

Alerte aux

Pierre défiscalisée, assurance vie, PME cotées... Revue de détail des produits dont il faut désormais se méfier. Et de ceux qui restent fiables.

Sans doute son nom inspirait-il confiance. Mais, plutôt que de servir l'intérêt de ses clients, Evrard Pognon, gestionnaire de patrimoine rouennais, ne pensait qu'à se remplir les poches : entre 1999 et 2007, il a escroqué des dizaines de personnes, pour un montant total de 500 000 euros, en leur faisant miroiter des rendements mirobolants, allant de 10 à 25%, via des fonds d'investissements basés à Londres ou Marrakech. La justice l'a condamné à trois ans de prison en avril dernier et a lancé un mandat d'arrêt à son encontre. Car, son forfait accompli, le filou s'est volatilisé avec l'argent de ses victimes.

Des naïfs ? Peut-être, mais leur mésaventure rappelle qu'en matière d'épargne la prudence reste de mise. L'époque est en effet propice aux indécidables : face aux performances décevantes des produits grand public, comme le Livret A (2,25% au mieux, à partir du 1^{er} août), et au yo-yo incessant de la Bourse depuis deux ans, les particuliers sont plus sensibles aux promesses d'enrichissement facile. Surtout si elles émanent de leur assureur ou de leur banquier, à qui ils ont déjà confié 90% de leurs économies. Certes, les gendarmes ont commencé à faire le ménage parmi les propositions les plus sulfureuses : les fameux fonds boursiers «garantis», aux performances réelles souvent proches de zéro (et parfois négatives), sont désormais surveillés de près par les autorités des marchés financiers. Mais, comme le révèle notre enquête, il existe bien d'autres moyens de se faire embobiner. Et

pas uniquement avec des placements exotiques ou spéculatifs. Prenez l'assurance vie, la tirelire préférée des Français. Votre conseiller vous vante le rendement avantageux de son dernier contrat ? Méfiance : on vous jurera le contraire, mais il a en réalité de bonnes chances de s'effondrer dans les années à venir, au profit de ses successeurs. Chez LCL, les assurés de Bleu Indien ont ainsi vu la performance de leur fonds en euros chuter de près de 50% en dix ans. «Nous en sommes tous au même point, car on n'a pas trouvé mieux pour appâter la clientèle», avouera un chargé de compte d'une banque concurrente. Pas de panique, néanmoins, en souscrivant l'un des contrats que nous vous avons sélectionnés, vous pourrez dormir sur vos deux oreilles.

30 000 épargnants abusés par l'immobilier locatif défiscalisé

Les contribuables désireux d'alléger la note ont aussi intérêt à être vigilants. Pour effacer 3 000 à 5 000 euros d'impôts par an, on les orientera vers l'immobilier en loi Scellier. Mais, avec la réduction de l'avantage fiscal depuis janvier 2011 et l'envolée des prix du neuf, bienheureux ceux qui y gagneront un petit quelque chose. Et, si par malchance vous tombez sur un promoteur incompétent, vous vous retrouvez sans locataire... Cela n'arrive pas qu'aux autres : plus de 30 000 investisseurs se sont fait ainsi bernier, selon l'Adim, une association de défense qui tâche de leur venir en aide. Jusqu'à nouvel ordre, mieux vaut donc se tenir à l'écart de ce type de produit.

Suite page 114 ▶

Loi Scellier Torpillée par



Patron du cabinet de gestion de patrimoine 1pact Invest, Emmanuel Bussière déconseille désormais à ses clients d'investir en loi Scellier. Motif : le rendement locatif n'excède plus 3%.

placements bidon !

le coup de rabet fiscal et la hausse des prix du neuf

Prix et loyers trop élevés, logements vacants : les investisseurs se retrouvent avec un bien invendable et un crédit impossible à rembourser. Plus de dix d'entre eux sont en procès avec Omnium Finance, le commercialisateur de la résidence.



