



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 46679

Texte de la question

M. Joël Giraud attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur la procédure de congé pour vente, en particulier lorsqu'elle affecte plus de dix logements dans un ensemble immobilier d'habitations (article 15 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par les lois n° 89-462 du 6 juillet 1989 et n° 2002-73 du 17 janvier 2002). La suspension des expulsions dans les habitations à loyer modéré (HLM) annoncée le 13 mai 2004 par le Gouvernement concerne exclusivement les 1 500 expulsions menées chaque année à leur terme dans le parc social alors que 6 000 sont exécutées dans le privé pour 111 000 demandes déposées en 2002 auprès des tribunaux. Il regrette qu'une importante proportion des 6 000 expulsions dans le parc privé soit la conséquence de congés pour vente. Ces expulsions touchent des locataires auxquels aucun défaut de paiement n'est reproché, souvent fragiles et qui ne peuvent tout simplement pas devenir propriétaires. La procédure de congé pour vente est banalisée par les fonds d'investissement, notamment américains qui ont acquis par exemple par blocs d'immeubles près de la moitié des surfaces disponibles à Paris durant les six dernières années dans le but de les revendre par lots. De ce fait, les demandes d'expulsion dont ces fonds se prévalent sont uniquement motivées par la spéculation, afin de vendre au plus vite des logements acquis occupés, et dont l'habitant a été expulsé. Le congé pour un motif de vente est également choquant et abusif lorsque le bailleur est une personne morale qui possède un stock important de logements loués. En effet, ce dernier a la possibilité de vendre à l'occasion des départs naturels issus de leur stock, ou de gérer une valorisation prenant en compte des cessions de logements occupés pour un prix modestement inférieur. En regard, ces congés sont particulièrement lourds de conséquences humaines. Ils éradiquent massivement et durablement une mixité préexistante en dehors du logement social. Le bilan des effets de la procédure de congé pour vente est un désastre : c'est aujourd'hui un outil privilégié de spéculateurs pour mettre à la rue des locataires respectueux de leurs engagements, pour contenter à ce prix et de manière marginale un appétit comptable. Un statu quo serait dramatique. Conscient que ces amples congés spéculatifs ont des effets dévastateurs sur la mixité du tissu social dus au nombre important de logements qu'ils affectent de manière localisée, le gouvernement de M. Lionel Jospin a encadré certains congés pour vente (à savoir ceux initiés par des personnes morales et affectant plus de dix logements dans un même ensemble d'habitation, voir décret n° 99-628 du 22 juillet 1999). Aussi, cohérence, efficacité et saine appréhension des enjeux facteurs de la cohésion sociale conduiraient naturellement à réserver la procédure de congé au motif de vente aux seuls bailleurs personnes physiques se dégageant d'un investissement personnel (le plus souvent unique). Une telle disposition limiterait la spéculation - en particulier de source internationale - et apporterait une détente aux prix immobiliers sans modifier en rien les données de fond du marché. Alors que se loger est une nécessité vitale, il lui demande quelles mesures effectives il compte mettre en oeuvre concernant le congé pour vente afin d'éviter la mise à la rue, au profit de spéculateurs souvent internationaux, de locataires payant un loyer sans retard.

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46679

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 septembre 2004, page 7098

Question retirée le : 21 septembre 2004 (Retrait à l'initiative de l'auteur)