

Encadrer le congé pour vente

par Joël GIRAUD,
député des Hautes-Alpes

L'argent public de la reconstruction a financé la spéculation immobilière privée. En 1948, la France s'est dotée d'une loi plaçant de facto hors marché le logement. Et en 1954, l'appel de l'abbé Pierre amplifia l'effort de construction, déterminant alors du nombre de foyers. Bras armés de la volonté nationale, les institutionnels se virent imposer un parc locatif. Nul ne pouvait s'enrichir par l'immobilier en tant que stratégie d'entreprise : les règles dont la société française s'était munie l'empêchaient.

Tout a changé avec la loi «Méhaignerie», en 1986, qui a banalisé le placement financier immobilier en lieu et place de la réserve foncière locative, inventant par là même la possibilité de faire de l'argent avec le logement, parfois très vite. Parallèlement, les acteurs subventionnés pour la (re)construction ont été relevés de leurs obligations et encouragés à engranger au plus vite et haut les plus values de leurs actifs acquis grâce à l'effort national : AGF, le Crédit Lyonnais, le

Comptoir des entrepreneurs, l'UIC filiale du GAN ou encore le Crédit foncier de France ont été privatisés et/ou déchargés de leurs contraintes au moment des premiers congés pour vente, vers 1995, à échéance des baux de 8 ans de «sortie de loi 48».

La loi de 1986 est donc la cause de la fracture immobi-

la loi a «financiarisé» les règles d'un bien primaire : le logement. Et la fracture grandit entre ceux qui possèdent et ceux que l'on aide, tous deux «hors marché», car vendre plus cher c'est aussi racheter plus cher.

Pas d'élasticité au prix sur une résidence principale : il faut bien dormir, fut-ce en

Le secteur locatif non aidé disparaît et les dépenses de secours des acteurs publics deviennent incontrôlables. Là où la règle commune suffisait, il faut de l'argent public puisque la loi a «financiarisé» les règles d'un bien primaire : le logement.

lière. En 1986, l'encadrement des loyers a été remplacé par une augmentation sur références du bailleur, et permise l'expulsion d'un locataire pour assurer une vente à un prix supérieur. Aujourd'hui, ainsi qu'il était prévisible, le secteur locatif non aidé disparaît et les dépenses de secours des acteurs publics deviennent incontrôlables. Là où la règle commune suffisait, il faut de l'argent public puisque

bout d'exclusion, dans la rue. Quand les prix pour se loger croissent, les dépenses des ménages s'alourdissent. La seule élasticité est celle du surplus : placement, résidence secondaire ou mouvement vers la périphérie.

Il faut réserver le congé pour vente aux personnes physiques. La suspension des expulsions HLM annoncée en 2004 par Jean-Louis Borloo

concerne une minorité : sur 111.000 demandes d'expulsion, 1.500 dans le parc social mais 6.000 dans le privé sont exécutées, dont près du tiers concerne des congés pour vente, donc sans aucun retard de loyer, touchant des locataires de parfaite bonne foi, souvent fragiles, mais qui ne peuvent tout simplement pas devenir propriétaires.

La procédure est instrumentalisée par les fonds d'investissement (notamment étrangers, acquéreurs de près de la moitié des surfaces disponibles à Paris), dont les demandes d'expulsion sont motivées par la vente rapide de logements achetés occupés. C'est choquant car ces bailleurs possèdent un stock important de locations, qui leur permettrait de vendre suite aux départs naturels ou de gérer une valorisation intégrant à un prix modestement inférieur des cessions occupées.

En regard, le congé pour vente éradique massivement et durablement une mixité sociale préexistante en dehors du logement social, souvent au cœur des villes. Le bilan de ses effets est effrayant. Outil de spéculation, il contenté à un prix terrible un appétit comptable, de surcroît de manière marginale.

Pourtant les mesures prises (aides financière à l'achat, la location ou la construction) ne font in fine que croître les prix

immobiliers. Et si, plutôt que de récompenser la spéculation par de l'argent public, on évitait au moins de mettre à la rue ceux qui ont toujours payé leur loyer sans retard ? Une légitimité purement financière d'un congé, la vente spéculative, est inacceptable. A minima, la procédure devrait être réservée aux bailleurs personnes physiques.

Le gouvernement de Lionel Jospin s'est, et a été, trompé. Conscient de l'urgence extrême des conséquences humaines, Lionel Jospin en 1998 avait tenu à encadrer les plus

santé précaire, (seuls) censément protégés par ce protocole. Et alors qu'appliquer ce texte à ces cas qui lui ont donné naissance serait très simple (cela ne relève pas d'une loi), le ministre Borloo a maintenu son silence assourdissant, depuis bientôt deux ans ! Comment ne pas douter de sa volonté d'agir ?

La loi de 1986 est le principal moteur d'exclusion en France. Avoir par trop soumis aux règles communes du marché le logement, un bien primaire, est une horreur sociale et une faute économique.

Le congé pour vente éradique massivement et durablement une mixité sociale préexistante en dehors du logement social, souvent au coeur des villes.

néfastes des congés pour vente, ceux initiés par des personnes morales et affectant plus de dix logements dans le même ensemble d'habitation, par un décret de Louis Besson applicable aux contentieux alors en cours visant à ordonner une expulsion.

Or, violant les termes de ce décret, son objet et l'intention de ses auteurs, la Cour de cassation a limité début 2004 sa portée aux seuls congés alors délivrés et non parvenus à leur terme, écrasant les locataires à faibles revenus et de

Pourtant, quel mutisme dans les faits, depuis 20 ans ! Il faut que nous cessions de baisser avec honte le nez devant l'abbé Pierre les soirs d'élection. Que nous fassions une règle nouvelle et juste.

La fracture sociale, l'éclatement de notre société sont en marche par les règles locatives, et à grands pas. La cause est identifiée, tout comme le remède. Il est urgent que la France replace le logement hors de la spéculation. □