

Immobilier. Attention aux dérapages

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



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

« 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 ».

Patrick Giraud, particulier breton ayant investi dans l'immobilier

Repères

Pour en savoir plus :

- sur la loi Scellier : www.scellier.org

- sur la loi Robien : www.loiderobien.org

- sur la loi Borloo : www.loi-borloo.fr

- sur l'Adim (Association de défense des investisseurs et mandataires abusés) : adim.assoc.free.fr

- UFC Que choisir : www.quechoisir.org

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 déduite 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 112.000 € était estimé « à un peu plus de 80.000 € » sur le marché local. « Le loyer était de 467 €. À ce prix, à Vierzon, on peut louer une petite maison avec

un jardin. 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 hyperdangereux. 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 € pour 35 m², 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 600 € 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 trainer 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 18.000 m² 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 commencent 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'élu 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.

170 communes sous surveillance

À la mi-mai, le secrétaire d'État au Logement, Benoist Apparu, a annoncé que le gouvernement allait procéder à des modifications du dispositif Scellier pour rassurer les investisseurs achetant un logement neuf défiscalisable. Ce projet vise à plafonner le montant des loyers applicables à ce type d'investissement. De plus, il sera interdit de proposer un tel type d'investissement dans une partie des 170 communes mises actuellement « sous surveillance » par le gouvernement. Communes où le marché locatif est considéré comme faible et « inexistant ». C'est le cas, par exemple, dans la périphérie de villes comme Montauban, Dijon, Le Mans, Perpignan, Mulhouse, Valence ou encore Clermont-Ferrand. Claudie Giroz, présidente de l'Association de défense des investisseurs et mandataires abusés (Adim),

estime que ces dérives concerneraient 30.000 personnes en France. « De nombreux ménages qui ne roulent pas sur l'or signent pour des prêts à taux révisibles. Le montant des échéances peut être multiplié par deux en quelques mois. Résultat, il n'est pas rare d'en trouver en commission de surendettement ».

Actions en justice

Cette association, qui travaille avec une équipe d'avocats spécialisés, poursuit en justice plusieurs groupes de construction dans le but de faire reconnaître ce qu'elle appelle des abus de défiscalisation. « Quand on commence à chatouiller ces groupes, ils se ressaisissent. Mais parfois, il faut passer par la demande d'annulation de vente et le versement de dommages et intérêts ».

L'UFC Que choisir aussi veille au grain. Cet organisme, tout en expliquant que la défiscalisation « n'est pas à proscrire », met en garde le public contre les dérives du système. Il conseille simplement, avant signature, de se rendre sur les lieux de l'achat pour comprendre au mieux les réalités du marché local. Il y a quelques mois, l'UFC a porté plainte contre Akerys pour tromperie pour avoir présenté l'avantage fiscal comme une certitude. En Bretagne, en tout cas, le marché semble quasi saturé. C'est l'avis de Jean-Paul Jégou, le président de la Fédération du bâtiment 29, qui l'expliquait lors d'un salon professionnel. « Depuis 2004, notre région a construit de 10.000 à 20.000 logements de plus que le besoin réel par an, à cause de la défiscalisation. Il faut aujourd'hui 20 mois pour écouler les stocks ».

Dossier réalisé par Didier Dénier