LA PROMESSE

- ▶ Un rendement locatif annuel de 7%
- ▶ Une garantie loyers impayés
- ▶ Des prestations haut de gamme

LA RÉALITÉ

- ▶ Des prix d'achat surévalués de 30%
- ▶ Entre 25 et 30% de biens inoccupés
- ▶ Des avantages fiscaux à rembourser

Depuis deux ans, date de sa création, le dispositif Scellier fait les beaux jours des amateurs d'immobilier neuf défiscalisé. Ils étaient encore 73 000 l'an passé à y avoir souscrit. Mieux vaut désormais s'en méfier : non seulement la réduction d'impôts a été rabaissée début 2011, tombant de 25 à 22% (et même à 13% pour les biens dépourvus du label écoénergétique BBC), mais les promoteurs spécialisés, voyant venir la fin de l'âge d'or, en ont profité pour gonfler les prix. «Leurs programmes coûtent 30 à 45% plus cher que les autres», s'empare l'expert Emmanuel Bussière. La

Des propriétaires obligés d'abaisser nettement leur loyer

clientèle n'y voit que du feu car, dans les simulations présentées, les loyers sont calés sur les plafonds légaux. De quoi afficher un rendement canon, de 6 à 7% l'an. Sauf que, comme le montre l'étude du cabinet de conseil Immogroupe Consulting, ces plafonds sont souvent supérieurs aux loyers pratiqués. Et pas qu'un peu : de 8 à 20% à Avignon, Marseille ou Orléans, de 18 à 33% à Roanne ou Nevers, de 30 à 45% à Gentilly, Saint-Ouen ou Pantin... Au total, l'acheteur d'un deux-pièces sera obligé d'abaisser son loyer dans 40% des cas. Si bien que, en intégrant les charges (taxes foncières, gestion

et assurances), son rendement culminera à 3%. Il devient même négatif quand le promoteur évalue mal l'état du marché et que les locataires font défaut, ce qui arrive plus souvent qu'on ne le croit (lire notre cas). Car il faut alors reverser au fisc les gains d'impôts.

▶ **Comment éviter le piège** En misant sur une petite surface (18 à 25 mètres carrés) située en deuxième couronne d'une capitale régionale, vous pourrez tirer votre épingle du jeu et friser les 4% de rendement. Mais, si vous tenez à investir dans la pierre, il y a mieux à faire : acheter un studio ou un deux-pièces ancien de standing, dans une ville où les congrès et les salons sont légion, comme Paris, Lyon

ou Cannes. Après l'avoir équipé avec goût, vous pourrez le louer à la semaine (en passant par une agence spécialisée, au moins la première année), sous le régime du meublé. Avantage : un abattement de 50% sur les loyers taxables au-dessous de 32 600 euros de recettes par an et, au-delà, la déduction de ses charges ainsi que du prix d'achat à raison de 5% l'an. La première formule, plus accessible, rapporte 1 à 2 points de moins que la seconde, mais reste ultraprofitable. Témoin ce 25 mètres carrés de la porte Maillot, à Paris, payé 280 000 euros (11 200 euros le mètre carré) et loué 700 euros par semaine durant 35 semaines par an. Rendement net : 8,2% l'an.

► Suite de la page 112

C'est la Bourse qui vous intéresse? Y investir sur la foi des comptes publiés par les sociétés peut réserver de mauvaises surprises. Notamment sur les compartiments dédiés aux PME, tels que l'Alternext. On peut multiplier sa mise par deux ou trois en six mois si l'on déniché une perle, ou y perdre gros quand on tombe sur une société dont les bilans sont maquillés (les contrôles sont très limités), comme avec Proximania: les actionnaires ont abandonné 99% de leur mise en 24 heures.

Sur certains sites de trading sur les devises, les cours sont manipulés

Reste que le plus gros danger vient d'Internet. Exemple: depuis un an, des dizaines de sites étrangers proposent de spéculer sur le marché des devises. Une activité ludique où l'on peut vite engranger d'énormes gains. Sauf que, les cours étant souvent manipulés, les perdants sont ultramajoritaires. «Nous avons à l'œil les sociétés qui trichent», souligne Nathalie Lemaire, directrice des relations avec l'épargnant à l'AMF. En attendant qu'on leur coupe l'accès au réseau, et si ce petit jeu vous excite, mieux vaut tenter votre chance sur les sites agréés que nous vous recommandons.

