



MUTUELLES

Comment évaluer vos besoins
> NOTRE COMPARATIF

p. 25



INVESTISSEMENT LOCATIF

Savoir tirer son épingle du jeu

p. 37

ENQUÊTE
page 7

IMMOBILIER DÉFISCALISATION

Attention! Terrain glissant...

- ▶ **ROBIEN, DUFLLOT, PINEL...**
CE QU'IL FAUT SAVOIR
- ▶ **LA CARTE DE FRANCE DES VILLES SINISTRÉES**



E-ASSURANCES

Vos données intéressent les assureurs...

p. 53

GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Les impacts de la loi Alur

p. 45



ISSN 1236-140 F. 4,85 € - 90
DOM. avion: 6.30€ • TOM: 690 XPF

Sommaire

QUE CHOISIR ARGENT N°140 / OCTOBRE 2015



Union Fédérale des
Consommateurs
Que Choisir, association
à but non lucratif
233, Bd Voltaire 75011 Paris
Tél. : 01 43 48 55 48
Télécopie : 01 43 48 44 35
Service abonnements :
01 55 56 71 09

TARIFS D'ABONNEMENTS :
1 an, 11 numéros : 44 €
1 an, + 4 numéros : 62 €
1 an, + 4 hors-série
+ 4 numéros spéciaux : 90 €

IMPRESSION : Roto France
Rue de la Maison-rouge
77185 Lognes
Distribué par les MLP
Dépôt légal n° 144
Commission paritaire
n° 0717G 82318
ISSN 1267-2033

**INSPECTION DES VENTES
ET RÉASSORTS DIFFUSEURS :**
Sip/Gérard Ribaux

*Tous droits de reproduction
et d'adaptation réservés.
Ce numéro comporte un encart
abonnement de quatre pages,
sur une partie du tirage, entre
les pages 34 et 35.*

*Imprimé sur papier certifié
PEFC - CoC inspecta 2177*



ENQUÊTE **IMMOBILIER DÉFISCALISÉ** Béton amer

5

ÇA NOUS REGARDE

.....
TRADUIT EN CLAIR

25

COMPLÉMENTAIRES SANTÉ

Tirez la couverture à vous !

37

NOS CONSEILS AVANT D'AGIR

IMMOBILIER LOCATIF

Quelle stratégie
pour un placement gagnant ?

45

PANORAMA

GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Optez pour un syndic de belle Alur

53

ON N'A PAS FINI D'EN PARLER

ASSURANCES CONNECTÉES

Votre e-profil traqué par les assureurs

57

POUR ALLER PLUS LOIN

58

LA PREUVE PAR L'IMAGE

Protéger le climat... À quel coût ?

, IMMOBILIER DÉFISCALISATION

Béton amer

L'IMMOBILIER LOCATIF EST LOIN DE TENIR TOUTES SES PROMESSES ! NOMBRE D'INVESTISSEURS S'Y SONT LAISSÉS PRENDRE, ESPÉRANT AINSI ALLÉGER LEUR FACTURE FISCALE. CERTAINS SE RETROUVENT AUJOURD'HUI RUINÉS ! COUP DE PROJECTEUR SUR LA FACE CACHÉE DES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS.

ENQUÊTE RÉALISÉE PAR ERWAN SEZNEC
ILLUSTRÉE PAR DANIEL GOOSSENS





Les leçons d'une série noire

LA DÉCENNIE 2004-2014 A CONNU UNE ACCUMULATION D'ÉCHECS EN MATIÈRE D'IMMOBILIER, TOUS LIÉS À DES OUTILS DE DÉFISCALISATION. LES INVESTISSEURS ONT ÉTÉ MIS À CONTRIBUTION POUR CONSTRUIRE CE QUI RISQUE FORT DE DEVENIR LES COPROPRIÉTÉS EN PÉRIL DES ANNÉES 2020. CE TRISTE CONSTAT CONDUIT À S'INTERROGER SUR LE RÔLE DE CHACUN DES ACTEURS, LES MÉTHODES DE VENTE EN VIGUEUR DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT, LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE DES BANQUES ET LA FONCTION DE GARDIEN DU DROIT DES NOTAIRES.

