

Peu de ventes à la découpe en Alsace

L'Alsace ne connaît pas encore les spectaculaires ventes à la découpe qui défrayent la chronique à Paris ou Marseille. Le parc immobilier régional est plus éparpillé, les investisseurs institutionnels, à l'origine des transactions, sont peu présents.

La vente à la découpe a toujours existé. Elle consiste à vendre un immeuble, non pas en bloc mais par lots. La propriété devient ainsi copropriété. Le procédé fait grand bruit depuis que des groupes d'immeubles complets ont fait l'objet de telle procédure à Paris notamment ou Marseille (notre encadré). La hauteur des prix du marché de l'immobilier incite les institutionnels -banques, assurances, multinationales-, à se défaire de leur patrimoine locatif à très bon prix. « C'est toujours Paris qui donne le LA, commente Claude Dromson, agent immobilier à Strasbourg. Quand les grands groupes vendent, ça fait plus de bruit. Mais ce n'est pas aussi répandu que cela ». Structure morcelée Le professionnel ne se dit pas choqué par le procédé dans la mesure où les cas de ventes d'immeubles par lots en Alsace, permettent de régler des problèmes comme une indivision, une succession ou de faire face aux charges fiscales. La structure de la propriété immobilière en Alsace est en effet morcelée. Le patrimoine appartient encore beaucoup à des particuliers et les grands investisseurs ne sont que très peu présents. Une situation corroborée par les associations de défense des locataires et les ADIL, (Agence d'information sur le logement), qui n'ont eu à traiter que très peu de cas liés à des ventes à la découpe. « Il y a ce genre de ventes, mais ça n'engendre pas de fuite d'une population d'un quartier vers un autre, comme on a pu le voir ailleurs », explique Petra Fromm, directrice de l'ADIL 67. L'ADIL 68 de son côté, tout comme l'association Consommation, logement et cadre de vie (CLCV), ne recensent aucune réclamation récente en la matière. La branche bas-rhinoise de la confédération nationale du logement (CNL) a tout de même comptabilisé une dizaine de ventes à la découpe dans le Bas-Rhin depuis le début de l'année, dont une majorité à Strasbourg, pour lesquelles des locataires sont venus chercher conseils. Le changement de propriétaire n'affecte en principe pas le locataire. Sauf si ce dernier est destinataire d'un congé pour vente, prévu par la loi selon des dispositions précises. « Pas une marchandise comme une autre » « Les locataires sont destinataires d'un congé pour vente, six mois avant la fin de leur bail. Ils ont un droit de préemption. Mais le prix est souvent au-dessus de leurs moyens, détaille Brice Duhr, responsable juridique de la CNL 67. Et s'ils déménagent, ils ne retrouvent pas forcément le même loyer ». La CNL milite, au plan national, pour une révision du congé pour vente dans le cas des bailleurs institutionnels. Elle vise à limiter les aspects spéculatifs alimentés par le fait qu'un logement occupé se vend moins cher que s'il était vide. « Le logement n'est pas une marchandise comme une autre, poursuit-il. Chacun a un devoir envers son prochain, le logement est important dans l'épanouissement de l'être humain ».