

Les banques et les compagnies d'assurances multiplient les « congés pour vente » à Paris

M. Besson, secrétaire d'Etat au logement, reconnaît que des locataires sont « mis en difficulté »

Une dizaine de sociétés immobilières propriétaires de plusieurs milliers de logements dans la capitale se livrent à un recours massif à la pra-

tique du « congé pour vente », qui laisse le choix au locataire entre partir ou devenir propriétaire. Louis Besson, secrétaire d'Etat au loge-

ment, a reconnu que ces ventes « mettaient en difficulté les locataires qui n'ont pas les moyens d'acquérir leur logement ».

UN BRAS de fer s'est engagé entre une dizaine de sociétés immobilières, filiales de grandes compagnies bancaires ou d'assurances, et leurs locataires parisiens. Propriétaires de plusieurs milliers de logements dans la capitale, les premières multiplient les « congés pour vente ». Les seconds n'ont qu'une alternative : se porter acquéreur ou partir. Le phénomène, parfaitement légal, serait banal s'il n'était pas massif. Or c'est une avalanche de « ventes à la découpe » qui s'abat sur certains arrondissements, notamment les 13^e, 14^e, 19^e et 20^e.

A la fin des années 60, les « institutionnels » ont largement contribué aux opérations d'urbanisme dans ces quartiers. Pour construire, ils ont bénéficié de prêts aidés du Crédit foncier. Ils s'engageaient, en contrepartie, à maintenir des loyers plafonnés pendant la durée des prêts. Or ces prêts couraient sur trente ans et ils arrivent tous à échéance en même

temps. Frappés par la crise de l'immobilier, banques et compagnies d'assurances veulent se défaire de ces immeubles qui ont souvent mal vieilli. Les conserver en locatif impliquerait d'investir à nouveau pour les rénover.

Le secrétaire d'Etat au logement, Louis Besson, a été interpellé à ce sujet par Danièle Pourtaud (PS) et Nicole Borvo (PC), sénateurs de Paris, dimanche 7 décembre, lors de la présentation du projet de budget au Sénat. Il a reconnu que ces ventes « mettaient en difficulté les locataires qui n'ont pas les moyens d'acquérir leur logement ». Cette vague de « congés pour vente » embarrasse visiblement M. Besson. Parce que, si l'effet est massif et risque de peser sur le marché de l'immobilier parisien dans les prochaines années, la procédure est légale et ne peut être attaquée. Surtout, les situations semblent très contrastées selon les quartiers.

Le sénateur communiste Nicole

Borvo a volé au secours des locataires de la rue du Commandant-Mouchotte, dans le 14^e arrondissement, où quatre cent trente-six logements ont été mis en vente, en 1996, par un groupe foncier, la Sefimeg. M^{me} Borvo n'a toutefois pas précisé que deux cents logements étaient déjà vendus aux anciens locataires, qui n'ont pas tous le sentiment d'avoir fait une mauvaise affaire.

DES CAS DIFFÉRENTS

En bataillant ferme, leur association a obtenu que soit appliqué un abattement de 0,5 % par année de présence dans les lieux et que les frais de notaires soient à la charge du vendeur. Résultat : 13 000 francs le mètre carré pour un locataire arrivé en 1980, un prix très compétitif pour le quartier. Les choses sont un peu différentes dans le 13^e arrondissement parisien, où deux tours de la porte d'Ivry sont également en vente. Dans l'une d'elles, cent locataires

sur trois cent cinquante se seraient portés acquéreurs. Les autres n'ont pas les moyens d'acheter et continuent à payer leur loyer.

C'est sans doute dans le 19^e arrondissement, un quartier où les bulldozers étaient particulièrement déchaînés dans les années 70, que les ventes en cours sont les plus massives. Selon le maire (PS), Roger Madec, deux mille logements seraient touchés. Il reconnaît que les familles logées dans l'arrondissement par l'UAP, AXA ou la Sefimeg bénéficient de loyers relativement modiques eu égard aux prix du marché. « Mais c'est précisément ce qui a fixé ces classes moyennes dans le quartier, dit-il. Les obliger à partir en masse compromettrait un équilibre déjà difficile à maintenir. »

La Sefimeg, qui se refuse à tout commentaire, a visiblement plus de difficulté à vendre ses logements de la place des Fêtes que ceux de Maine-Montparnasse : une cinquantaine de logements seulement sur cinq cents seraient vendus dans ce quartier du 19^e. Dans un autre groupe de quatre cents logements situés derrière la place, une quarantaine auraient trouvé preneurs. Selon une association de locataires, cent logements au moins, vidés de leurs occupants, seraient vacants. C'est évidemment la principale crainte de M. Besson et des maires d'arrondissement : que les institutionnels, en se désengageant après avoir bénéficié de l'aide de l'Etat pour construire, accroissent de quelques milliers d'unités supplémentaires le parc de logements vacants de la capitale.