

**Monsieur le Président,**

**Madame la Ministre,**

**Mes chers collègues,**

**Plus d'un mois après la discussion de la proposition de loi du groupe socialiste, notre assemblée se réunit ce matin pour débattre d'un nouveau texte relatif à la vente à la découpe.**

**Issue des rangs de la majorité, cette nouvelle proposition est attendue avec impatience et inquiétude par l'ensemble des locataires victimes des ventes à la découpe. Pendant plus de 6 mois, en effet, la majorité et le Gouvernement ont retardé l'intervention du législateur par différents prétextes.**

**Hélas, mes chers collègues, l'examen de ce texte provoque une déception à la hauteur de l'attente que légitime les conséquences de ces ventes. Non seulement sa portée reste beaucoup trop limitée, mais il comporte par ailleurs des reculs absolument injustifiables.**

### **I. Une portée beaucoup trop limitée**

**L'insuffisance du texte se mesure aussi bien aux faibles protections qu'il accorde aux habitants des immeubles découpés qu'à son ignorance totale du rôle de la puissance publique.**

#### ***A. Une protection des habitants très insuffisante***

**Malgré le changement de son titre par un amendement du rapporteur, la proposition de loi ne concerne bel et bien que les locataires qui ont les moyens et l'ambition d'acheter leur logement, soit, en moyenne, moins d'un tiers d'entre eux. Pour ceux-là, et pour ceux-là seuls, le dispositif de l'article 1 pourrait permettre une acquisition dans des conditions financières acceptables.**

**Par contre, la proposition de loi ne prévoit aucune protection efficace pour la grande majorité des locataires qui n'ont pas les ressources suffisantes pour devenir propriétaires. L'extension par décret de l'accord du 16 mars 2005 n'y suffira pas. Sachant la facilité avec laquelle cet accord peut être contourné, une majorité d'associations de locataires s'est à juste titre opposée à cette extension. Il suffit en effet que le premier acheteur revende le logement occupé pour que le second acheteur ne soit plus lié par aucune obligation.**

En proposant, enfin, la suppression de l'article 2 de la proposition initiale, le rapporteur et la commission des lois ont privé ce texte de toute mesure en faveur des locataires concernés par les opérations en cours, au plus grand profit des spéculateurs et au plus grand détriment de leurs victimes.

### ***B. Une ignorance totale du rôle de la puissance publique***

Trop peu protectrice des locataires, la proposition de loi ne comporte aucune disposition pour encadrer l'activité spéculative des marchands de biens. Cette activité contribue pourtant à alimenter la flambée des prix et à déstabiliser le marché immobilier.

De même, aucune mesure n'est prévue pour permettre aux maires de protéger la mixité sociale de leurs villes. On sait que les ventes à la découpe accélèrent fortement l'éviction de populations qui préserve encore la diversité d'habitants des centres-villes. Il est indispensable que le maire puisse suspendre la mise en copropriété lorsque les circonstances et les locataires l'exigent.

## **II. Des reculs absolument inacceptables**

Madame la Ministre, mes chers collègues, cette proposition de loi ne souffre pas seulement d'une portée très insuffisante ; elle comporte également des reculs inacceptables par rapport aux règles en vigueur.

### ***A. La remise en cause de la jurisprudence de la Cour de Cassation***

La proposition de loi constitue une régression du dispositif protecteur résultant de la jurisprudence de la Cour de Cassation. Loin de renforcer les protections des locataires, l'article additionnel sur la nullité du congé les entame considérablement. En effet, cette nullité n'est prévue que dans les cas du non respect de l'une des dispositions obligatoires énumérées par l'accord du 16 mars.

Or la Cour de Cassation estime que la nullité du congé doit sanctionner *toute atteinte* à une disposition légale ou conventionnelle, telle que l'information des locataires. Avec votre texte un tel manquement ne serait plus constitutif de nullité.

Quel paradoxe, mes chers collègues, de voir le législateur s'ériger en protecteur des « découpeurs » alors même qu'il prétend en protéger les victimes !

### ***B. La remise en cause des règles de la concertation sociale***

Votre proposition de loi, et c'est plus grave encore, porte une atteinte scandaleuse aux règles de la concertation sociale. Pendant des mois, la majorité et le

**Gouvernement ont justifié leur inertie en expliquant qu'il fallait laisser faire cette concertation sociale.**

**Mais vous n'avez repris aucune des propositions des associations représentant les locataires. Curieuse conception de la concertation sociale que celle qui consiste à y rester sourd !**

**Pire encore : un article additionnel introduit par le rapporteur et la commission des lois remet en cause le principe même de cette concertation sociale. En rendant purement consultatif l'avis des associations siégeant à la Commission Nationale de Concertation, vous portez un coup fatal à cette instance.**

**Injustifiable par elle-même, une telle mesure serait franchement exécrationnelle si elle était inspirée, comme beaucoup le craignent, par l'idée de punir des associations de locataires qui ont refusé de donner leur assentiment à un accord qu'ils considèrent inefficace.**

**La Proposition de Loi a été réécrite, de la première à la dernière ligne, par le rapporteur et la commission des lois. Mais elle demeure malgré tout totalement impropre à mettre un terme aux pratiques spéculatives insupportables que nous dénonçons. Si elle donne parcimonieusement et très imparfaitement quelques gages aux locataires, ceux qui peuvent se porter acquéreurs, elle reste très en dessous des enjeux et des problèmes, lorsqu'elle ne contribue pas à les aggraver.**

**Pourquoi n'avez-vous pas engagé, comme notre proposition de loi vous en ouvrait la possibilité, le vrai chantier législatif des solutions protégeant réellement les locataires, que ces derniers soient en mesure de se porter acquéreurs ou qu'ils ne le soient pas, tout en facilitant la préservation des équilibres sociaux dans nos quartiers urbains.**

**Dans ce débat, à ne pas vouloir oser prendre en compte l'attente des locataires, vous allez encourir le risque d'avoir choisi les spéculateurs.**

**Sauf si le texte se trouvait considérablement amendé, le groupe socialiste ne lui donnera aucun soutien.**