

F3 ILE DE FRANCE
19:20 JOURNAL REGIONAL – Le 17/01/2005 – 19 :01

JEAN-JACQUES CROS

Le gouvernement va présenter avant la fin du mois un dispositif pour réglementer la vente d'immeubles à la découpe. Une pratique qui se répand, Laura MASSIS vous en parlait il y a un instant, un fonds d'investissement rachète un immeuble et le revend par appartement à des tarifs prohibitifs pour ceux qui l'occupent et qui se retrouvent donc à la rue. C'est un procédé simple qui génère de gros profits pour les spéculateurs et, jusque là, les habitants étaient démunis. Eric VEYRET.

ERIC VEYRET

Tous les appartements sont à vendre ici ?

YVES CIROTTEAU, PRESIDENT ASSOCIATION LOCATAIRES 191, 193 ET 195 RUE DE L'UNIVERSITE

Comme vous le voyez.

ERIC VEYRET

Et vous, vous êtes acheteur ?

YVES CIROTTEAU

Non.

ERIC VEYRET

Pourquoi ?

YVES CIROTTEAU

Parce que les conditions de vente dans lesquelles on m'a proposé l'achat de cet appartement ne me conviennent pas.

ERIC VEYRET

A deux pas de la Tour Eiffel et du futur Musée des Arts premiers, Yves CIROTTEAU est l'un des 150 locataires de ces trois immeubles haussmanniens, rue de l'Université. Un logement de 110 mètres carrés occupé depuis 35 ans. Mais aujourd'hui, le couperet tombe : ces immeubles, qui ont appartenu à une compagnie d'assurances, sont maintenant la propriété d'un fonds d'investissement américain. Ce locataire n'a plus le choix : acquérir l'appartement sans négociation préalable ou partir dès la fin du bail.

YVES CIROTTEAU

Les prix proposés dépassent, comment dirais-je, ce que nous pouvions imaginer il y a quelques années.

ERIC VEYRET

C'est-à-dire ?

YVES CIROTTEAU

C'est-à-dire que nous avons le sentiment, je vais employer un terme avec prudence, mais je crois tout de même qu'il y a derrière cette affaire une grosse affaire de spéculation.

ERIC VEYRET

Ce phénomène est devenu très à la mode à Paris. Les fonds de pension américains investissent dans l'immobilier aux endroits les plus huppés de la capitale. Ici, ce groupe qui s'appelle BOCCADOR, filiale de la société WESTBROOK, spécialisée dans la vente à la découpe, a aujourd'hui plus de 50 programmes en cours. Objectif : acheter un immeuble et le revendre appartement par appartement en récupérant au passage une plus-value conséquente.

MARTINE RULLIER, ADIL 75 (ASSOCIATION D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT)

S'ils ne peuvent pas se maintenir, il sera difficile actuellement de trouver un logement locatif dans le parc privé, qui est très tendu. Donc, ça risque d'être une solution hors Paris.

ERIC VEYRET

L'association des locataires semble bien démunie face à ce genre de procédé. Même le maire du 7^{ème} arrondissement avoue son désarroi.

MICHEL DUMONT, MAIRE UMP 7^{EME} ARRONDISSEMENT PARIS

C'est vrai que le maire a peu de pouvoir, mais il a toujours la possibilité de tenter de rapprocher les parties. C'est ce que j'ai fait ici, à la mairie du 7^{ème} arrondissement, où j'ai réuni les représentants des locataires de la rue de l'Université et les représentants de la société qui vend ces immeubles pour tenter de rapprocher leurs positions.

ERIC VEYRET

A la suite de cette table ronde, le groupe BOCCADOR a décidé de proroger jusqu'au 28 février le délai de préemption qu'il avait fixé aux locataires. Un sursis qui permettra peut-être à l'association de trouver les parades juridiques contre la vente à la découpe et limiter ainsi l'intérêt spéculatif de cette transaction financière.

JEAN-JACQUES CROS

Voilà. Et face à cette pratique spéculative qui tend à se développer, les occupants s'organisent et se regroupent en associations. De son côté, la mairie de Paris suit cette évolution de très près et tente de trouver une parade. Les explications de Thierry VILDARY.

CHRISTIAN OUDIN, PRESIDENT ASSOCIATION DEFENSE LOCATAIRES SQUARE DU ROULE (75008)

Nous sommes ici au 217 de la rue du Faubourg Saint-Honoré, c'est l'un des dix immeubles qui sont actuellement mis en vente à la découpe dans ce quartier avec le Square du Roule, qui est ici. Nous sommes ici, place des Ternes, où il y a un ensemble d'une centaine d'appartements qui est également à vendre, avenue des Ternes et place des Ternes, à la découpe, appartement par appartement.

