

24 PAGES

**La cote la plus
complète du
marché**

Retrouvez aussi les cours de clôture
de vendredi sur Investir.fr



L'HEURE DES COMPTES AU BOURGET

**LE DIAGNOSTIC BOURSIER
DE L'AÉRONAUTIQUE**

MALGRÉ 9 MD\$ DE PERTES POUR LES COMPAGNIES, DES ACTIONS À ACHETER ▶ pp. 6 à 8

investir

Nos conseils en temps réel sur INVESTIR.FR

CAC 40
sur la semaine
- 0,12 %
3.339,05
Le vendredi
en clôture
3.334,94
en clôture



LE CAC 40 STABILISÉ ENTRE 3.200 ET 3.400

LES SECTEURS GAGNANTS À LA BOURSE DE PARIS

LES PRÉFÉRÉS DE LA RÉDACTION

Assurance

Ce secteur qui a perdu 42 % en 2008 et repris seulement 14 % depuis, pourrait faire mieux que la moyenne.

Luxe - Consommation

Ses ventes sont soutenues par les « nouveaux riches » des pays émergents peu touchés par la crise.

Pharmacie-Santé

Les pharmaceutiques peuvent être portées par un mouvement international de réévaluation des PER.

Services aux entreprises

Effet de levier pour des actions malmenées et qui bénéficient des taux bas et de la remontée du baril.

LES CHOIX DES GRANDS GÉRANTS DE SICAV

Pharmacie-Santé

Sanofi-Aventis, Bayer, Essilor International, Fresenius, BioMérieux.

Télécoms

France Télécom, KPN, Telefonica, Deutsche Telekom, Telecom Italia, Mobistar, Belgacom, Telecom Austria.

Énergie

Total, ENI, CGG Veritas, Repsol, Fortum, Rubis, Areva, Technip.

Technologiques

Capgemini, SAP, Nokia, STMicroelectronics, Alcatel-Lucent, Atos Origin, Dassault Systèmes.

Les clés pour profiter de la rotation sectorielle, l'avis des experts de l'Euro « Investir » pp. 12 à 15

EDF. Exclusif : Pierre Gadonneix s'explique

Cette semaine, l'électricien donne le coup d'envoi à son émission obligataire réservée aux particuliers. Le président d'EDF précise pourquoi il fait ainsi appel au marché. ▶ L'Événement, page 3



PÉTROLE. L'équation des sociétés de services

La remontée des cours du brut a été amplifiée par les actions des parapétrolières. Nous mettons à jour nos conseils. ▶ pp. 16 et 17



AG. Les discours mitigés des patrons

Cette semaine, la rédaction vous a représentés à cinq assemblées générales des actionnaires : Wendel, Publicis, Valeo, Dassault Systèmes et Bolloré. ▶ pp. 18 et 21

IMMOBILIER. Les pièges du Robien

La plainte déposée par l'UFC contre le leader de l'investissement fiscal locatif montre les impératifs du placement qui valent, aujourd'hui, pour le Scellier. ▶ p. 29

CONTENTIEUX. Plainte de l'UFC-Que choisir pour tromperie contre le groupe Akéry, leader de l'investissement locatif

