

La machine à découper les immeubles s'emballle

Les « ventes à la découpe » se multiplient à l'approche du vote d'une loi qui risque de limiter un peu les ébats immobiliers.

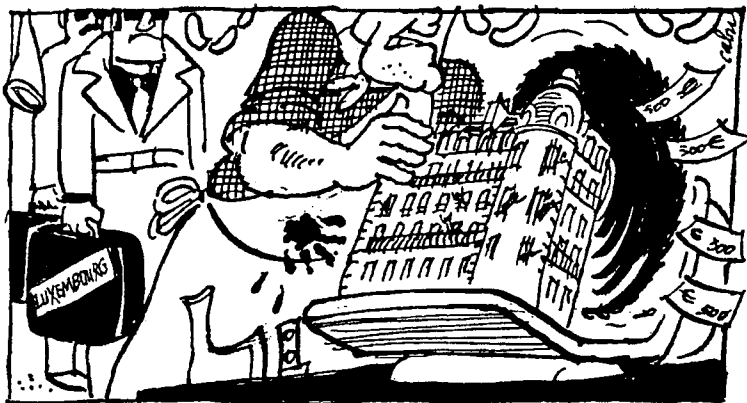
ASSUREURS, banquiers et professionnels de l'immobilier font donner l'artillerie pour contrer une proposition de loi qui risque d'entraîner le boom des « ventes à la découpe ». La Fédération française des sociétés d'assurances a ainsi qualifié la future loi d'« atteinte au droit de propriété » et prédit des « tensions sérieuses » sur le marché de l'immobilier si elle est votée.

Ce genre de ventes permet – tout comme le fait un charcutier avec un quartier de cochon – de débiter au détail et au prix fort des appartements achetés en bloc au tarif de gros. Les dizaines de milliers de locataires concernés par ces opérations, principalement à Paris, n'ont pas d'autre choix que d'acheter leur logement ou de déguerpir. Et, depuis deux ans, beaucoup protestent bruyamment en multipliant les manifestations.

Pauvres en solde

Après avoir tergiversé, le gouvernement avait fini par donner son feu vert à une proposition de loi, déposée en janvier 2005 par l'UMP Martine Aurillac, qui accorde de nouveaux droits aux victimes de ventes à la découpe. Le texte est jugé bien timide par les organisations de locataires, mais il n'en traîne pas moins au Parlement depuis plus d'un an. Il devrait repasser devant le Sénat le 29 mars, mais les lobbies de l'immobilier espèrent encore gagner du temps. En faisant tout pour que cette « atteinte au droit de propriété » se perde dans les méandres de la discussion parlementaire.

En attendant, les « découpeurs » se montrent plus actifs que jamais.



Avec une prédilection pour les immeubles occupés par des locataires modestes : ces opérations permettent toujours les meilleures plus-values. Ils ne prennent guère de risques : la nouvelle loi – si elle était adoptée un jour – ne devrait pas s'appliquer aux opérations en cours.

La Mairie de Paris dénombre actuellement trois ou quatre projets de vente par semaine. Lesquels portent, en moyenne, sur 15 à 25 logements, dont la moitié sont loués à des personnes âgées bénéficiant encore de loyers très avantageux régis par la loi de 1948.

Parfois, il s'agit même de logements sociaux. Exemple, cet immeuble de la rue Stendhal, dans le XX^e arrondissement de Paris : la convention qui liait le bailleur aux pouvoirs publics est arrivée à échéance et le propriétaire refuse de la renouveler. Cet ancien HLM,

comme le précise « Le Parisien » (6/3), est aujourd'hui mis en vente à près de 5 000 euros le mètre carré.

S'ils veulent échapper au départ forcé, les locataires n'ont plus qu'à faire des prières pour que la Mairie exerce son droit de préemption. L'équipe Delanoë assure qu'elle ratchet à tour de bras les immeubles concernés. Mais, jusqu'à présent, elle n'est passée à l'acte que pour 8 000 appartements – en privilégiant les logements modestes –, sur un total d'environ 80 000 ventes à la découpe réalisées depuis 2001. A ce rythme-là, les « charcutiers de l'immobilier » ne sont pas près de fermer boutique...

Hervé Liffra

L'impôt zéro en prime

LES ventes à la découpe sont dopées par un incroyable privilège fiscal : l'impôt zéro sur les plus-values. Pour pouvoir en profiter, il suffit à la société qui vend les logements d'être installée au Luxembourg. Dans ce cas, il n'y a plus rien à payer nulle part, ni dans l'Hexagone ni dans le Grand-Duché. Le fonds d'investissement américain Westbrook a ainsi domicilié au Luxembourg plusieurs sociétés immobilières qui sont intervenues pour le rachat et la revente de 3 000 appartements parisiens.

Cette situation invraisemblable, connue de seuls initiés, dure depuis plusieurs années. D'un côté, le gouvernement estime que les profits immobiliers réalisés en France par une société luxembourgeoise ne peuvent

pas être imposés dans l'Hexagone. C'est la conséquence directe d'un arrêt du Conseil d'Etat qui a été mis en musique par le « Bulletin officiel des impôts » le 11 août 2000. Mais, de leur côté, les magistrats luxembourgeois ont jugé en 2002 que l'impôt sur les plus-values immobilières réalisées en France n'était pas exigible chez eux... mais chez nous. Résultat : personne ne paie plus d'impôt à personne.

Aucun gouvernement n'a songé à mettre fin à ce pataquès fiscal, en renégociant la convention franco-luxembourgeoise. En mai 2004, un sénateur divers-droite a bien questionné le gouvernement sur cette situation ubuesque, mais, depuis, plus rien n'a bougé. Pour une fois, Bercy semble heureux de voir des contribuables échapper à l'impôt...