

Les mirages de la défiscalisation

l'essentiel

Des investisseurs en rade, des résidences locatives vides dans la région et une présumée arnaque à l'assurance : c'est le triste tableau du boom de l'immobilier défiscalisé.

Payer moins d'impôts en devenant propriétaire d'un bien immobilier. Un rêve qui a tourné au cauchemar pour de nombreux investisseurs qui se sont laissés séduire par les lois sur la défiscalisation immobilière. Selon l'association de défense des investisseurs victimes des opérateurs indélicats (ADIM) présidée par Claudy Giroz, 40 000 personnes, en France, auraient été flouées, voire ruinées, par les groupes spécialisés dans l'investissement locatif défiscalisé. Les lois Borloo, Robien et Scellier permettaient en effet à tout acheteur d'un logement neuf de bénéficier d'une réduction d'impôt importante si le bien était loué. Plutôt alléchant sur le papier. En réalité, ces logements, construits dans des villes secondaires, sans tenir compte des besoins locaux et surévalués, ont poussé comme des champignons laissant derrière eux un parfum de scandale. La demande n'a pas suivi. Des centaines d'investisseurs ont éprouvé les pires difficultés à louer leur bien, à Albi, Auch ou Carcassonne. Ces clients lésés qui ne percevaient pas de loyers recevaient, en contrepartie, une assurance de garantie locative souscrite auprès du Gan. Problème : dépassé le délai d'un an couvert par les dé-



Les investisseurs ont eu des difficultés à louer leurs logements neufs dans les villes moyennes. / Photo DDM, archives.

ductions fiscales, si aucun locataire n'entre dans les lieux, les avantages promis par la loi sont perdus. Dans ce contexte, le groupe toulousain Omnium Finance, l'un des leaders de la défiscalisation immobilière, a-t-il sciemment rédigé des baux fictifs alors qu'il n'y avait pas de locataires dans les logements pour que ses investisseurs bénéficient des avantages fiscaux ? Fin 2007,

des baux antidatés et falsifiés sont découverts chez Omnium. C'est le début d'une affaire complexe où la gestion immobilière du groupe, au top de la défiscalisation durant ces années, est aujourd'hui décortiquée par la justice. Depuis 2008, une information judiciaire contre X pour escroquerie est ouverte. Le Gan, avisé par des soupçons de fraude, aurait été contraint de

payer des primes d'assurance indues aux investisseurs lésés. Deux juges enquêtent sur ce dossier volumineux dont les victimes se comptent par centaines en France. Courant décembre, Xavier Chausson, le fondateur et PDG d'Omnium Finance, a été placé en garde à vue dans les locaux du SRPJ, puis laissé libre à l'issue de son audition.

Frédéric Abéla

OMNIUM-GAN BRAS DE FER JUDICIAIRE



Xavier Chausson, PDG d'Omnium Finance. / Photo DDM

Courant 2007, l'assurance Gan est confrontée à une explosion de carences locatives dont les coûts de remboursement atteignent des sommets (loyers impayés, absence de locataires...) De 400 000 € de sinistre, l'été 2007, à 8 M d'€ en seulement quelques mois. Face à cette hécatombe, l'assureur a demandé à Omnium les pièces des dossiers, comme le bail des locataires ou les dossiers de solvabilité, pour procéder aux remboursements. Mais une partie de ces documents ne seraient pas parvenus au Gan qui a interrompu, momentanément, les indemnités. Omnium a toujours affirmé s'être « substitué » à l'assureur pour aider ses clients sur des cas litigieux. En octobre 2008, le groupe toulousain a assigné le Gan, au civil, pour rupture de contrat. Pas moins de 10 experts se penchent aujourd'hui sur le dossier pour mettre la main sur les pièces manquantes et examiner la validité de chaque contrat. Second volet, l'affaire supposée des « faux baux ». En février 2009, le Gan est avisé d'une éventuelle escroquerie à l'assurance. L'assureur aurait versé des primes indues aux investisseurs sur des contrats gérés par les conseillers d'Omnium. Le Gan se constitue partie civile après la découverte de baux falsifiés et antidatés. Ces documents suspects font aujourd'hui l'objet d'une enquête judiciaire.

« NOUS REFUSONS DE PORTER LE CHAPEAU »

Pierre Alberola, directeur général d'Omnium Finance, que nous avons rencontré, a répondu à nos questions.

L'association Adim, représentant les investisseurs en difficulté, parle de 40 000 victimes en France ?

Nous occupons seulement 4 % du marché de la défiscalisation immobilière, en France. Il est inconcevable de nous imputer le nombre de 40 000 victimes. Nous avons conscience qu'il y a des clients en grande souffrance. Le groupe Omnium a aidé ses investisseurs et s'est substitué aux assurances lorsque ces clients ne trouvaient pas de locataires. Dans le cas d'Omnium, il y aurait plusieurs centaines de victimes. Sur les 24 500 logements commercialisés et livrés par le groupe Omnium Finance depuis 1992, 2,5 % se sont retrouvés en situation difficile. Fin 2007, nous avons étudié tous les moyens d'accompagner ces 2,5 % de clients et investisseurs.

