

# Enrayée, la vente à la découpe ?

Le marchand de biens Westbrook va vendre au rabais près de 140 appartements dans les beaux quartiers de la capitale. A qui profite l'opération ? Décryptage.

**A**ndré\* avait « le couteau sous la gorge » il y a deux ans. Il venait d'apprendre qu'il ne pourrait pas rester locataire de son appartement avenue de la Bourdonnais (7<sup>e</sup>). Le nouveau propriétaire de son immeuble, la société Westbrook, lui laissait deux options : soit acheter son 80-m<sup>2</sup> au prix fort (560 000 € soit 7 000 € le m<sup>2</sup>), soit le quitter au terme de son bail. Ce consultant de 47 ans a opté pour une troisième solution : la bataille devant les tribunaux, qui lui a permis de repousser l'échéance. Bien lui en a pris. Il a reçu il y a deux mois une nouvelle offre de vente, nettement plus intéressante : « Ils ont baissé le prix de 25%, à 5 000 € du m<sup>2</sup> », raconte-t-il. Si les banques le suivent, André achètera. Dans la capitale, ils sont actuellement plus d'une centaine dans son cas. Comme l'a révélé « le Monde » dans son édition du 8-9 avril, le fonds américain Westbrook s'apprête en effet à vendre environ 140 appartements au groupe UFG, une filiale du Crédit mutuel Nord Europe, à un prix nettement inférieur à celui du marché. Mais, avant que la vente ne soit finalisée, les locataires peuvent faire jouer leur droit de préemption et racheter leur appartement au prix de gros. La nouvelle a fait sensation : le spéculateur obligé de vendre au rabais, qui plus est, dans les beaux



quartiers ! Parmi les adresses concernées : square du Roule (8<sup>e</sup>), rue Gounod (17<sup>e</sup>), place des Ternes (17<sup>e</sup>) ou avenue de Wagram (8<sup>e</sup>). Comment l'expliquer ? Qui va en profiter ? Faut-il y voir un coup d'arrêt aux ventes à la découpe ?

● Square du Roule (8<sup>e</sup>), un 185-m<sup>2</sup> vendu à 1 million.

## Pourquoi cette braderie ?

Il s'agit en fait d'une « queue d'opération », la fin d'une vente à la découpe d'une ampleur exceptionnelle : en 2003, Westbrook

avait acheté en bloc à la foncière Gecina une centaine d'immeubles parisiens, soit 3 500 appartements essentiellement haussmanniens, pour un 1,2 milliard d'euros. Il a ensuite revendu ces logements un par un, « à la découpe », empochant de mirobolantes plus-va-

lues. Il resterait aujourd'hui « 400 à 500 » invendus selon « le Monde » (des chiffres que Westbrook, qui refuse de s'exprimer, ne confirme pas). Tous sont occupés donc moins faciles à écouler. D'autant que, parmi les locataires toujours en place, figurent des personnes protégées du fait de leur âge (plus de 70 ans), difficiles à mettre à la porte au terme de leur bail. Mais aussi des locataires rebelles qui sont entrés en résistance en contestant les congés vente devant les tribunaux. Autre motivation pour la société : son statut de marchand de biens lui donnait droit à des avantages fiscaux (exonération des droits de mutation) pendant 4 ans... c'est-à-dire jusqu'en juillet prochain. D'où l'urgence de vendre.

### Une affaire pour qui ?

D'abord pour le groupe UFG qui va acheter, dans les beaux quartiers, des logements pour un prix moyen inférieur à 5000 € le m<sup>2</sup>. UFG n'a pas l'intention de revendre à la découpe dans la foulée, mais de laisser ces logements en location, au moins quelques années. « Nous investissons sur le moyen terme », explique Xavier Lépine, le président du directoire du groupe. *C'est un placement d'épargne, avec un beau potentiel de valorisation.* » Autres bénéficiaires, les locataires des appartements rachetés par UFG, comme André. Comme lui, ceux

## Certains locataires vont pouvoir acheter à des prix imbattables.

qui ont les moyens vont ainsi pouvoir acquérir des biens à des prix parfois imbattables. Exemple square du Roule (8<sup>e</sup>), un 185-m<sup>2</sup> ramené de 1,3 million d'euros à 1 million; place des Ternes (17<sup>e</sup>), un 93-m<sup>2</sup> à 435 000 € (4600 € du m<sup>2</sup>) au lieu des 542 000 € de dé-

part. De quoi faire pâlir certains voisins qui ont acheté au prix fort à Westbrook avant ce spectaculaire revirement! « On espère que ces futurs propriétaires ne vont pas se comporter comme des marchands de biens et revendre à la hausse juste après », glisse-t-on chez UFG. Ceux qui n'achètent pas obtiennent quand même la garantie de rester locataires : « Leurs baux seront renouvelés au moins pour six ans », assure Xavier Lépine. Et après? « Rien n'est exclu. » Pour Marc-Antoine Lorne, président de l'association des locataires des Ternes, « c'est une bonne nouvelle. Mais elle est limitée. Ce ne sera vraiment une victoire que quand les locataires auront des garanties durables et qu'un grand nombre d'immeubles seront concernés ».

