



Selon le président d'Ad Valorem,

« Les changements à la réglementation du marché de la vente à la découpe proposés par le Parlement vont à l'encontre du but social recherché. »

Le 19 novembre dernier, lors de l'examen en première lecture du budget 2005, les députés ont adopté une mesure destinée à enrayer «la flambée spéculative liée aux ventes à la découpe.»

« Le Parlement est en train de mettre en péril un outil d'accession sociale qui a permis, depuis dix ans, à des dizaines de milliers de locataires de devenir propriétaires de leur logement » remarque Stéphane Imowicz, président d'Ad Valorem, un des leaders incontestés de l'arbitrage résidentiel.

Il estime que les amendements proposés, loin d'enrayer la « flambée spéculative », constituent au contraire une menace pour l'immobilier résidentiel et contribuera, par le gel du marché, à une hausse plus forte encore.

« La loi SRU de 2000 a permis d'atteindre un équilibre vertueux entre la nécessaire protection des locataires dans l'acquisition du logement qu'ils occupent et la volonté des grands bailleurs de se défaire de leur patrimoine d'habitation. Ces derniers le font, non pas dans un but spéculatif, mais pour se recentrer sur leur métier d'origine. C'est le cas des bailleurs institutionnels mais aussi d'établissements publics comme la SNCF, voire d'entreprises privées comme France Télécom. Même la Ville de Paris et l'Etat se sont lancés dans des opérations de vente de leur patrimoine pour alléger leur dette ».

« Ces grands propriétaires n'ont ni la vocation statutaire, ni les moyens financiers de gérer les risques liés à une opération de vente à la découpe. C'est la raison pour laquelle ils confient ce type d'opérations à des sociétés spécialisées ».

« De ce point de vue, l'amendement proposé par M. Patrick Bloche, voté en première lecture, qui vise à réduire de quatre à un an les délais de revente en régime de marchand de biens, constitue un contresens économique. Il va, s'il est adopté définitivement, tarir la source de ces opérations. Non seulement, il va éliminer les opérateurs professionnels mais il va surtout obliger artificiellement les grands propriétaires à conserver leur patrimoine locatif, privant du même coup des milliers de locataires de l'opportunité unique d'acquérir leur logement. Sans oublier que ces mêmes bailleurs comptent sur la revente d'une partie de leur patrimoine pour financer la construction de nouveaux logements locatifs. »

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

Toujours selon Ad Valorem, « les amendements proposés par Mme Françoise de Panafieu visant à fixer un plancher à la décote de prix proposée aux locataires, même s'ils partent d'un bon sentiment, sont également un contresens. Ils entraîneront l'augmentation artificielle du prix de présentation des biens à la vente. Est-ce le but recherché ? »

« On le sait, tout interventionnisme sur les prix a pour conséquence soit de tarir l'offre soit de pousser à l'inflation: il faut laisser au marché le soin de se réguler tout seul. »

« Les quelques opérations de vente à la découpe qui se sont développées très récemment sur les quartiers ouest de Paris sont un épiphénomène par rapport au travail de fond réalisé sur l'ensemble du marché, tant dans le reste de l'Ile de France que dans les régions. Il ne faut donc pas se tromper de bataille et vouloir casser un outil social aussi puissant qui permet au plus grand nombre, dans les classes moyennes, d'accéder dans des conditions préférentielles à la propriété. La France est encore loin derrière certains de ses voisins, où la propriété individuelle s'est largement développée récemment. Il serait dommage de ne pas rattraper notre retard en la matière »

« C'est pourquoi, conclut Stéphane Imowicz, nous espérons que le Parlement évitera de légiférer dans le sens proposé par certains de ses membres et sauvegardera un outil essentiel à l'ascension sociale des français. »

Ad Valorem en bref...

Fondé en 1996 par Stéphane Imowicz, Ad Valorem est l'un des principaux acteurs du marché du résidentiel. Ad Valorem associe tous les métiers liés à l'arbitrage d'immeubles pour le compte de grands propriétaires institutionnels, de foncières privées ou d'opérateurs: vente à la découpe, gestion immobilière, mais aussi la vente en bloc d'immeubles. Elle intervient en Ile de France et en Régions, avec Ad Valorem Régions et se charge également, à travers sa filiale Ad Valorem Expertises SAS, de procéder à des expertises d'immeubles pour le compte des institutionnels français et étrangers, des établissements financiers et des fonds d'investissement. En 2003, Ad Valorem a placé plus de 1.000 lots, représentant un volume d'affaires de 200 M€.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

2, rue Kléber - 92309 Levallois Perret Cedex - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com