

RTL

Les locataires vendus à la découpe

Par portailimmobilier, mardi 1 février 2005 à 16:19

La spéculation immobilière est amplifiée par un phénomène, celui de la vente des appartements à la découpe. Il s'agit du dépeçage du patrimoine immobilier qui appartenait à des grands investisseurs institutionnels, qui les revendent appartement par appartement. Ces ventes jettent à la rue les locataires ou les obligent à acheter très cher leur logement. La gauche et le gouvernement tentent d'inventer des parades, mais ce n'est pas facile. Enquête.

Pour les locataires, il n'y a souvent que deux solutions: déguerpir à la fin du bail ou bien acheter très cher son appartement. Le phénomène est apparu en 1996 - 1997 qui prend de l'ampleur à Paris comme dans beaucoup de grandes villes en région et il inquiète la gauche tout comme le gouvernement qui tentent de trouver des parades. Mais c'est bien difficile. RTL a enquêté.

La flambée de l'immobilier est amplifiée par la vente des appartements à la découpe. De nombreux investisseurs institutionnels -surnommés les "zinzins": les banques, les caisses de retraite, les assurances-, gros propriétaires d'immeubles, revendent aujourd'hui leur patrimoine immobilier. Ces immeubles sont ensuite "découpés", vendus appartement par appartement, souvent racheté par des fonds de pensions américains, car le prix du mètre carré dépasse alors de 20 à 30 % celui des immeubles vendus en un seul bloc. Et les locataires n'ont souvent guère le choix : vider les lieux à la fin du bail ou acheter quand ils en ont les moyens... Cette pure opération financière retire du marché de nombreuses locations et contribue à la hausse des prix. A Paris par exemple, ce type de vente représente 15 % des 40 000 transactions annuelles. Pour les plus connus, le juge Bruguière, Roger Hanin, Jeanne Moreau ou encore Lionel Jospin ont été touchés par le phénomène.

Des solutions difficiles à trouver

Aujourd'hui, seuls les locataires très âgés, handicapés ou bénéficiant de la loi de 48 sont à peu près à l'abri. Pour les autres, dès la fin du bail, six ans maximum, il faut vider les lieux. Sauf... sauf si la municipalité rachète l'ensemble du bâtiment. C'est son droit, le droit de préemption. Malheureusement les mairies ne sont pas assez riches pour venir au secours de tous. Lors de l'examen du projet de loi sur la cohésion sociale en décembre dernier, gauche et droite avaient déposé des amendements afin d'encadrer ce type de vente. Mais les lobbies de l'immobilier ont entre-temps obtenu un délai pour négocier "à l'amiable" avec les associations de locataires mécontents. Gauche et droite sont tout même tombés d'accord pour réduire les exonérations fiscales des vendeurs. Et peut-être, c'est encore à l'étude, obliger le nouveau propriétaire à préserver une part de locatif au sein de l'immeuble. D'autres idées, d'autres "garde-fous" ont été proposés depuis, à la mairie de Paris comme au gouvernement. Le ministre délégué au Logement et à la Ville, Marc-Philippe Daubresse, a promis qu'un dispositif pour réglementer la vente d'immeuble à la découpe serait prêt avant la fin du mois.

A n n e - C l a i r e

D a n e l

Source : [RTL](#)