Le principe de la défiscalisation lui-même n'est pas en cause dans cette affaire, les lois précédentes (Méhaignerie, Pons, etc.) n'ayant pas provoqué de remous. La situation est réellement devenue critique au début des années 2000, avec l'adoption de dispositifs très incitatifs pour les contribuables, alors qu'émergeaient des réseaux de vente extrêmement efficaces. Des milliers de Français ont reçu, entre 2005 et 2008, l'appel d'un téléconseiller leur proposant d'alléger leur facture fiscale! La vente de packages (ensemble de services, proposés groupés à la clientèle) de défiscalisation a généré une filière complète, employant des milliers de commerciaux, faisant tourner des centres d'appel et des régies de publicité à plein temps. Des lois anciennes, obscures et confidentielles comme le régime de loueur en meublé professionnel

ont été revisités et surexploités. Les partenariats noués avec les banques et les notaires pour offrir un produit «tout en un – zéro souci» ont malheureusement court-circuité un certain nombre de résistances et de ralentissements salutaires...

La finalité des programmes (créer des logements là où on en manque, des résidences de tourisme dans les zones rurales, aider au développement des DOM-TOM, rénover des monuments historiques pour le Malraux) a été systématiquement perdue de vue. Dans le cas du Robien puis du Scellier, les défiscalisateurs se sont mis à construire massivement là où ils trouvaient des terrains – dans les petites villes – et non là où on trouve des locataires – dans les grandes villes. En Demessine, des résidences de tourisme sont sorties de terre dans l'espoir vain de revitaliser des stations de montagne irrémédiablement vouées au déclin. Le phénomène a pris des proportions massives. En 2011, il s'est vendu en France quelque 103 300 logements collectifs, selon les chiffres de la Fédération de la promotion immobilière. Près de 75 000 d'entre eux (72,6%) l'ont été au titre de la loi Scellier et seulement 27,4% en accession!

Entre le Robien-Scellier, le Demessine, le Girardin, le Censi-Bouvard, la location en meublé professionnel, les réhabilitations en Malraux, etc., on peut considérer que le chiffre de 50 000 packages défiscalisés par an est un minimum, soit 500 000 en dix ans. Or, quelle que soit la manière dont on aborde la question, par analyse détaillée d'une zone, par déduction à partir des rapports éparés réalisés à ce sujet, par interviews, par déplacements sur le terrain, on parvient au même constat: 10 à 20% des acheteurs ont fait une opération désastreuse. Entre les appartements achetés trop chers et les loyers promis qui ne seront jamais au rendez-vous, les ratés de la défiscalisation ont plongé dans une situation difficile, voire désespérée, des dizaines de milliers de ménages. ♦

Les dispositifs en bref

AUCUNE DES LOIS DE DÉFISCALISATION N'ÉTAIENT INTRINSÈQUEMENT NÉFASTES, MAIS TOUTES COMPORTAIENT UN POTENTIEL DE RISQUE QUAND ELLES ÉTAIENT MISES EN ŒUVRE SANS PRÉCAUTION.

Loi Robien pour l'investissement locatif, 2003-2008

Le Robien accorde une déduction du revenu imposable allant jusqu'à 65% du prix d'acquisition, en échange d'une mise en location pendant neuf ans. Les problèmes rencontrés viennent d'un zonage schématique (trois zones seulement) et peu sélectif, avec des plafonds de loyers souvent supérieurs à ceux du marché. Le Robien a été recentré en septembre 2006. Une partie des communes sans tension locative est sortie du dispositif.

