

Le Télégramme

Publié le 31 mai 2010 à 00h00 | Modifié le 31 mai 2010 à 07h19

Immobilier. Gare aux pièges de la défiscalisation !



Certains programmes ne sortent pas de terre. Comme celui prévu par Finaxiome, à Lanvéoc. Photo D.D.

Investir dans l'immobilier locatif pour bénéficier d'une défiscalisation peut être alléchant. Mais attention, certains soi-disant bons plans peuvent virer au cauchemar.

Ces dernières années, les groupes spécialisés dans la défiscalisation immobilière ont poussé comme des champignons sur le territoire national. Semant leurs programmes immobiliers à tout vent. Et très nombreux sont ceux à avoir répondu aux sirènes de leurs commerciaux qui jonglent très habilement avec les concepts issus des lois Scellier, Robien ou Borloo. Les investisseurs, issus de la classe moyenne pour la plupart, ont reçu des propositions de packages incluant le prêt, la construction mais aussi la gestion de leur bien. Alléchant pour ceux qui découvrent les joies de l'investissement et qui peuvent, de surcroît, s'engager sans apport initial. Les prêts étant remboursés par les loyers encaissés. Cerise sur le gâteau, une partie du prix du logement est défalquée des impôts.

Payer plus cher que le marché

Des programmes réussis ont vu le jour dans des zones où la pression immobilière était soutenue. Mais les années passant, des collectifs et des pavillons sont sortis de terre dans des régions où la demande était plus que molle. Les conséquences ont pu être sévères pour certains investisseurs. L'un d'eux, Patrick Giraud, de Rennes, raconte. « Nous avons investi dans un

appartement neuf à Vierzon (Cher), avec Akerys. Ce groupe nous avait proposé un pack incluant la construction mais aussi la gestion du bien. Nous avons commencé à déchanter quand nous nous sommes rendu compte qu'il n'y avait pas de locataire depuis des mois ». Après avoir enquêté, Patrick Giraud a établi que l'appartement qu'on lui avait vendu 112.000EUR était estimé « à un peu plus de 80.000 EUR » sur le marché local. « Le loyer était de 467EUR. À ce prix, à Vierzon, on peut louer une petite maison avec un jardinet. Dès lors, on comprend pourquoi notre appartement restait vide. Autre problème rencontré : l'environnement, qui ne correspond pas du tout à ce qu'on peut voir sur la brochure. J'estime qu'il y a eu tromperie ». Même constat à Ploërmel (56), à la résidence Le Carré des Fées, construite par Omnium Finance. Là, les propriétaires ont été sidérés de constater que l'entrée principale de leur résidence donnait sur le champ d'un agriculteur et non pas sur le réseau routier. C'est la précédente municipalité qui a résolu le problème en raccordant le lotissement à la départementale. « C'est hyper dangereux. La route est très fréquentée », explique une locataire qui confie vouloir partir. Pas à cause de la qualité du logement, qui est acceptable. « Ce sont les loyers qui sont trop élevés pour la région. 376 EUR pour 35m², c'est beaucoup ». Le groupe Omnium a de sérieux problèmes avec la justice. Le parquet de Toulouse, où se situe son siège, a ouvert une information judiciaire le concernant. Des gardes à vue de cadres dirigeants ont eu lieu et l'enquête suit son cours. Plusieurs chefs d'inculpation seraient retenus. Des faux en écriture concerneraient des formations commerciales non assurées dans leur totalité par les vendeurs. « Logiquement, les cartes professionnelles ne peuvent être délivrées qu'après ces formations, explique un proche de l'enquête. Ce qui n'était pas souvent le cas ». Les autres délits porteraient sur des fraudes aux impôts. Le groupe aurait antidaté des baux de location pour que les investisseurs puissent profiter de la défiscalisation quand leur bien ne trouvait pas de locataire.

Dix-huit mois de retard à la livraison

Autres dérives souvent constatées : les retards de livraison. « Nous avons signé avec Finaxiome, raconte ce couple de Finistériens. Notre T3, situé au Jardin des peintres, à Amiens, devait être livré en avril 2008. Il a fallu attendre octobre 2009 pour avoir les clés. Mais la cuisine n'avait toujours pas été posée. Elle ne l'a été qu'en avril dernier ». Résultat, le couple a dû « s'asseoir » sur 18 mois de location. De plus, il a été dans l'obligation de verser, tous les mois, près de 600EUR d'intérêts intercalaires. Et comme le logement n'était pas loué, il a perdu le bénéfice de plusieurs mois de défiscalisation.

Lanvéoc : un lotissement en friches

Certains groupes, qui ont les yeux plus gros que le ventre, font traîner des programmes importants, par manque de liquidités. Ça a été le cas à Lanvéoc (29), aux portes de la presqu'île de Crozon. Il y a quatre ans, Finaxiome avait acheté 18.000m² à la commune, en plein bourg, dans le but d'y faire pousser 51 logements. Le groupe a été dans l'incapacité d'aligner trois parpaings sur ces terres. « Il nous avait expliqué que les travaux commenceraient quand 60% du lotissement seraient vendus. Tout est resté en friches. Pendant ce temps, la commune a fait du surplace. 150 nouveaux habitants étaient attendus », commente, remonté, le maire, Louis Ramoné. « Il y avait un réel potentiel. La proximité de la base aéronavale fait que la demande locative est forte sur la commune ». Finaxiome a revendu les terrains à un autre groupe, qui envisage d'y construire 30 pavillons. L'élue croise les doigts pour que cette reprise de programme aille à son terme.

Nous avons tenté de rentrer en contact avec les groupes cités. Aucun n'a souhaité donner suite.