Un exemple précis ?

À Bergerac, un investisseur est resté onze mois sans trouver de locataire. Nous lui avons payé durant toute cette période l'équivalent de ce qu'aurait dû lui rapporter la location de son bien. Nous avons fini par lui trouver un loca-



taire qui a demandé une baisse du prix du loyer. Omnium Finance a compensé la perte de cette baisse en venant en aide à ce client.

Quel a été votre rôle ?

En 2007-2008 Le Gan a cessé d'indemniser les clients qui n'ont pas trouvé de locataire. On s'est donc substitué à l'assureur pour un montant de 12,5 M d'€. Beaucoup de clients attendent d'être indemnisés. Et nous, nous attendons d'être remboursés.

Comment en est-on arrivé là ?
Les promoteurs, les banquiers, nous-mêmes, les mairies et les as-

sureurs : chacun est responsable. Le début des années 2000 est marqué par une très forte croissance de nos activités. Nous faisons tout en jouant le rôle d'assembleur : la promotion, la distribution et la gestion... La

croissance était au rendez-vous avec un marché en plein essor. Mais nous refusons de porter le chapeau des erreurs du passé. Nous ne voulons pas être des bouc-émissaires. **Le patron de la fédération nationale des promoteurs-construc-teurs vous a qualifié de « marchands de défiscalisa-**

« L'entreprise a redéfini le rôle de ses filiales et a modifié son organisation. »

tion »...
Ce n'est pas très courageux de sa part. On travaille avec énormément de promoteurs. On n'a jamais demandé à entrer au sein de la fédération. **Dernièrement, Xavier Chausson, le PDG d'Omnium finance, a été placé en garde à vue. Qu'en est-t-il ?**
Pour comprendre l'existence de ses supposés faux baux, nous avons fait appel à un commissaire aux comptes. Ces documents suspects portent sur plusieurs centaines de résidences. Il y a eu un audit. Sur l'ensemble de ces baux qui représentaient 4 000 lots, une centaine de baux seraient antidatés. Le rapport de l'audit a été remis à la justice. Omnium a été à l'origine de l'audit et des contrôles. **Vous avez tiré des leçons ?**
La réorganisation de l'entreprise s'est d'abord attachée à séparer deux secteurs clés : le pôle promotion et le pôle distribution. Un changement de stratégie a été adopté pour mieux coller aux attentes du marché. On ne peut plus faire tout, tout seul. Nous avons décidé d'accroître nos capacités d'études et d'analyses sur le choix d'emplacement. Aujourd'hui, notre cellule d'étude refuse 40 % des projets.

Recueillis par Frédéric Abéla

chiffre

2,5%

CLIENTS EN DIFFICULTÉ Selon Omnium. Le groupe toulousain spécialisé dans le placement financier réfute le nombre de 40 000 victimes. Selon ses responsables, sur les 24 500 logements commercialisés et livrés depuis la création du groupe, en 1992, 2,5 % de ses clients se sont retrouvés en difficultés. En 2010, le groupe (170 salariés) a réalisé 520 M d'€ de ventes immobilières et 130 M d'€ de placements financiers.

témoignage

« J'AI PERDU PRÈS DE 10 000€ »

Sébastien, 33 ans, Carcassonne

« J'ai été dupé, j'ai perdu près de 10 000 € dans cette affaire mais par rapport à d'autres investisseurs ruinés je peux m'estimer heureux. » Habitant vers Carcassonne, Sébastien, 33 ans, militaire, a acheté en 2005 un appartement F2 type loi Robien, à Saint-Lô, dans la Manche, pour bénéficier de l'avantage fiscal. « J'avais été contacté par l'ami d'un ami qui travaillait à Omnium. Il m'a vendu un pack comprenant tous les services. J'ai acheté mon logement pour 105 000 €, alors qu'il en valait 90 000 €, dans la résidence locative La Licorne. » Pendant les 8 premiers mois, Sébastien ne trouve pas de locataire. « Le Gan a pris le relais. Tout allait bien. » Mais entre septembre 2008 et mars 2009, « l'appartement était inoccupé. » « L'assurance n'a pas fonctionné et je perdais mes loyers, 346 € hors charge. Il y avait un problème entre Omnium et le Gan. Selon l'assurance, Omnium ne leur avait pas communiqué les documents justifiant de la carence locative. Trois mois après, le Gan m'a quand même remboursé. » Première alerte, puis une seconde. « Depuis mars 2009, j'ai un locataire. Mais le paiement des loyers n'est pas régulier ce qui m'occasionne des pertes de revenu pour un montant de 2 000 €. Un autre litige opposant Omnium au Gan sur des pièces non communiquées, notamment des commandements à payer, a bloqué à nouveau le versement des dédommagements. Finalement, mon locataire a régularisé par lui-même sa situation. Depuis 3 ans, je paie des frais à Omnium pour la gestion de mon bien pour un montant compris entre 5 000 et 10 000 €, alors que les prestations sont loin d'être assurées. »

F.Ab