Dispositif Scellier, 2009-2012

Amendement du député UMP François Scellier à la loi de Finances 2009, adopté sans examen par les parlementaires... supprimé fin 2012. Comme pour le Robien, mise en location obligatoire pendant neuf ans, mais en échange d'une réduction de l'impôt sur le revenu et non plus d'une déduction du revenu imposable. Réduction contre déduction: le Robien ciblait les ménages aisés et le Scellier était plus facile à vendre aux foyers à revenus intermédiaires. Le zonage était plus restrictif que celui du Robien mais encore imparfait, avec des plafonds de loyers souvent supérieurs au prix du marché.

Location en meublé professionnel ou non professionnel

Deux statuts qui permettent d'imputer un déficit foncier sur les revenus d'un foyer imposable et de bénéficier de diverses exonérations. Complexes, réservés à des contribuables fortement imposés, ils n'ont pas suscité de contentieux jusqu'à une série d'opérations commercialisées sans précaution à partir de 2005, avec des promesses de rendement impossibles à atteindre, dans un cadre juridique mal bordé, redressements fiscaux à la clé.

Loi Demessine, 1999-2010

Le particulier achète un bien dans une résidence de tourisme confiée à un exploitant professionnel, en zone de revitalisation rurale (ZRR). Il bénéficie, en échange d'une réduction d'impôt, de 25 % du prix du bien et récupère la TVA. Le zonage était cohérent, mais les perspectives de loyer souvent surévaluées. Les exploitants et les promoteurs ont gonflé les rendements grâce aux « fonds de concours » afin de commercialiser les programmes avec une rentabilité apparente supérieure à 6 % (voir ci-dessous). Avant l'inéluctable baisse des loyers au bout de deux ans...

Loi Malraux, 1962

Le dispositif Malraux permet de déduire de ses revenus le déficit foncier des travaux de rénovation d'immeubles mis en location, situés dans des périmètres dits de « secteurs sauvegardés ». Le Malraux n'a guère défrayé la chronique pendant plus de quarante ans. À partir du milieu des années 2000, il connaît un brusque emballement, sous l'impulsion de commercialisateurs sans scrupule.

Loi Girardin, 2003

Les lois Pons de 1986 et Paul de 2001 avaient créé un régime de défiscalisation Outre-mer. La loi Girardin de 2003 (du nom de la ministre de l'Outre-mer Brigitte Girardin, 2002-2005) les élargit, pour les investissements industriels et locatifs. Le texte est amendé en 2009 en catastrophe, face à un engouement périlleux pour les finances publiques. Dans sa version initiale, le Girardin permettait de déduire plus d'impôt que ce qui avait été investi ! Une absurdité dénoncée par la Cour des comptes.

Loi Duflot (2013-2014) et loi Pinel

Le Duflot est réputé avoir échoué, faute d'avoir relancé la construction. Reste à savoir si une telle relance doit être financée par les consommateurs (voir entretien avec Benoist Apparu, ministre délégué chargé du Logement en 2012, p. 17). Son zonage devait s'appuyer sur les travaux des observatoires locaux des loyers. Comme ils ont pris du retard, le Duflot est retombé dans les travers du Robien-Scellier : trois zones éligibles seulement. Le Pinel, lancé début 2015, reste sur cette ligne. Le démarrage est timide. L'immobilier est en baisse et les dérapages de la décennie 2004-2014 ont échaudé les ménages. ♦

LE SENS DES MOTS

Fonds de concours

Somme non remboursable, versée par le promoteur à l'exploitant d'une résidence de tourisme pour démarrer son activité. Dans les défiscalisations litigieuses, les fonds de concours ont pris une ampleur inédite, permettant de gonfler les loyers pour séduire les investisseurs.

Des naufrages annon

LA PLUPART DES VILLES OÙ L'INVESTISSEMENT LOCATIF A MAL TOURNÉ AVAIT ÉTÉ REPÉRÉES TRÈS EN AMONT PAR DES EXPERTS INDÉPENDANTS. LE MARCHÉ LOCAL DE L'IMMOBILIER Y EST AUJOURD'HUI EN PLEIN MARASME, AVEC DES PRIX RÉELS PROBABLEMENT INFÉRIEURS À CEUX QU'INDIQUE L'INDICE DES NOTAIRES.

