

# Le Figaro

1<sup>er</sup> Juin 2006

**La proposition de loi UMP visant, entre autre, à garantir aux locataires un droit de préemption en cas de ventes « à la découpe » de leur immeuble, a été définitivement adoptée jeudi.**

Pratiquée par des marchands de biens, la vente à la découpe consiste à revendre appartement par appartement (à des prix souvent prohibitifs pour les locataires) des immeubles achetés en bloc à des institutionnels (banques, assurances).

La proposition de loi, déposée par Martine Aurillac (UMP) et adoptée définitivement jeudi, affiche l'ambition de mieux protéger les locataires, de faciliter leur accession à la propriété et lutter contre la spéculation immobilière. Elle donne un droit de préemption au locataire au moment de l'achat en bloc de son immeuble. Il devra être informé des conditions de vente et du prix de son appartement si l'acquéreur de l'immeuble ne s'engage pas à le maintenir sous statut locatif pendant au moins six ans.

Ce droit, selon le texte définitif, s'appliquera à tous les immeubles de plus de dix logements. L'Assemblée nationale avait voté un seuil de cinq logements mais le Sénat l'a finalement emporté. «Il semble que la pression des professionnels de l'immobilier ait eu gain de cause», a remarqué le sénateur PS David Assouline. La proposition de loi renforce par ailleurs le droit de préemption du maire qui pourra l'exercer pour maintenir les locataires sur place. Elle permet aussi d'offrir des réductions de taxes sur les cessions d'immeubles, lorsque l'acquéreur s'engage à affecter les logements à la location pendant six ans après son achat.

## **La gauche pas convaincue**

La gauche (PS, PCF, Verts) a voté contre le texte approuvé par l'UMP en l'absence du l'UDF. Pour Martine Aurillac, il s'agit de «mettre un coup d'arrêt à un phénomène pervers, surtout développé dans les grandes villes, de vente en bloc à des intermédiaires agissant comme des marchands de biens».

Mais pour Jean-Yves Le Bouillonnet (PS), le texte «ne protège pas les locataires victimes aujourd'hui et protégera mal ceux qui risquent de l'être demain». Il n'offre, selon lui, «de réels avantages qu'au petit tiers des locataires qui ont les moyens d'acquérir leur appartement». Quant aux autres, «il suffit que le premier acheteur en bloc revende l'immeuble à un second pour que celui-ci soit dégagé de toute contrainte à l'égard des occupants».

Pour le PCF, Muguette Jacquaint s'est dite favorable à un renforcement du rôle des collectivités territoriales pour, notamment, «s'opposer aux opérations d'investisseurs». Elle a préconisé la création d'un «permis de diviser comme il existe un permis de construire». Selon Martine Billard (Verts), la proposition «ne règlera pas la situation de plus d'un locataire sur trois». Elle a accusé la majorité d'avoir «d'entrée de jeu refusé de doter les pouvoirs municipaux de véritables moyens pour lutter contre la spéculation».

**Alex Maudet, le secrétaire fédéral de la Confédération nationale du logement de Paris, réagit à l'adoption par le Parlement de la proposition de loi Aurillac. Un texte qui prévoit un droit de préemption pour les locataires en cas de vente de leur immeuble « à la découpe », appartement par appartement.**

**Lefigaro.fr .– Martine Aurillac (UMP) juge le texte est « équilibré ». Quel est votre sentiment ?**

Alex Maudet.– Il ne change rien. Le texte n'est pas rétroactif et ne concerne donc que les futurs locataires. Pire, c'est même un écran de fumée. Le véritable but du texte est d'annuler toutes les décisions de justice en faveur des locataires, et qui faisaient jurisprudence.

**Le droit de préemption pour le locataire n'est-il pas une avancée ?**

Non, car il est faux de croire que les locataires bénéficieront du « prix de gros ». Pour être valable, il aurait fallu que celui qui occupe une surface de 3% de l'immeuble paie 3% du prix. Mais le texte ne dit rien sur la fixation des prix, tout sera donc possible.

**Quelles mesures réclamez-vous ?**

Que les régions et les communes aient plus de pouvoir. Notamment celui de décider ce qui peut-être vendu à la découpe et ce qui ne le peut pas. Rien de moins que ce qui se fait à New York ou à Chicago.