

Vente à la découpe à Paris « Protéger les locataires sans léser les propriétaires »



Depuis quelques mois, à Paris, une vague d'inquiétude envahit les locataires des investisseurs institutionnels.

En effet nombre d'entre eux sont confrontés à ce qu'on appelle les « ventes à la découpe » : un bailleur institutionnel vend, souvent par le biais d'un intermédiaire, un immeuble entier, revendu ensuite appartement par appartement. Le locataire reçoit son congé pour vente de l'appartement et généralement, compte

tenu des prix élevés de l'immobilier, n'a pas la possibilité de s'en porter acquéreur.

Le 16 mars dernier, un accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots a été signé en Commission Nationale de Concertation réunissant les organisations nationales représentant les bailleurs et les associations de locataires.

Cet accord renforce les dispositions de l'accord qui avait été signé

Extrait du débat du 10 mai 2005

M. Bernard Debré. Monsieur le président, monsieur le ministre, nous sommes amenés à discuter aujourd'hui, dans le cadre d'une niche parlementaire, de la proposition de loi de M. Jean-Marc Ayrault (...).

J'aimerais d'abord rappeler que Mme Martine Aurillac a déposé bien avant M. Ayrault une proposition de loi sur ce sujet. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des députés communistes et républicains.*) (...) Mme Martine Aurillac a donc déposé le 9 février dernier une proposition de loi et il a été convenu avec le gouvernement que celui-ci poursuivrait lui-même la concertation en cours entre les organisations syndicales représentatives des locataires et des bailleurs (...).

La proposition de loi de Martine Aurillac sera examinée en juin prochain. Un rapporteur a déjà été désigné et a commencé à travailler. Mais, mesdames, messieurs les députés du groupe socialiste, l'urgence dont vous parlez est d'une grande ambiguïté (...). Vraisemblablement par démagogie - nous en avons l'habitude -, vous voulez aborder ce problème qui ne vous tient à cœur que depuis peu.

Le problème des ventes à la découpe est important et mérite toute notre attention, mais la proposition de loi de M. Ayrault ne me convient pas : d'abord, elle limite fortement, et de façon inacceptable, le droit de

propriété, qui est inscrit dans notre constitution ; ensuite, elle ne règle pas tous les problèmes actuels et risque même de bloquer toutes les ventes ; enfin, elle conjugue démagogie et excès.

Rappelons un certain nombre de faits. Une société française a vendu en bloc un certain nombre d'appartements à un intermédiaire qui lui-même a décidé de vendre à la découpe, en effectuant une plus-value qui me semble disproportionnée par rapport au prix de vente initial. La simultanéité d'un amendement, dit amendement Marini, peut-être justifié sur le fond, et cette vente a ensuite fait naître une ambiguïté. Cette simultanéité peut choquer et l'affaire fait l'objet d'une procédure judiciaire dont il ne nous appartient évidemment pas de débattre. La justice tranchera.

M. Patrick Bloche. Heureusement !
M. Bernard Debré. Il n'en demeure pas moins que l'idée même de la vente à la découpe peut déstabiliser un grand nombre de locataires et pose un véritable problème social, dans certaines grandes villes. Je pense en particulier à Paris et à Lyon.

Rappelons cependant que les ventes à la découpe ne sont pas récentes et qu'elles n'ont jamais été aussi nombreuses que lorsque les socialistes étaient au gouvernement.

M. Christophe Caresche. Peut-être, mais elles n'étaient pas de nature spéculative !

M. Bernard Debré. Aucun de ceux qui aujourd'hui prennent la parole

en 1998, en particulier pour les locataires fragiles, les personnes à revenus modestes ou moyens et les ménages qui sont en place depuis plus de six ans.

Le 10 mai dernier, une proposition de loi déposée par le socialiste Jean-Marc Ayrault a été examinée à l'Assemblée nationale, et rejetée par la majorité des parlementaires.

En effet, plutôt que de voter dans la précipitation une loi démagogique et portant atteinte au droit de propriété, les parlementaires de la majorité ont décidé de prendre le temps d'examiner la proposition de loi déposée en février dernier par Martine Aurillac, député UMP de Paris, et de la soumettre au vote le 14 juin. Cette proposition de loi est à l'étude en concertation avec Marc-Philippe Daubresse, alors Ministre délégué au Logement et à la Ville.

Bernard Debré, de son côté, a rencontré des associations de locataires, des bailleurs institutionnels et s'est activement impliqué sur le dossier des ventes à la découpe. Il souhaite protéger au mieux les locataires victimes de ventes à la découpe sans pour autant porter atteinte au droit de propriété. A ce titre, il participe activement à la rédaction de la proposition de loi qui sera examinée prochainement à l'Assemblée.

Le 10 mai dernier il a exposé à l'Assemblée nationale les raisons pour lesquelles il n'allait pas voter pour la proposition socialiste.

avec emphase ne s'en sont émus à l'époque.

J'ajouterai qu'à Paris, le maire, M. Delanoë, utilise cette procédure et qu'à Lyon, M. Collomb est un champion de ce type de ventes (« Faux ! » sur les bancs du groupe socialiste.)

Ainsi, la proposition de loi de M. Ayrault ne me semble ni opportune ni acceptable.

Elle est inopportune car M. Daubresse a pris l'engagement solennel de tenter de résoudre ce problème dans la future loi « Habitat pour tous », qu'il est en train d'élaborer. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. Patrick Bloche. C'est l'Arlésienne !

M. Bernard Debré. C'est un procès d'intention inacceptable !

Mme Annick Lepetit. Il n'y a pas de calendrier !

M. Patrick Bloche. Provocateur !

M. Bernard Debré. Je ne suis pas un provocateur, monsieur Bloche. Simplement, la vérité peut parfois blesser.

Cette loi annoncée devra, tout en préservant le droit de propriété, aider les locataires à rester dans les lieux le temps suffisant, soit pour leur permettre d'acheter leur appartement, soit de trouver avec le propriétaire une solution pour ne pas être mis à la porte.

La proposition de loi qui nous est soumise est également inacceptable, car elle met fortement en cause le droit de propriété et entraîne un immobilisme complet, tant pour les propriétaires que pour les locataires.

Elle donne aux maires des pouvoirs exorbitants par rapport aux propriétaires, risquant d'entraîner des dérives autoritaires et le gel de toute transaction.

Mais, je le répète, dans nombre de cas la vente à la découpe provoque des problèmes sociaux que le Gouvernement devra prendre en charge et tenter de résoudre, et je lui fais confiance.

Je ne voterai donc pas ce texte trop coercitif et démagogique, déposé dans la précipitation. Pour autant, je demande instamment au gouvernement de trouver une solution acceptable pour tous protégeant le faible contre le fort, sans pour autant stigmatiser les propriétaires.

En tant que député de Paris, je reste vigilant sur ces questions. J'ai reçu et je continuerai à recevoir les associations de bailleurs, comme les propriétaires. S'il s'avérait que certaines sociétés ont réalisé des profits illégaux ou qu'il y a eu ne serait-ce que l'ébauche d'un délit d'initié, je demanderais alors à l'Assemblée de créer une commission d'enquête pour faire la lumière sur tous ces problèmes.

Monsieur le ministre, je compte sur vous pour prendre ce problème à bras-le-corps et je ne suivrai pas la précipitation des socialistes qui n'ont pas mis en œuvre, quand ils étaient au pouvoir, ce qu'ils proposent aujourd'hui ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe Union pour la démocratie française et du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)