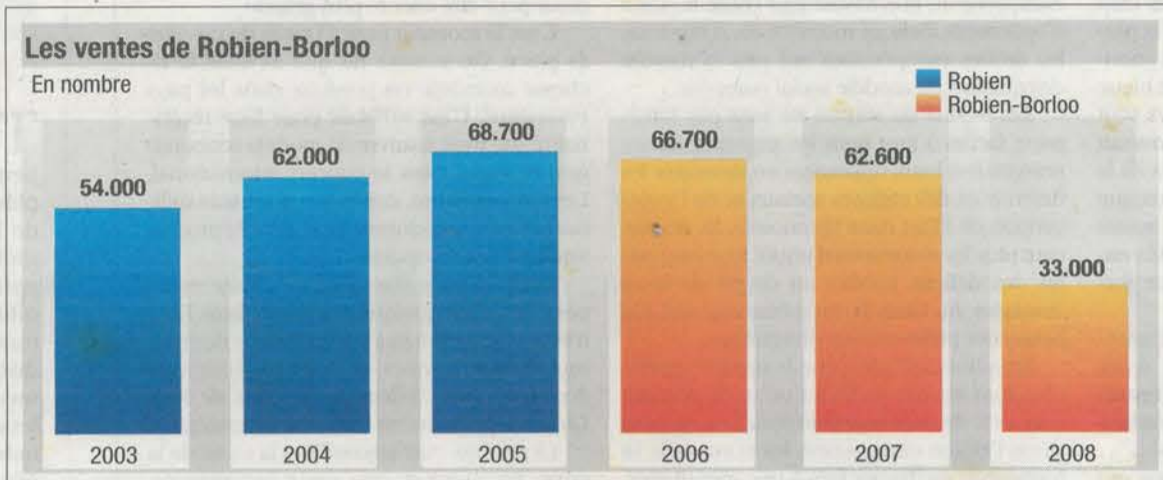
LA JUSTICE DE PLUS EN PLUS APPELÉE À SANCTIONNER LES DÉRIVES DU ROBIEN

En annonçant, le 3 juin, qu'elle avait déposé une plainte pour tromperie à l'encontre du groupe immobilier Akéry, l'UFC-Que choisir jette une pierre de taille dans la marre de l'investissement locatif. « Les témoignages recueillis montrent que l'argumentaire fourni à ses commerciaux par la société présente l'avantage fiscal comme une certitude, explique l'association. Privés de loyers, des milliers d'investisseurs sont aujourd'hui incapables de rembourser les crédits qu'ils ont souscrits pour financer leur projet et se retrouvent dans des situations financières des plus délicates. »

De nombreuses plaintes

La société mise en cause - qui poursuit l'association en diffamation - se déclare « particulièrement surprise par la plainte » et affirme que, sur un total de 30.000 logements livrés au cours des cinq dernières années, une cinquantaine seulement ont fait l'objet d'une requalification fiscale en raison de l'absence de locataires et que, dans ce cas, « il lui arrive de procéder tout simplement à des résolutions de vente », moins de dix ayant été effectuées au cours de l'exercice 2008-2009, sur les 5.531 logements qu'elle a commercialisés sur la même période.

Les « nombreuses plaintes » dont fait état l'UFC-Que choisir, émanant « de consommateurs victimes d'abus de la part de promoteurs lors de la commercialisation de certains programmes immobiliers relevant des dispositifs de défiscalisation Robien ou Demessine », sont loin de mettre



Depuis 2003, 350.000 investisseurs ont bénéficié des avantages fiscaux du dispositif Robien, puis du dispositif Borloo, en faveur de l'immobilier locatif. Sur ce total, moins de 2 % auraient été victimes de « commercialisateurs agressifs » leur ayant vendu des logements dans des zones où le marché locatif était saturé.

toutes en cause le seul promoteur cité. « Le système a été perverti par certains promoteurs qui ont construit dans des zones géographiques où les appartements ne pourront trouver de locataires en raison d'une offre surabondante », explique ainsi l'association.

En s'en prenant au leader français de l'investissement locatif, l'association affirme avoir voulu faire un exemple, et adresser un signal de prudence à l'intention de tous ceux qui sont aujourd'hui sollicités pour investir dans un logement neuf.

Un autre opérateur important du secteur, Omnium Finance, ferait lui aussi l'objet d'une information judiciaire.

La partie de bras de fer entre les investisseurs - les fameux « Robien

de la colère » - et ceux qu'ils accusent de les avoir trompés ne fait sans doute que commencer.

Signe des temps, une association, l'Adim (Association de défense des investisseurs et mandataires victimes des opérateurs indécents de produits de défiscalisation), appelle les propriétaires en colère à une manifestation à Toulouse le 19 juin prochain !

Surtout, les dossiers de plainte s'entassent dans un certain nombre de cabinets d'avocats. Plusieurs investisseurs, qui ont porté l'affaire devant les tribunaux, ont d'ores et déjà obtenu, selon les cas, l'annulation de la vente ou le versement de dédommagements.

Bien entendu, il ne s'agit pas de condamner l'investissement locatif défiscalisé en tant que tel. Ces

déconvenues ne concernent qu'une minorité des 350.000 investisseurs en Robien des cinq dernières années. La Fédération nationale des promoteurs constructeurs évalue globalement les logements vacants six mois après leur livraison à moins de 2 % des logements livrés (soit de 4.500 à 5.000 logements). Reste qu'ils ne sont pas également répartis géographiquement. Une enquête de l'Agence départementale d'information sur le logement du Tarn-et-Garonne réalisée à la fin de 2007 évaluait alors à 10 % leur part dans le département.