En 2010, le cabinet Immogroup Consulting avait publié une carte de France des villes à risque en matière d'investissement défiscalisé, sur la base de deux critères: demande locative insuffisante, plafond de loyer des dispositifs Robien ou Scellier supérieur au prix du marché. Nous avons voulu savoir où en était le marché dans les communes concernées. Dans le meilleur des cas, c'est la déprime... Au 31 décembre 2014, les chiffres des notaires indiquent un prix médian pour les appartements anciens, quasiment toujours inférieur aux prix de vente des défiscalisateurs (entre 2000 et 2700€/m²). Les seules exceptions dans notre échantillon sont Annemasse-Seynod, Bordeaux, Marseille, Montpellier et Sète, où le prix médian est supérieur à 2300€.

Les chiffres des notaires reflètent la réalité du marché en période de baisse avec six à douze mois de retard. De plus, une étude notariale peut s'abstenir d'introduire une vente dans la base nationale «Perval» qu'elle considère comme «non-représentative» parce que le bien est atypique ou le prix trop déprimant ! Titulaires d'une charge, les notaires peuvent parfois jouer le rôle d'agents immobiliers et ont alors tendance à enjoliver la situation. Pour obtenir un autre éclairage sur les marchés locaux de l'immobilier, nous avons synthétisé plus de 11 000 offres sur le Bon Coin, pour des T2 annoncés entre 30m² et 50m². Les résultats s'écartent le plus souvent des chiffres officiels, toujours à la baisse. 1 090€/m² à Agen selon les notaires, trois fois moins sur le Bon Coin (322€/m²). Lorient passe de 1 580€/m² à 821€/m², Poitiers de 1 540€/m² à 344€/m². Et il s'agit des offres des vendeurs, sujettes à négociation.

Bretagne

Situation étonnante. Rennes, Nantes, Vannes et Lorient ont été quasiment épargnés par les mauvais programmes, qui ont en revanche plombé le marché à Quimper, Brest et Saint-Brieuc. Sans parler de petites communes comme Penmarch, Crozon ou Ploermel, classées en zone de «tension locative» à l'époque du Robien, au mépris des évidences. Sur le littoral, plusieurs exemples de résidences de tourisme Demessine décevantes.

Sud-Ouest

C'est la région la plus affectée par les défiscalisations ratées, d'abord parce que les leaders toulousains du Robien-Scellier, Akerys, Omnium et Carrère, ont construit d'abord en Aquitaine et en Midi-Pyrénées. Les stations de montagne de l'Ariège et des Hautes Pyrénées, ensuite, ont accumulé les programmes à problèmes en loi Demessine. Plus quelques programmes Maltraux à Carcassonne, Saint-Lizier ou Bordeaux. Le sud-ouest, enfin, bénéficiait d'un préjugé favorable chez des investisseurs de la moitié Nord de la France, qui ont été activement démarchés.

