

Le Petit Bleu

LUNDI 1 FÉVRIER 2010 - N°

www.petitbleu.fr

DE LOT-ET-GARONNE

De Robien ne fait plus recette

Agen compte 2 600 logements vacants dont la plupart sont des produits défiscalisés. Tour d'horizon de la situation. P. 3



Photo Le Petit Bleu / Jean-Michel Mazet

Les logements locatifs ont poussé comme des champignons sur Agen, ces dernières années.

Locatif sur les bras

Les investisseurs de la France entière ont cru trouver à Agen la poule aux œufs d'or, le placement magique. Certains déchantent amèrement. Peu se vantent de leur déconfiture. Sur les 2 600 logements vacants sur Agen (au 1^{er} janvier 2009), soit près de 13 % du parc, soit 600 de plus qu'en 1999 et près de 3 400 (10 %) sur l'agglomération agenaise (source INSEE), la plupart sont des produits défiscalisés de Robien qui ont poussé comme des champignons sur Agen.

Cinq grands groupes ont construit 4 300 logements défiscalisés sur le département dont 2 500 sur la seule agglomération agenaise, 1 700 à Agen, selon l'Observatoire dynamique du groupe Ciliopé. Environ 800 autres ont pu être déprogrammés.

Toujours selon cet Observatoire, le taux de vacance des de Robien proposés localement se situe entre 20 et 30 %. L'occupation de ces logements est courte, avec un taux de rotation des occupations... de 28 % !

TROP, BEAUCOUP TROP

À ce jour, aucun diagnostic n'a encore été opéré depuis la très sérieuse étude menée par Nathalie Hérard pour la DDE 47, publiée en février 2008.

L'auteur relevait, dans ses conclusions, qu'en décembre 2007,



2000 logements de Robien ont poussé comme des champignons à Agen.

(Photo Jean-Michel Mazet)

882 nouveaux logements avaient été mis sur le marché sur une période de deux ans. Ce qui, selon le PLH (Plan local de l'habitat) de la communauté d'agglomération d'Agen, était bien supérieur aux besoins estimés à 450 logements par an.

Dans le prochain PLH pas encore validé, la CAA - qui n'est pas maître d'ouvrage - envisage de requalifier 30 logements de Robien (à raison de 5 par an pendant six ans) pour les transformer en logements adaptés. Une démarche volontariste décidée en parallèle de la réhabilitation du parc ancien vétuste.

De son côté, le groupe Ciliopée

a acquis - en tout et pour tout - 14 logements de Robien dans une résidence boulevard de la Liberté, avec une mise à niveau haute performance énergétique. Une autre base de référence, l'étude réalisée en 2006 par le Pact développement 47 sur les communes du Passage, de Layrac et de Colayrac-Saint-Cirq, devrait être étendue à l'ensemble des communes de l'agglomération, à la demande de la CAA. Programmes non achevés, acquéreurs qui ne se précipitent pas, locataires mécontents : le de Robien peut être un long chemin de croix...

Richard Hecht

«Le marché de la location a bougé»

Pour Mme Boué, de l'agence Alt Zamboni (Agen), l'un des établissements immobiliers agenais à qui des promoteurs ont délégué la gestion des locataires : « Le gros souci à Agen ce n'est pas le de Robien mais c'est une offre bien supérieure à la demande. »

Biens présents en masse sur le marché immobilier agenais, les logements défiscalisés dits « de Robien » se placent plus ou moins bien selon que le produit est pensé et attractif, en termes de qualité. Ce qui se traduit sur le terrain par de grands vides locatifs apparents, dans certains secteurs de la ville.

Dans cette agence agenaise, le de Robien représente entre 15 et 20 % des biens proposés à la location. Alt Zamboni, sur ce créneau, dit « ne pas avoir trop de soucis » en raison de « résidences récentes bien situées ».

Les studios peu demandés.

Malgré l'attrait d'une garantie de revenus et de rentrée de loyers pour ceux qui ont investi dans ce système, des T2-T3 de Robien sont restés vides faisant perdre de ce fait les droits à une fiscalité attractive. L'enquête de février 2008, menée par la DDE 47, indiquait que 63 % des locataires souhaitaient quit-

ter leur logement.

Le déséquilibre de l'offre et de la demande s'accompagne d'une évolution significative depuis deux ans : « Le marché a baissé. Les prix ont baissé à la location. » Conséquence de cet état de fait, les studios type T1, T2 restent dans les portefeuilles des professionnels : « Avec une même enveloppe, les gens préfèrent se loger plus grand, dans des T3. » A commencer par les étudiants qui recourent de plus en plus à la colocation.

Globalement, le taux de vacance longue durée ne différerait pas des autres villes de France.

> UN TRAITEMENT AU CAS PAR CAS.

— Attention à la surestimation des chiffres, avertissent de concert la Direction départementale des territoires et le Pact développement 47. Il faut, en effet, tenir compte de facteurs comme la rotation et la vacance de longue durée (plus de 3 ans) et la date de mise en location.

Selon Denis Carrère, du Pact, « globalement, le nombre des vacants, dans le logement classique, est en diminution sur Agen, l'agglomération et en France ».

La recherche pragmatique des causes et des solutions et l'impact des politiques de réhabilitation expliquent ce résultat. « Si un bien est figé dans la durée, c'est qu'il présente un gros handicap », selon Denis Carrère, ce logement peut être mal configuré par rapport aux attentes, être en mauvais état, présenter des malfaçons ou encore être immobilisé dans le cadre d'une indivision ou d'un loyer excessif.

Que ce soient des logements dits « classiques » ou de Robien, des logements vacants au-dessus des commerces : « Le vacant est toujours mobilisable, explique Denis Carrère, mais cela nécessite un gros travail d'accompagnement. Dans une petite agglomération, on a les capacités de sortir les logements vacants un par un. »

> LITIGES.

— Il avait rencontré Jean Dionis du Séjour en 2006 et souhaite avoir un nouvel entretien avec le député-maire d'Agen. Emmanuel Lapalus a quitté Agen pour de nouvelles activités professionnelles et associatives exercées dans une autre ville du Sud. Il n'en poursuit pas moins son combat, avec d'autres locataires, pour dénoncer « les techniques illégales et immorales utilisées pour appâter et ferrer le client, une fois le contrat de location signé ». En ligne de mire un agent et un groupe immobilier.

Clauses abusives, malfaçons, anomalies dans la gestion des biens : les griefs ne manquent pas. Emmanuel Lapalus a déménagé, comme d'autres locataires, mais reste décidé à donner une suite juridique à son dossier.