) et 1998 (7 030), années au cours desquelles les ventes à la découpe représentaient respectivement 18,3% et 17,5% du total des transactions d'appartements anciens, contre 15% seulement en 2004. ».

b) Mesures spécifiques

Le Gouvernement a demandé à la Commission nationale de concertation (CNC), instance placée auprès du ministre en charge du logement qui réunit les représentants des propriétaires bailleurs et des locataires, de mener en son sein un débat relatif aux congés-ventes par lot.

Ces discussions se sont essentiellement attachées à renforcer la protection des locataires qui ne peuvent acheter le logement qu'ils occupent, en allant plus loin que le précédent accord conclu dans le cadre de la CNC sur le même sujet en juin 1998. Elles ont abouti à un nouvel accord signé le 16 mars 2005 entre les principales organisations de bailleurs concernées et deux associations de locataires. A la suite de la publication d'un avis au Journal officiel du 6 avril 2005, les trois autres associations de locataires se sont opposées à l'extension par décret de cet accord, qui reste cependant en vigueur et s'impose aux parties signataires et à leurs adhérents. Ce nouvel accord, d'une part, améliore la protection des locataires les plus fragiles (personnes âgées de plus de 70 ans, personnes handicapées, locataires dont les ressources sont inférieures aux plafonds d'accès au prêt locatif intermédiaire), et, d'autre part, instaure des délais pour éviter les inconvénients d'un départ

rapide si le locataire doit quitter son logement. En outre, l'accord prévoit la nullité du congé si ces dispositions ne sont pas respectées par le bailleur.

Faute d'une possibilité de généralisation par décret de ces mesures, le Gouvernement a donné un avis favorable à une proposition de loi votée en première lecture par l'Assemblée Nationale les 14 et 16 juin 2005. Ce texte crée un nouveau droit de préemption pour les locataires en place au stade de la première vente d'un immeuble entier et sans attendre la revente lot par lot, sauf si l'acheteur de l'immeuble s'engage à maintenir pendant six ans le statut locatif de ce dernier. Ceci vise à lutter contre les phénomènes spéculatifs liés aux reventes successives avant mise en copropriété. Il instaure un délai de deux ans minimum à compter de la notification du congé avant tout départ d'un locataire. Il donne valeur de loi à la sanction par la nullité du congé en cas de non respect des dispositions obligatoires des accords conclus en CNC sur les congés pour vente. Enfin, il modifie la procédure d'extension par décret des accords collectifs locaux signés dans le cadre de la CNC.

Au total, que ce soit par l'accord du 16 mars 2005 ou par les dispositions de la proposition de loi, qui doit être examinée par le Sénat à compter du 13 octobre 2005, tous les locataires seront désormais plus efficacement protégés.