

Laurence Guyon
16 Avril 2012 | 04h00
Mis à jour | 16h02

De Robien : les victimes au tribunal d'Angoulême

Cinq copropriétaires de la résidence de Paris, à Angoulême, victimes de la loi de Robien, ont décidé d'aller en justice. Ils se retrouvent dans des situations très difficiles. Et estiment avoir été trompés.



Aujourd'hui, la plupart des logements de la résidence de Paris ont trouvé des locataires. Les propriétaires ont dû faire des travaux, et baisser les loyers. Photo Phil Messelet

Chantal, a fait ses comptes: elle a d'ores et déjà perdu 40.000 € dans une opération qui était censée lui rapporter un rendement de 6 à 7% par an. Mais, comme une poignée de victimes des dérives de la loi de Robien sur Angoulême, qui ont investi dans la résidence de Paris, rue de Paris à Angoulême, elle a décidé de se battre sur le terrain judiciaire. Début mars, l'avocat de cinq des victimes, Stéphane Dayan, assignait devant le tribunal le promoteur, Piera, qui a été liquidé depuis.

Il a «*construit dans des zones saturées*». Alors qu'il était censé construire du standing, il a fait des travaux au rabais, avec de multiples malfaçons à la clé. Il attaque aussi la Sit, qui tenait à la fois le rôle de syndic et de gestionnaire de biens, et dont une partie des actifs ont été rachetés depuis. Elle n'a pas fait son travail, sans doute débordée par l'ampleur de la tâche. Il reproche aussi à Adomos, la société qui a vendu le placement, d'avoir fait passer ses commerciaux pour des conseillers en gestion de patrimoine.

Pour lui, il y a eu manoeuvres dolosives, pour convaincre ses clients avec des moyens malhonnêtes. «*Ce n'est pas un hasard s'il n'y a pas un seul Charentais parmi les propriétaires ! Ils ne vendent qu'à des gens qui ne connaissent pas Angoulême*». Il espère, à défaut de faire annuler les contrats, de substantiels dommages et intérêts. Le tribunal rendra sa décision le 3 mai.

Chantal aimerait au moins récupérer la défiscalisation perdue. En 2004, elle achète sur plans un T2 de 50 m², résidence de Paris, rue de Paris à Angoulême, pour 115.000 €, 40% au-dessus de sa valeur réelle. On lui explique qu'elle pourra le revendre 150.000 €! «*On m'avait promis un loyer de 510 €*». Aujourd'hui, son appartement est loué 390 €. «*Le dossier était tellement complet, tellement bien ficelé...*» Elle signe. «*Au début, tout s'est très bien passé*». Mais en 2008, sa locataire s'en va. Ce n'est qu'un an et demi plus tard qu'elle découvre pourquoi: son appartement est devenu insalubre, à la suite de plusieurs dégâts des eaux. Elle reste trois ans et demi sans toucher de loyer... ni bénéficier de la défiscalisation, définitivement perdue. Pendant ce temps, elle continue à rembourser un emprunt de 700 € par mois, et s'acquitte du foncier et des charges.

Le logement est remis en état - à ses frais - le loyer est revu à la baisse. Depuis novembre dernier, elle a retrouvé un locataire. Au-delà des sommes perdues, elle y a laissé d'autres plumes: «*Je devrais déjà être en retraite. Mais je ne peux pas faire face*». Dans l'aventure, elle a laissé une grande partie de son épargne. «*Et je ne parle pas des nuits sans sommeil...*»

Locataires SDF

Dans la même résidence, un jeune Parisien - il avait 24 ans au moment de signer - a investi 130.000 € pour un T3 de 56 m², près du double de sa valeur. Le loyer, de 650 €, est passé à 450 €. Longues périodes sans locataire, occupants indécents qui lui laissent plusieurs milliers d'euros de travaux, il se trouve dans une situation très difficile. «*J'ai dû changer de boulot. Je suis locataire de mon logement, et je ne peux pas emprunter pour acheter*». Il lâche, écoeuré: «*On m'avait annoncé un gain de 80.000 €. C'est la somme que je vais perdre*». Une autre propriétaire s'était vu promettre un loyer de 950 €. Elle est restée 4 ans sans locataire. Elle en a aujourd'hui retrouvé un à 500 €... et rembourse 800 € d'emprunt par mois.

Isabelle Brimaud, gérante de la société immobilière angoumoisine A2B Immo, qui a récupéré la gestion de quelques logements de la résidence de Paris, ne décolère pas: elle montre les murs qu'il a fallu repeindre, les baignoires pas étanches, les compteurs d'eau montés n'importe comment. Et les cages d'escaliers défoncées: la

résidence a été fort mal fréquentée, avec des SDF et des gens du voyage titulaires de bail alors qu'ils ne présentaient aucune des garanties habituellement exigées. «*Du remplissage*», decode-t-elle. «*Deux propriétaires ont réglé eux-mêmes les travaux. Un autre n'a pas touché de loyer depuis des mois: ça sert à rembourser la remise en état*». Elle ajoute: «*Un sur cinq a récupéré la défiscalisation. Il y en a qui ont déjà revendu, la moitié de ce qu'ils avaient payé*».

L'un des propriétaires accuse la banque, conseillée par Adomos: «*Ils n'auraient jamais dû m'accorder ce prêt*». Il gagnait à l'époque 2.000 €, les remboursements se montaient à 900 €... Un proche du dossier fustige également les notaires locaux qui ont signé les ventes.

Et il égratigne au passage les propriétaires, qui, pour la plupart, ne prennent pas la peine de venir sur place. Comme s'ils continuaient de faire aveuglément confiance à ceux qui gèrent leur bien, malgré leurs mésaventures.

Une loi aux effets pervers

La loi de Robien, en vigueur de 2003 à 2008, était prévue pour encourager les gens à investir dans de l'immobilier locatif. En échange d'un engagement à louer les logements achetés pendant 9 ans, les investisseurs bénéficiaient de déductions fiscales intéressantes. Une ville comme Angoulême, qui n'attirait guère les promoteurs auparavant, a été assaillie par les demandes de permis de construire, passant de 20 logements en 2002 à 440 en 2007. Pour l'ensemble de la Charente, ces chiffres sont passés de 250 à près de 1.000 !

Des gros promoteurs venus de Bordeaux ou Lyon ont fait exploser l'offre, avec des appartements vendus 2.500 € le m², souvent de qualité médiocre, quand le marché était plus proche de 1.500 €. Pour les vendre, ils se sont adressés à des gens habitant l'autre bout de la France, à qui ces tarifs paraissaient plutôt bas. Les loyers, eux aussi surévalués, ont dû être révisés à la baisse, d'autant que l'afflux de logements avait plutôt tendance à faire baisser les prix.

La loi de Robien, qui n'était pas mauvaise en soi, a ainsi eu des effets pervers particulièrement marqués sur un grand nombre de villes moyennes en France, dont Angoulême.