

## LE FIGARO 29 MARS 2005

**IMMOBILIER** Déjà contesté par les associations, un décret visant à protéger les locataires est signé cette semaine

### **Ventes à la découpe : la bataille pour de nouvelles règles s'engage**

*Odile Coupé*

[29 mars 2005]

Marc-Philippe Daubresse, le ministre délégué à la Ville et au Logement, va signer cette semaine un décret visant à protéger les locataires victimes des ventes à la découpe. Il a été rédigé sur la base de l'accord conclu le 16 mars entre les représentants des bailleurs et deux des cinq associations de locataires membres de la Commission nationale de concertation (CNC). Il n'est toutefois pas certain que ce texte suffise à calmer les différents acteurs d'un dossier déjà très politisé.

Des mesures *«illusoires et factices»*, ont déjà tranché des associations de locataires victimes d'investisseurs institutionnels qui découpent, appartement par appartement, des immeubles entiers rachetés à des compagnies d'assurances, banques ou mutuelles. *«Seule une loi nouvelle peut porter un coup d'arrêt aux ventes à la découpe, instaurant un socle de protection des occupants et instituant un dispositif contrecarrant le démantèlement du parc des immeubles locatifs»*, explique ainsi le comité d'organisation du Collectif des associations de locataires «découpés».

Le Comité des arquebusiers assure de son côté que les 150 logements de la résidence des Arquebusiers, dans le III<sup>e</sup> arrondissement de Paris, rachetés 3 890 euros le mètre carré en 2003 par le fonds d'investissement américain Westbrook, ont été revendus libres pour en moyenne 6 780 euros le mètre carré. *«Certains investisseurs ont abusé, reconnaît un marchand de biens parisien. Ils n'ont eu qu'une approche financière, méprisant les difficultés rencontrées par certains locataires en place.»*

De fait, le décret ne fera que formaliser un accord qui n'a cessé d'être contesté par une majorité d'associations de locataires. Désormais, un vrai bras de fer s'engage avec le gouvernement. Et la position de ce dernier est délicate. Comment être plus persuasif sans nuire à une majorité de Français au prétexte d'en défendre une minorité ? La question est si sensible que les services de Matignon et de l'Elysée, ainsi que des spécialistes en droit, ont été mobilisés pour prêter main forte aux équipes de Marc-Philippe Daubresse.

Un certain nombre de mesures seront adoptées dans le cadre de la loi «habitat pour tous», que le ministre délégué à la Ville doit bientôt présenter au Parlement. Une des pistes étudiées : un renforcement du pouvoir des commissions départementales de conciliation (CDC). Elles permettent aujourd'hui aux bailleurs comme aux locataires renâclant à s'engager dans des procédures contentieuses parfois longues et coûteuses de disposer d'une instance de proximité facile à saisir qui les aide à trouver une solution amiable aux conflits qui les opposent. La loi «habitat» pour tous devrait leur donner la possibilité de saisir le juge des tribunaux d'instance dans les cas particuliers, et de proposer une solution – elle pourrait être entérinée en l'état par la justice.

Pour l'instant, le gouvernement préfère rester discret sur le sujet. Il craint que les fruits de sa réflexion soient critiqués par l'opposition. Car les élus de gauche ont pris une part active au dossier des ventes à la découpe.

Ils soutiennent des associations, présentent diverses propositions de loi et se disent prêts à user de tous les moyens pour qu'une loi réglementant le problème voie le jour. *«Il faut commencer, comme l'a proposé le maire de Paris, par un moratoire, le temps de mettre en place une législation qui soit normale»*, indiquait récemment le député socialiste Dominique Strauss-Kahn. Jean-Yves Mano, adjoint au maire de Paris, a assuré qu'un arrêté municipal imposant un moratoire serait proposé lors du prochain conseil de Paris, le 18 avril. Il a aussitôt reconnu que cet arrêté serait *«contestable et contesté»*, la mairie n'ayant pas de pouvoir sur les rapports entre bailleurs et locataires.

Certains élus de gauche proposent en outre d'instaurer un «permis de diviser» par lequel un bailleur serait tenu de demander à la mairie, préalablement à la mise en copropriété de l'immeuble dont il est le propriétaire, l'autorisation de procéder à sa vente à la découpe. *«Dans ce cas, se défend un marchand de biens, l'immeuble perdrait de sa valeur, ce qui mettrait peut-être un frein aux ventes à la découpe, mais réduirait aussi l'offre d'appartements mis en vente sur le marché. Or, les Français n'ont jamais caché leur volonté de devenir propriétaires.»*

Ce permis mettrait surtout à mal les dizaines de milliers de particuliers – familles ou sociétés civiles immobilières (SCI) – propriétaires d'immeubles entiers. *«Rien qu'à Paris, on doit encore en compter entre 10 000 et 15 000»*, souligne Alain Jiovannetti, gérant de la Compagnie financière Haussmann