

"La loi sur la vente à la découpe ne répond pas à l'urgence de la situation"

Loin de s'essouffler, le phénomène des ventes à la découpe s'intensifie avant l'adoption de la loi Aurillac. Georges Sarre, maire du XI^e à Paris (*), actif sur ce dossier, envisage d'interpeller le Conseil de Paris à ce sujet.

Dans quelques semaines, la proposition de loi Aurillac doit être examinée par le Sénat. Ce texte, qui vise à renforcer le droit de préemption des locataires en cas de vente en bloc de leur immeuble, peut-il freiner le phénomène des ventes à la découpe ?

- Ce texte ne vise qu'à garantir de bonnes conditions de vente pour les propriétaires, et permet juste aux locataires de différer leur départ. Il ne répond pas au caractère d'urgence de la situation. Au mieux, il sera promulgué d'ici à la fin de l'année, et encore, les décrets d'application viendront après, s'ils viennent. En plus, il ne faut pas oublier que le Sénat est une assemblée à majorité rurale, et qu'elle risque de ne pas se mobiliser sur cette question très urbaine. Peut-être que la spéculation s'essoufflera après l'adoption de la loi, mais en ce moment le déstockage massif s'intensifie... Le nombre de congés-ventes augmente, et les locataires qui pensaient pouvoir bénéficier de la loi en sont pour leurs frais. Après 6.300 congés-ventes recensés à Paris en 2004, on en dénombrait déjà 4.000 fin juin 2005. Dans le XI^e, ils n'ont pas ralenti pendant l'été, et s'accompagnent d'une augmentation continue du prix du mètre carré dans l'ancien, aux alentours de 4.500 euros le mètre carré et jusqu'à 6.200 euros.

Quelles mesures préconisez-vous ?

- On ne peut stopper le phénomène que si des dispositions légales plus fortes sont mises en place. Comme je l'ai signalé dans ma lettre à Dominique de Villepin en juin, il faut, d'une part, abroger l'amendement de 2002 qui allège la fiscalité des sociétés foncières, car c'est là l'origine des ventes à la découpe. De l'autre, il serait judicieux de créer une procédure de déclaration et d'autorisation administrative du congé-vente qui concernerait toutes les transformations de monopropriété en copropriété et serait faite auprès du maire de la commune et du préfet du département. Cette mesure permettrait aux pouvoirs publics d'étudier la préemption des immeubles concernés.

La Ville de Paris a signé une convention avec l'association Foncière Logement pour racheter des immeubles mis en vente par les banques et les assurances. Sa marge de manoeuvre est restreinte en matière de préemption. Vous envisagez d'ailleurs de poser une question écrite sur ce sujet lors du prochain Conseil de Paris...

- En effet, ce droit de préemption existe, et je demande d'ailleurs régulièrement à la Ville de l'utiliser. Ce d'autant plus que, souvent, les immeubles vendus ont été construits grâce, en partie, à des aides publiques ! L'action de Foncière Logement est une bonne chose, mais il faut aller plus loin. La seule solution, c'est d'augmenter la part du compte foncier de la ville affectée au logement et de préempter. C'est d'autant plus logique que les immeubles vendus à la découpe ont souvent une occupation très proche des logements PLS [prêts locatifs sociaux] et qu'en les rachetant la Ville de Paris favoriserait ainsi la fixation à Paris des classes moyennes et donc la mixité sociale.

Propos recueillis par Marjorie Bertouille

(*) Ancien ministre, premier secrétaire du Mouvement républicain et citoyen.