

FRANCE

## Paris perdu pour les revenus moyens

BERNARD DELATTRE

Mis en ligne le 01/04/2005

-----

Le gouvernement s'apprête à mieux encadrer les ventes immobilières à la découpe. Trop peu, trop tard, rétorquent les locataires, la gauche et la mairie de Paris.

Le ministre français du Logement, Marc-Philippe Daubresse, s'apprête à publier «*très prochainement*» un décret améliorant la protection des locataires fragiles (âgés, handicapés, à faibles revenus) contre l'expulsion de leur logement. Ce dispositif est destiné à contrer les effets ravageurs de la vague des ventes dites à la découpe qui déferle sur la capitale: ces ventes au prix fort, appartement par appartement, d'immeubles résidentiels détenus en bloc par des investisseurs institutionnels (assureurs, banques ou mutuelles) pressés de profiter de la flambée des prix de l'immobilier.

Ces ventes s'accompagnent le plus souvent de l'octroi de congés aux locataires. Comme ceux-ci bénéficiaient la plupart du temps d'un loyer ancien et donc fortement décoté, ils n'ont plus les moyens de se reloger au prix du marché. Des milliers de Parisiens - dont quelques «people» des beaux quartiers - ont été contraints ou sont menacés de déménager par des ventes de ce type, au nombre de 5000 rien que l'an dernier (soit une transaction sur cinq). Les classes populaires avaient déjà de longue date quitté la capitale, où les prix de l'immobilier ont crû de 70pc en dix ans et dépassent désormais de 30pc les sommets historiques du début des années 90. A présent, c'est au tour des classes moyennes d'être chassées vers la banlieue.

Les professionnels de l'immobilier minimisent le phénomène, jugent que les ventes à la découpe font office de «*boucs émissaires*», les trouvent suffisamment encadrées par la loi, et les jugent utiles pour la stabilisation des prix, puisqu'elles gonflent l'offre. L'équipe Raffarin, elle, est embarrassée. Les comités de quartier et unions de locataires sont bruyants. Les sondages montrent que, dans un pays comptant cinq millions de mal-logés, l'habitat est devenu une préoccupation essentielle de l'opinion. La droite elle-même a contribué à l'essor phénoménal des sociétés d'investissement immobilier - qui jouent un rôle central dans ces ventes à la découpe - en les dotant d'un régime fiscal très avantageux. Et cet essor rapporte chaque année des centaines de millions d'euros de recettes supplémentaires au trésor public.

## **L'Etat en profite aussi**

Sans compter que l'Etat, tout autant que les banques ou les assureurs, a recours aux ventes à la découpe. Ainsi, la Banque de France, visant des plus-values historiques, est en train de revendre une bonne partie des 1200 appartements qu'elle possède à Paris. Et un membre éminent du gouvernement vient d'acheter à un prix très avantageux un appartement «découpé» du seizième arrondissement.

Mais, cornaquée par les comités de quartiers, la gauche - la mairie de Paris en tête - est particulièrement vindicative sur le sujet. Elle réclame l'élaboration d'une nouvelle loi destinée à mieux protéger les locataires et, en attendant, l'instauration d'un moratoire sur les ventes à la découpe. On parle aussi d'étendre aux plus de 60 ans la catégorie des personnes âgées inexpulsables protégeant aujourd'hui les septuagénaires, d'amender le régime fiscal des sociétés immobilières, ou, comme à New York, de soumettre les ventes à la découpe à l'octroi par la mairie de Paris d'un «permis de diviser» les biens.

Pour la gauche, il est vrai, ce genre de dossier est vital, ne fût-ce qu'électoralement. En effet, depuis le basculement des couches populaires vers le vote protestataire, extrémiste ou l'abstention, les jeunes classes moyennes urbaines - à l'image des fameux «bobos» parisiens - constituent son principal réservoir de suffrages.

ÉPINGLÉ

## **La Belgique «découpe» moins**

**(C.M.)**

Mis en ligne le 01/04/2005

-----

Les institutionnels - banques, assurances, fonds de pension... - actifs en Belgique sont peu portés sur le résidentiel. Soit qu'ils le jugent trop peu rentable - une raison moins valable aujourd'hui qu'elle ne l'était début des années 90. Soit qu'ils ne le connaissent pas suffisamment - lui préférant les segments plus traditionnels du bureau, du commerce, du semi-industriel. Soit, encore, qu'il le trouve trop lourd à gérer - optant alors pour un investissement indirect dans Home Invest Belgium, par exemple, sicafi spécialisée en résidentiel. *«Par essence, et parce que le produit n'a encore que 10 ans, précise Michel Pleeck, président du conseil de ladite sicafi, nous ne sommes pas dans une phase de découpe et de vente. L'immobilier est un investissement à long terme. S'il y a vente, c'est que la sicafi juge que son objet n'est plus stratégique - deux immeubles ont ainsi été identifiés qui seront prochainement vendus à la découpe. Mais ce n'est pas systématique. Même pour en retirer de substantielles plus-values».*

Ce qui ne veut pas dire que la Belgique échappe au phénomène d'achat en bloc suivi d'une revente spéculative par appartement. Il s'est même amplifié il y a 4-5 ans, dans la foulée de l'explosion des prix de vente. *«Mais ce n'est pas une pratique d'institutionnels»*, renchérit Michel Pleeck. Et de pointer trois grands «acteurs». Des groupes néerlandais, attisés par la réussite de certains de leurs compatriotes, dans les années 90, sur des portefeuilles constitués après-guerre et dont ils ont tiré des plus-values sans nom, des promoteurs et des marchands de biens agissant à plus petite échelle. *«Mais dans l'ensemble, leur apport a été insuffisant pour déséquilibrer notre marché, ajoute Michel Pleeck, plus fractionné que le marché français»*. Et ce n'est pas demain que cela arrivera... *«Deux indices me confortent en ce sens: les difficultés sur le marché de la location et le changement dans la stratégie des promoteurs qui semblent aujourd'hui préférer vendre en bloc à un investisseur qu'à la pièce»*, conclut l'expert.