### Stop à la découpe ?

Pour Benoît Filippi, de l'Association des comités de défense des locataires, Westbrook est mis en échec : « Leur objectif, c'est de faire disparaître les locataires. Là ils n'ont pas trouvé d'autres acquéreurs qu'un institutionnel qui va justement faire du locatif. » Cette solution a les faveurs de la Ville de Paris, qui joue autant que possible l'intermédiaire entre les marchands de biens et les locataires. Les résistants à la découpe ont d'autres raisons d'espérer : la bataille engagée devant les tribunaux remporte des succès (*lire ci-contre*). Autre frein à la spéculation, la loi Aurillac (du nom de la députée UMP du 7<sup>e</sup>), adoptée en juin 2006 : en cas de vente en bloc de plusieurs appartements, les locataires se voient proposer d'acheter leur logement au prix de gros ou renouveler leur bail pendant 6 ans. « La grosse vague de vente à la découpe est passée », dit Jean-Yves Mano, l'adjoint au logement à la Mairie de Paris. *Aujourd'hui, il y a moins d'immeubles sur le marché.* » Pour autant, le phénomène n'a pas disparu. Beaucoup de ventes, non concernées par l'amendement Aurillac, sont toujours en cours. Et la spéculation est encore vivace. ■ Maël Thierry  
(\* ) Le prénom a été modifié.

## TROIS QUESTIONS À BENOÎT FILIPPI

Animateur de l'Association de défense des locataires

# "Un bateau ivre"



● Les locataires des Arquebusiers (3<sup>e</sup>) ont gagné devant la justice.

### Westbrook qui brade, vous criez victoire ?

Il faut rectifier : Westbrook n'a pas bradé ces appartements, s'il les vend à ce prix-là c'est qu'il n'a pas le choix. Ces ventes à la découpe, c'est une valse spéculative des étiquettes qui suppose de faire disparaître les locataires. Là ils ont échoué. C'est une bonne nouvelle, mais elle n'est pas encore consolidée. Nous souhaitons que tout le patrimoine restant de Westbrook passe par la même moulinette, c'est-à-dire qu'il soit racheté par un institutionnel ou un particulier qui le maintienne en locatif pour une longue durée.

### Cette victoire a aussi été obtenue sur le terrain juridique...

Oui, Westbrook et les découpeurs ont subi des défaites sévères devant les tribunaux d'instance et surtout en cour d'appel. Les ventes à la découpe sont encadrées par un accord national, qui prévoit un diagnostic technique des bâtiments et qui donne aux locataires le droit d'accéder à un certain nombre d'informations. C'est sur ce terrain-là que nous attaquons : les découpeurs se contentent de diagnostics minimaux et organisent une information trompe-l'œil.

Nous avons obtenu toute une série de jugements positifs. Rue des Arquebusiers (3<sup>e</sup>) par exemple, nous avons contesté le diagnostic technique. La cour d'appel nous a donné raison pour des motifs qui s'appliquent dans les 4/5<sup>e</sup> des opérations. Westbrook a pris un sérieux coup sur la carafe. C'est un bateau ivre au milieu dans la tourmente. Beaucoup d'autres découpeurs sont concernés. Certes, la bataille n'est pas gagnée : certains tribunaux ont validé les congés vente, d'autres non. Ceux donnés aux locataires de la rue Vieille-du-Temple (3<sup>e</sup>) par la Classic European Real Estate, un autre marchand de biens, ont été annulés pour des raisons similaires.

### Ces victoires, conjuguées à l'amendement Aurillac, vont-elles mettre un terme aux ventes à la découpe ?

L'amendement peut freiner les nouvelles découpes mais il n'avantage que ceux qui peuvent acheter. Il n'empêche pas la disparition du locatif privé. Pour freiner la spéculation, il faudrait que les collectivités locales aient le pouvoir de donner ou non, un permis à diviser. Les Etats-Unis l'ont fait, pour quoi pas nous? ■ Maël Thierry