Lionel Lévy

Défiscalisation DOM-TOM Près de 5 000 investisseurs floués en dix ans

Sur le papier, c'est le rêve de tout contribuable: on mise 100 et, l'année suivante, on récupère 115 à 125 sous forme de réduction d'impôts. Soit une rentabilité de 15 à 25%, obtenue simplement: il suffit de signer un chèque à un gestionnaire de patrimoine (10000 euros au minimum), qui va financer

20 millions d'euros de montages fictifs rien qu'à Wallis-et-Futuna

l'achat d'outils industriels ou agricoles (grue, tracteur...), loués ensuite à un exploitant des DOM-TOM. Entre 1500 et 2500 particuliers parviennent ainsi chaque année à effacer, en moyenne, 25000 euros d'impôts. Mais, dans le lot, beaucoup risquent au final de se faire flouer (depuis dix ans, on estime déjà le nombre de perdants à 5 000) et de perdre jusqu'à 100% de leur mise. La crise est en effet passée par là et le nombre de projets viables a fondu. Or, selon la loi, si l'exploitant fait faillite dans les cinq ans, il faut reverser les gains d'impôts. Et, s'il ne paie pas ses loyers, on doit honorer sa dette. Aucun agrément n'étant requis pour proposer

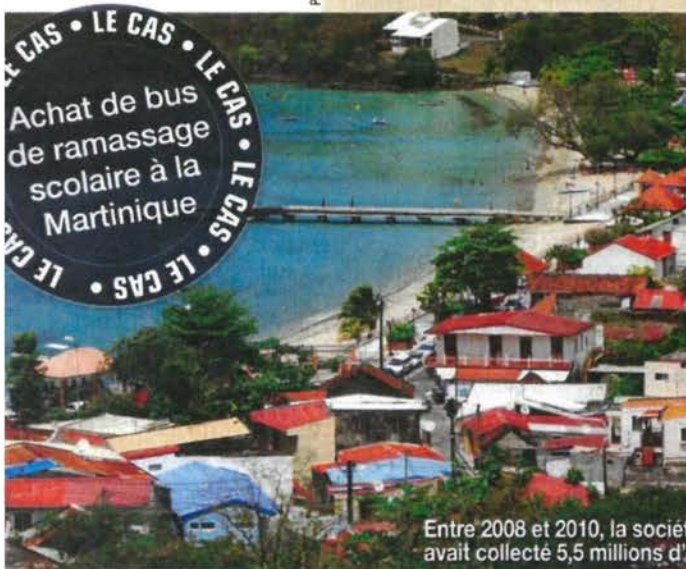
de tels montages, les embrouilles se multiplient. «Détournements, surfacturations, exploitants fantômes, c'est un festival!», s'étrangle Pierre-Louis Violland, du cabinet pa-

trimonial Infinvest. Rien qu'à Wallis-et-Futuna, 20 millions d'euros de projets fictifs ont déjà été relevés.

► **Comment éviter le piège** Aux opérati-

ons axées sur un seul exploitant (usine, avion...), même visées par Bercy (contrôle obligatoire au-dessus de 250000 euros d'investissement), préférez celles qui regroupent cinq ou dix projets: si l'un d'eux capote, vous n'aurez que sa quote-part de réduction d'impôts à rembourser. Et privilégiez les monteurs réputés, comme Ecofip ou Inter Invest, dont les contrats offrent une garantie contre les malversations et une clause anti-recours: en cas d'activité déficitaire, on ne vous demandera pas de boucher le trou.

Le visa de Bercy appose sur les grosses opérations n'apporte aucune garantie de fiabilité, prévient Pierre-Louis Violland, président du cabinet en gestion de patrimoine Infinvest.



LA PROMESSE

47,5% de la mise retranchés de ses impôts, soit jusqu'à 25% de rendement en dix-huit mois.

LA RÉALITÉ

Les bus n'ont jamais été livrés: 126 investisseurs ont perdu entre 15000 et 300000 euros.

Entre 2008 et 2010, la société BME, initiatrice du projet, avait collecté 5,5 millions d'euros... partis en fumée.