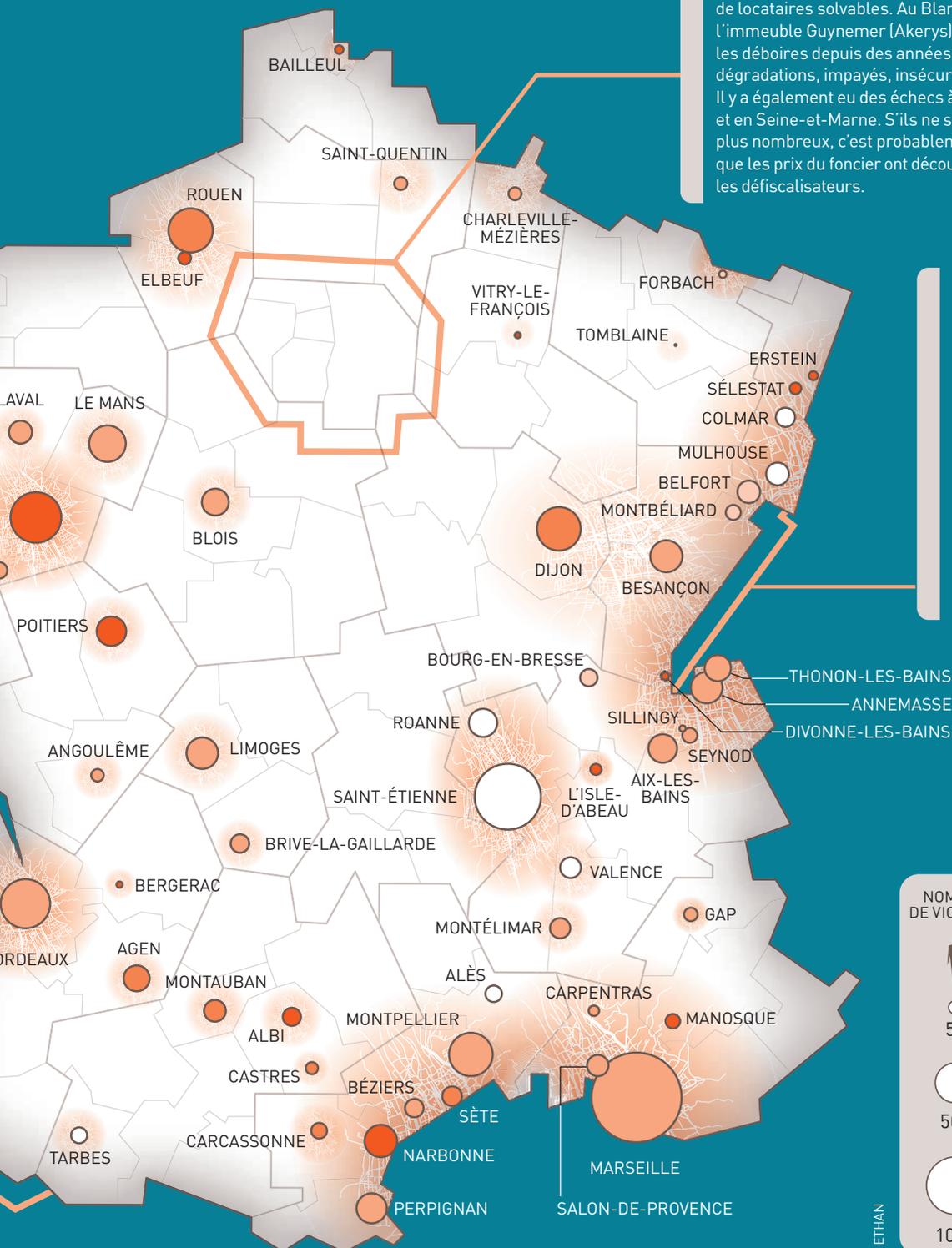
chés

Île-de-France

Contre toute attente, c'est la seule région de France où la crise du logement est une réalité tangible. Elle comporte aussi son lot de résidences à problème, en panne de locataires solvables. Au Blanc-Mesnil, l'immeuble Guynemer (Akerys) accumule les déboires depuis des années: dégradations, impayés, insécurité, etc. Il y a également eu des échecs à Saint-Denis et en Seine-et-Marne. S'ils ne sont pas plus nombreux, c'est probablement parce que les prix du foncier ont découragé les défiscalisateurs.

Franche-Comté

Pas de souci dans les zones immédiatement frontalières de la Suisse (Morteau, Pontarlier). En revanche, Belfort, Montbéliard et Besançon affichent des taux de vacance locative supérieurs à 10%, avec des loyers orientés à la baisse. Selon les professionnels interrogés, les investisseurs qui ont misé sur le Robien-Scellier à plus de 2000€/m² sont condamnés à des moins-values à la revente pour des années.



