

**LE FIGARO 13 Juin 2005**

**IMMOBILIER** Le Parlement s'apprête à légiférer sur la vente à la découpe

## **Discerner entre décence et indécence**

*PAR JACKY LORENZETTI \**

[13 juin 2005]

J'aime aussi la France parce qu'on peut y débattre librement de tous les grands sujets, dans la tradition de la Révolution française et du siècle des Lumières. Lorsque notre pays confond l'essentiel et l'anecdote, je trouve qu'il perd son âme. Tout porte à croire que c'est ce qui se passe avec ce qu'il est convenu d'appeler la vente à la découpe. La question obsède la presse. Le gouvernement s'émeut et le Parlement va légiférer. Le problème, pour important qu'il soit, peut-il récapituler les interrogations politiques sur le logement en France ? Dans un pays qui cherche encore les solutions au logement pour tous, qui ne sait toujours pas comment construire un secteur intermédiaire à la hauteur des besoins des classes moyennes, qui compte encore des centaines de milliers de mal logés et de sans-abri, voilà qu'on tient la vente à la découpe pour le sujet majeur.

De quoi s'agit-il ? De qui parle-t-on ?

Le parc de logements locatifs est pour sa quasi-totalité la propriété d'investisseurs particuliers et pour moins de 10% d'investisseurs institutionnels, c'est-à-dire de grandes entreprises ayant fait le choix de l'immobilier pour support de leurs placements, compagnies d'assurances ou mutuelles pour la plupart, de fonds d'investissements internationaux, ou encore de sociétés foncières cotées en Bourse. Ces investisseurs sont aujourd'hui montrés du doigt parce qu'ils arbitrent leur patrimoine résidentiel et vendent les immeubles qu'ils détiennent, appartement par appartement.

L'histoire ne dit pas pourquoi ils ont décidé de vendre. L'étiologie aurait pourtant de l'intérêt. On s'apercevrait que, à force de surtaxer les propriétaires bailleurs, les pouvoirs publics ont érodé le rendement locatif jusqu'à décourager les meilleures volontés. Les investisseurs institutionnels quittent le domaine de l'habitation parce que le rendement interne de ce placement manque de compétitivité, par rapport aux bureaux en particulier. C'est grand dommage. Jouons néanmoins le jeu de ceux qui se moquent des causes et se contentent de regarder les conséquences. Quelle est la réalité des ventes à la découpe en France, derrière les phantasmes ?

Elles représentent structurellement 5% des 600 000 reventes d'une année

immobilière normale. A Paris, que les grands investisseurs ont longtemps préféré au reste du pays – notamment avec un espoir de plus-value externalisable plus fort qu'en province –, les ventes à la découpe ont représenté 15% des 50 000 échanges enregistrés en 2004. Une récente étude des notaires franciliens a en outre démontré la stabilité relative du phénomène, révélant même une certaine décline par rapport à 1997 et 1998 – où il approchait les 20%. C'est dire également que ce processus n'est ni de droite ni de gauche, qu'il n'est ni une tocade ni une mode et qu'il constitue une respiration économique banale. En clair, les grands propriétaires ont toujours arbitré au sein de leur patrimoine pour l'optimiser et le faire vivre. La théorie du complot, de la cabale organisée aux dépens des pauvres locataires par les puissances institutionnelles et les *world companies*, tout cela est absurde.

L'étude de la Chambre des notaires de Paris nous explique aussi que la vente à la découpe a donné de tout temps aux locataires occupants une opportunité d'accession à la propriété, un tiers d'entre eux la saisissant et achetant à des prix en moyenne inférieurs au marché. On observe également que la sociologie des acquéreurs de logements vendus à la découpe est conforme à celle des acquéreurs en général, les cadres supérieurs ou les professions libérales n'y étant pas surreprésentés.

Bref, la vente à la découpe, qu'on nous dépeint comme une pathologie de l'instant, n'en a aucune caractéristique. Alors d'où vient le battage ? Pourquoi s'indigner ?