Actuellement, seule une minorité d'opérateurs est mise en cause. Ils ont tous en commun de se spécialiser dans la commercialisation de « programmes fiscaux », vendus

dans leur grande majorité comme des produits financiers - « plans d'épargne fiscale » est le terme couramment utilisé -, le promoteur et ses filiales se chargeant de la recherche de locataires, de la mise en location et de la gestion locative, le tout assorti d'une garantie de revenu locatif qui permet de le présenter comme un placement sans risque.

Prohibez les achats à distance

Les appartements, dans la grande majorité des cas, sont vendus à des investisseurs géographiquement éloignés des lieux d'implantation des programmes. N'ayant jamais vu le logement acquis autrement que sur le papier, ils sont entièrement tributaires des informations sur le marché locatif données par le vendeur. Dans un certain nombre de cas, elles se sont révélées erronées ou mensongères. Et, pour les investisseurs, le rêve d'enrichissement a fait place au cauchemar du surendettement.

Pour ceux qui sont sur le point de succomber aux attraits des avantages fiscaux du nouveau régime Scellier, l'épisode a évidemment valeur d'avertissement. Rien ne les protège contre les mêmes dérives, s'ils oublient que l'investissement locatif est d'abord un investissement immobilier, que la seule garantie en la matière est dans la qualité de sa localisation, dans l'existence - durable - d'une demande locative, et que la seule façon de s'en assurer est de la vérifier sur place. Mieux vaut prévenir que guérir.

Patrick Augier

EN BREF

Les terres agricoles ne connaissent pas la crise

En 2008, le prix des terres et prés libres a augmenté de 5,6 % pour atteindre un prix moyen de 5.170 € à l'hectare. En revanche, le nombre de transactions a reculé, sous l'influence du repli des non-agriculteurs, qui ont réduit leurs achats de 10 %. « Depuis 1998, commente la Fédération nationale des Safer, qui publie ces chiffres, les prix du marché agricole étaient influencés par les prix urbains. En 2008, et pour la deuxième année consécutive, ce sont les prix pratiqués par les agriculteurs qui guident le marché. »

Reprise des ventes de neuf

Au premier trimestre 2009, 25.314 logements neufs ont été vendus, contre 14.969 au qua-

trième trimestre 2008. « La tendance qui prévalait depuis le troisième trimestre 2007 d'une baisse continue et accentuée par rapport au même trimestre de l'année précédente s'est inversée de manière spectaculaire », se réjouit la Fédération des promoteurs constructeurs (FPC). Cette reprise des ventes est due, essentiellement, au retour des investisseurs et reste à confirmer.

Paradis fiscaux : premiers retours

La cellule d'accueil mise en place le 20 avril dernier pour les résidents français détenant des avoirs non déclarés dans des paradis fiscaux, et désireux de régulariser leur situation fiscale, a reçu, en un mois, près de 220 appels téléphoniques, dont 60 % émanent de particuliers et 40 % d'avocats ou de

conseils. Selon le ministère, ces demandes concernent soit des personnes qui ont hérité d'actifs à l'étranger et qui les y ont maintenus sans les déclarer ; soit des expatriés qui ont ouvert et alimenté des comptes à l'étranger et les y ont maintenus à leur retour en France sans les déclarer ; soit des contribuables français qui ont eux-mêmes alimenté, à partir de la France, de tels comptes à l'étranger, sans les déclarer.

Nouvelle baisse des taux des prêts immobiliers

En mai, pour le septième mois consécutif, les taux des crédits aux particuliers ont baissé. Selon le courtier Empruntis.com, le taux moyen sur 15 ans se situe aujourd'hui à 4,20 % (contre 4,30 % en avril), et celui sur 20 ans à 4,30 % (contre 4,45 %).

VOUS AVEZ UN NOUVEAU FAVORI

Plus simple, plus clair, plus riche, venez découvrir le nouveau site de La Banque Postale Asset Management.

www.labanquepostale-am.fr

La Banque Postale Asset Management, société de gestion agréée par l'AMF n°95015. S.A. au capital de 4 700 000 €. RCS : Paris B 344 812 615. Siège social : 23/25 avenue Franklin Roosevelt, 75008 Paris.

