

IMMOBILIER - Les logements qu'on "découpe" et les locataires avec !

Les ventes à la découpe se généralisent et, avec elles, les expulsions de locataires. Un phénomène révélateur de la crise que traverse le logement en France

Depuis déjà quelques années, les investisseurs institutionnels (banques, sociétés d'assurance, sociétés foncières...) cherchent à se débarrasser de leur patrimoine immobilier afin de profiter de la valeur élevée de leurs biens sur le marché. Dans un premier temps, l'immeuble est vendu en bloc à une société spécialisée dans l'investissement immobilier qui se charge ensuite de revendre les appartements séparément, « à la découpe ». Les locataires n'ont d'autre choix que de payer le prix proposé ou de partir au terme de leur bail.

Récemment, ces opérations se sont multipliées. La société Gecina, filiale de grands groupes d'assurances, a notamment fait parler d'elle en revendant plus de 3.000 logements parisiens au fonds américain Westbrooke. Les appartements ont été proposés aux locataires au prix de 8.000 €/m², alors que Westbrooke les aurait achetés pour 4.800 €/m² lors de la vente en bloc.

Certes, dans les quartiers centraux de la capitale, les locataires disposent généralement de revenus confortables, mais les prix demandés sont néanmoins au dessus de leurs moyens. Et en fin de compte, on estime qu'au terme de ces opérations, plus de la moitié des locataires seront amenés à quitter les lieux.

La spéculation se nourrit de la pénurie

Si le phénomène a été médiatisé en raison des protestations des locataires, il reste somme toute marginal puisque les ventes à la découpe ne constitueraient qu'environ 10% des transactions. Mais il démontre, d'une part, que la spéculation immobilière se poursuit et, d'autre part, que même les classes moyennes sont aujourd'hui confrontées à la difficulté de trouver un logement. Or cette contradiction de plus en plus criante ne semble pas troubler le gouvernement qui s'est contenté de prendre quelques mesures destinées à empêcher l'expulsion des handicapés ou des personnes âgées.

Mais face à la crise du logement, il continue de subventionner l'investissement locatif privé par des réductions d'impôts (loi Robien), alors même qu'il apparaît aujourd'hui que cette mesure a favorisé l'envolée des prix de l'immobilier. Cette loi coûte cher à l'Etat et il ne faut donc pas s'étonner que la production ou la réhabilitation de logements publics, destinés pourtant à la fois aux classes populaires et aux classes moyennes, demeurent insuffisantes.

Olivier LAPRADE (LPJ) 28 avril 2005