L'opinion, avivée par quelques agitateurs en mal de thèmes idéologiques, largement repris par des élus toujours soucieux de démontrer leur sensibilité aux vraies questions, a trouvé qu'il était scandaleux que des locataires jouissant de loyers le plus souvent deux fois moindres que la normale soient invités à entrer dans le marché comme tout le monde. On oublie d'expliquer que le blocage réglementaire, qui empêche depuis 1989 dans l'agglomération parisienne toute augmentation de loyer lors des renouvellements de bail, a fini par créer pour les locataires en place une sorte de secteur artificiel déconnecté du marché. Pour ceux-là, on s'émeut de la fin des avantages acquis et des privilèges lorsque la réalité les rattrape malgré eux.

C'est indécent et on pouvait penser qu'au pays de la Révolution cette posture intellectuelle était intenable : pas du tout ! On s'émeut de la situation fâcheuse, tragique même, de tel haut fonctionnaire parlementaire, locataire depuis peu, à qui son appartement est proposé 1,2 million d'euros et qui exige une réduction supplémentaire pour ne pas dépasser le million. On pleure sur telle grande actrice française, à qui sans doute l'immense talent a garanti la fortune, et qui a reçu congé de son

propriétaire sans égard particulier. On cite tel homme politique de premier plan, peut-être présidentiable, qui devra choisir entre chercher une autre location et casser sa tirelire pour acheter son logement à bon compte. Et l'on réussit le tour de force que chacun s'identifie un peu à ces profils hors du commun et déplore leur sort.

Néanmoins, la véritable indécence est ailleurs : alors que les partenaires sociaux réunis au sein de la Commission nationale de concertation – instance paritaire habilitée à prendre des accords pouvant revêtir force réglementaire – ont, toutes affaires cessantes, travaillé à édicter des règles du jeu strictes pour les propriétaires vendant des immeubles à la découpe, trois associations de locataires empêchent le ministre du Logement de les transformer en décret. Sans même avoir pris la peine de regarder de près le contenu de l'accord signé le 16 mars dernier, on exige du gouvernement qu'il aille au-delà. Les propositions vont bon train, de tous bords politiques, de l'autorisation préalable à la décote obligatoire en passant par le maintien des locataires dans les lieux et une nouvelle loi de 48.

Que disposait l'accord pris en commission de concertation ? La protection des locataires âgés de plus de 70 ans, des personnes malades, des ménages avec enfants dont le bail est renouvelé de plein droit, en dehors de ceux assujettis à l'impôt sur la fortune. Plus encore, la protection des locataires franciliens dont les revenus sont inférieurs, par exemple, à 66 000 euros par an pour un couple avec deux enfants, ou encore 78 000 euros par an pour une famille de trois enfants, que le propriétaire est tenu de reloger ou dont il doit renouveler le bail. Sait-on que près de 87% des ménages vivant à Paris ont des revenus inférieurs à ces plafonds ? Sait-on que la toise est placée si haut qu'un conseiller d'Etat, un député ou le président de la République lui-même entrent dans la catégorie des personnes protégées ? Que veu lent, de plus, les associations non signataires qui bloquent l'extension du texte par le ministre ? Indécence, vous dis-je. Les intégristes vont réussir une chose : dissuader à jamais les investisseurs institutionnels de porter leurs capitaux sur le logement, sans parler des effets collatéraux sur les personnes physiques tentées d'acheter des biens pour les louer, ou déjà propriétaires bailleurs.

Il est temps d'en revenir à l'essentiel, c'est-à-dire aux sujets fondamentaux qu'on cache difficilement derrière les considérations de circonstance. Comment faire revenir les institutionnels vers les biens d'habitation ? Comment abonder le parc de logements intermédiaires ? Comment résorber les files d'attente des demandeurs de logements sociaux ? Comment mieux utiliser les fonds publics pour le logement ? Qu'on cesse de distraire le gouvernement de ses missions cardinales, et qu'à tout le moins on n'empêche pas son travail lorsqu'il trouve des

solutions efficaces aux problèmes, inspiré par la conciliation entre les parties.

Surtout, par honnêteté, par vertu morale, par égard pour ceux qui n'ont pas de toit ou pas de logement digne, par respect pour les hommes de dialogue qui déploient les plus beaux efforts pour faire gagner la concertation, moyen de gouvernement moderne et intelligent, qu'on discerne entre la décence et l'indécence.

\* Président-directeur général de Foncia.