

France: les ventes à la découpe, illustration de la bulle immobilière

La vente d'immeubles à la découpe, pratique sujette à polémique en France avec les protestations de stars de cinéma ou d'hommes politiques en vue, illustre la flambée des prix de l'immobilier et les difficultés des Français pour accéder à la propriété.

Née avec la copropriété, cette pratique immobilière consiste à revendre appartement par appartement des immeubles achetés en bloc. Elle s'est professionnalisée au début des années 1990, puis accélérée avant 2000 lorsque les investisseurs institutionnels, comme les banques ou les assurances, se sont séparés peu à peu de leurs immeubles.

La contestation de ces opérations a débuté à l'automne dans les beaux quartiers parisiens (ouest de la capitale). Le fonds d'investissement américain Westbrook, qui a racheté près de 4.000 logements à la foncière Gecina (Paris: [FR0010040865](#) - [actualité](#)), est particulièrement montré du doigt.

En proposant aux locataires de racheter leur appartement plus de 6.000 euros du mètre carré, Westbrook est accusé de spéculer et d'empocher une énorme plus-value.

La spéculation est monnaie courante et les prix de l'immobilier continuent de grimper après pourtant une hausse de plus de 70% depuis 1998 en France.

Du côté des locataires, la résistance s'organise. Regroupés en associations, plus d'une quarantaine aujourd'hui à Paris, les récalcitrants accrochent panneaux et banderoles à leurs fenêtres, avec souvent comme mot d'ordre: "J'y suis, j'y reste!".

"Il y a des gens qui font partie des classes moyennes, qui sont installés dans leur arrondissement depuis plusieurs années, à qui on dit: ou vous achetez ou vous partez. Compte tenu des prix d'achat aujourd'hui, c'est problématique", explique Dorian Kelberg, délégué général de la Fédération des Sociétés immobilières et foncière (FSIF).

Au fil des semaines, la crise prend une coloration de plus en plus politique. L'ancien ministre socialiste des Finances Dominique Strauss-Kahn vitupère et parle de "scandale humain, urbain, économique". Du même bord politique, le maire de Paris Bertrand Delanoë demande au gouvernement de droite un moratoire sur les ventes.

Le phénomène envahit les pages People des magazines et la télévision avec ce que certains appellent la révolte des "VIP". Certains immeubles vendus à la découpe abritent des vedettes du show-biz, à l'instar de l'actrice Jeanne Moreau.

"Un sénateur ou une star de cinéma ne font pas partie des classes moyennes", s'insurge M. Kelberg. "Ils ont des réseaux, des moyens d'agiter la presse, d'agiter certains hommes politiques", ajoute-t-il, estimant que seules certaines catégories de locataires comme les personnes âgées ont besoin d'être protégées.

Indéniablement, avec l'envolée des prix, des candidats à l'achat comme les jeunes ou les ménages modestes sont exclus du marché de l'immobilier. La vente à la découpe a cristallisé toutes les rancœurs.

"Aujourd'hui, les classes moyennes et même moyennes supérieures sont obligées de quitter Paris", remarque M. Kelberg.

Pour tous les professionnels français, l'atterrissage des prix se fera en douceur, et non brutalement sous forme de krach. Seuls quelques économistes ont évoqué récemment de possibles scénarios d'éclatement de la bulle immobilière