THIERRY VILDARY

Pour Christian OUDIN, c'est un monde qui s'effondre. Ils sont des centaines comme lui, confortablement installés dans la vie et dans leurs

beaux quartiers parisiens, menacés d'expulsion parce que leur appartement est en vente et qu'ils n'ont pas le million d'euros pour acheter.

CHRISTIAN OUDIN

Imaginez des appartements qui font, comme ceux-là, 200 mètres carrés à 6 000 euros le mètre carré, 6-7 000 euros le mètre carré, faites vous-même le calcul, c'est largement au-dessus des revenus d'un Français normal.

THIERRY VILDARY

Vous, vous n'avez pas les moyens d'acheter ?

CHRISTIAN OUDIN

Je n'ai pas les moyens d'acheter.

THIERRY VILDARY

Pourtant, vous gagnez bien votre vie.

CHRISTIAN OUDIN

Je gagne correctement ma vie, mais je n'ai pas les moyens d'acheter. D'ailleurs, à mon âge, excusez, mais je ne suis pas tout à fait jeune, je ne trouverai pas beaucoup de banquiers qui me prêteront à trente ans pour acheter mon appartement.

THIERRY VILDARY

La vente d'immeubles à la découpe, ce n'est pas nouveau. Ce qui est nouveau, en revanche, c'est que plus de 3 000 appartements parisiens soient mis en vente d'un coup. A l'origine, un accord entre GECINA, la plus grosse foncière de Paris, et WESTBROOK, un fonds d'investissement américain. GECINA cède à 3 000 euros environ le mètre carré plus d'une centaine d'immeubles à WESTBROOK, qui les revend à 6 000 euros le mètre le plus rapidement possible. Les locataires historiques sont priés d'acheter ou de déguerpir. De son bureau de l'Hôtel de Ville, Jean-Yves MANO observe ce qui ressemble à un raid immobilier de spéculateurs.

JEAN-YVES MANO, ADJOINT AU MAIRE DE PARIS CHARGE DU LOGEMENT

Vous avez le 3^{ème} et le 2^{ème} arrondissements qui sont très concernés par ces opérations, comme le 8^{ème}, le 17^{ème} ou le 16^{ème} arrondissements.

THIERRY VILDARY

Le marché est déstabilisé et les rapports entre WESTBROOK et les locataires tendus. Alors, pour amener le fonds d'investissement à négocier, la mairie agit une menace : le droit de préemption.

JEAN-YVES MANO

Dans ce cas-là, nous sommes dans l'obligation de racheter un certain nombre d'appartements, mais le budget de la Ville en matière de préemption est prévu. Nous avons un budget relativement important, complété en cela par le budget propre des organismes.

THIERRY VILDARY

En cas de préemption, c'est un juge qui fixe le prix de vente. Et là, WESTBROOK y laisserait une bonne partie de sa plus-value. Ca ne fait

pas rire les professionnels de l'immobilier, pour ceux, c'est une affaire banale qui fait du bruit parce qu'elle touche les beaux quartiers.

STEPHANE IMOWICZ, AGENCE AD VALOREM CONSEIL IMMOBILIER

Ces grands appartements dans ces beaux quartiers sont toujours occupés par des gens avec un certain pouvoir d'influence. Naturellement, ces gens font un peu plus parler de la vente à la découpe que dans les quartiers plus populaires, où les gens interviennent beaucoup moins et sont moins sensibilisés.

THIERRY VILDARY

Mais la bataille ne fait que commencer, les locataires se regroupent en comités, les comités se constituent ici en fédérations. Et comme toujours, il s'en trouve un plus hardi qui dépose une première plainte.

JEAN-LOUIS CONIN, LOCATAIRE, GERANT DE SOCIETE

On voit de grands groupes, de grandes foncières qui vendent des immeubles en bloc à des prix dérisoires à des intermédiaires sans capital, lesquels intermédiaires sans capital revendent le lendemain les immeubles au double. Donc, on s'interroge, si vous voulez.

THIERRY VILDARY

Le bras de fer est engagé, plus les locataires retarderont les ventes, moins l'affaire sera rentable pour ces fonds d'investissement pressés qui agissent à l'abri depuis des paradis fiscaux.

JEAN-JACQUES CROS

De son côté, Bertrand DELANOË, le maire de Paris, demande au gouvernement un moratoire de six mois et, surtout, il demande de taxer ces opérations pour décourager les spéculateurs. FIN>