



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 63036

Texte de la question

M. Francis Hillmeyer demande à M. le ministre délégué au logement et à la ville si le problème de la découpe d'immeubles contre lequel il entend lutter n'est pas d'abord un problème bien parisien et qui ne concerne en fait que des familles bien nanties, dans des quartiers très aisés, dont le loyer actuel est très en dessous des prix parisiens. Il se demande si la solution à ce problème est véritablement dans un nouveau démembrement du droit de propriété et une nouvelle pénalisation de l'épargne, ou s'il ne serait pas plus indiqué de mettre fin à une surréglementation et une défiscalisation qui pénalisent et qui sont contraire à la nécessaire mobilisation de la richesse patrimoniale souhaitée par le Président de la République.

Texte de la réponse

Le problème des ventes d'immeubles par lots constaté depuis 2001 a une nature spéculative. Ce phénomène déstabilise les locataires en place qui en sont les victimes. Il se caractérise par la présence active d'intermédiaires qui nourrissent la spéculation à travers les ventes en bloc successives des immeubles concernés, avant de procéder à leur revente lot par lot. Cette vague spéculative, si elle a concerné au départ les quartiers les plus chers de Paris, s'étend depuis deux ans de façon importante dans tous les quartiers de la capitale, dans des communes de la périphérie de Paris, ainsi que dans des communes de province où le marché immobilier est également tendu, comme Lyon ou Marseille. On estime que la découpe d'immeubles, en nombre de logements concernés, a touché en 2004 et 2005 pour moitié à peine Paris intra muros. Le logement ne peut être traité comme n'importe quel actif financier que l'on pourrait acheter et revendre sans aucune formalité : dans le cas des ventes par lots actuelles, il s'ensuit une réduction du parc locatif qui peut compromettre la présence, en ville, de nombreux ménages de revenus modestes ou moyens. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement, après avoir encouragé le dialogue entre représentants des propriétaires et des locataires pour apporter de vraies protections aux occupants victimes des découpes d'immeubles, dialogue mené dans le cadre de la commission nationale de concertation et qui a abouti à un accord national le 16 mars 2005, a ensuite soutenu une proposition de loi destinée à enrayer la vague spéculative évoquée. Elle a été examinée en première lecture à l'Assemblée nationale les 14 et 16 juin 2005. Cette proposition de loi relative « au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble » a pour objectif de mettre fin aux reventes successives d'immeubles entiers qui alimentent la spéculation, en créant au profit des locataires en place un dispositif de préemption dès le stade de la première vente en bloc. Les locataires financièrement en mesure d'acheter leur appartement auront donc la possibilité de réaliser cette acquisition avant même l'intervention d'intermédiaires, qui favorise la hausse du prix des logements. La proposition de loi offre également des garanties solides aux locataires qui ne sont pas en capacité d'acquérir leur logement, en leur assurant en toute hypothèse un maintien dans les lieux d'une durée de deux ans au minimum, afin de préparer au mieux leur déménagement et leur relogement. La proposition de loi comporte par ailleurs des incitations importantes à maintenir les logements sous statut locatif pendant 6 ans et plus dès lors que se présente un projet de découpe d'immeuble d'habitations. Le Sénat a examiné à son tour, en première lecture le 13 octobre 2005, cette proposition de loi et l'Assemblée nationale l'a adoptée en seconde lecture le

15 décembre 2005. Elle sera définitivement votée par le Parlement en 2006. Au total, avec les mesures introduites par cette proposition de loi, les occupants d'immeubles « découpés » disposeront de protections efficaces, qu'ils soient ou non en mesure d'acheter le bien qu'ils occupent. Ce résultat sera obtenu sans remettre en cause les équilibres de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports entre propriétaires et locataires et dans le respect du droit de propriété.

Données clés

Auteur : [M. Francis Hillmeyer](#)

Circonscription : Haut-Rhin (6^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 63036

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 avril 2005, page 3996

Réponse publiée le : 4 avril 2006, page 3698