Écarts entre les prix du marché au m² et le prix médian du m² au 31/12/2014 selon les notaires

NOMBRE DE VICTIMES

1000

500

50

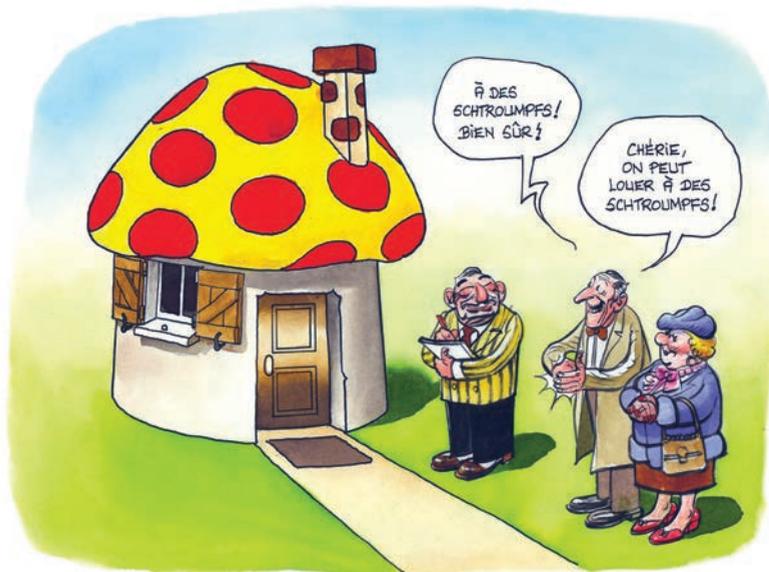
ETHAN

- 1 fois et demi moins cher au m²
 - + de 1 fois et demi
 - + de 2 fois
 - + de 3 fois
 - + de 4 fois moins cher au m²
- Donné seulement s'il y a plus de 20 transactions

Source : Conseil national du notariat

À chaque programme,

LES RATÉS DE LA DÉFISCALISATION S'INSCRIVENT DANS LE CADRE DE DISPOSITIFS RÉCENTS, MAIS ÉGALEMENT DE LOIS ANCIENNES COMME LE MALRAUX OU LE STATUT DE LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL, QUI N'AVAIENT PAS VRAIMENT SUSCITÉ DE CONTENTIEUX MASSIFS. L'ÉMERGENCE DE RÉSEAUX DE VENTE TRÈS PERFORMANTS, SUR FOND D'EUPHORIE IMMOBILIÈRE, A CRÉÉ UN MÉLANGE DÉTONANT. TOUR DE FRANCE NON EXHAUSTIF DES ÉCHECS LES PLUS SPECTACULAIRES, POUR CHAQUE LOI.



ROBIEN

Les « Toulousains » à l'assaut de Carcassonne

La saturation de cette ville par les spécialistes toulousains de la défiscalisation (voir plus loin) entre 2004 et 2006 est un cas d'école. En 2011, dernière statistique disponible, il y avait 4000 logements vacants à Carcassonne pour 47000 habitants (71000 avec les 22 communes de l'agglomération). 14 % du parc est vide, soit un logement sur six. La proportion monte à un logement sur trois dans le hameau de Montredon, à 5 km de la cité médiévale. Le groupe Akerys a construit deux résidences de

plusieurs dizaines de logements, Billie Holyday et Nina Simone, sur Berriac, une commune voisine. Billie Holyday, livrée en 2007, rebaptisée par la suite « Clos Saint-Hubert », n'avait toujours aucun locataire payant 6 ans plus tard ! À peine inaugurée, elle a été squattée. Une étude publiée en octobre 2012 par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Midi-Pyrénées (Dréal) évoque à son sujet « une valeur patrimoniale quasi nulle pour l'investisseur ». Les T2 achetés sur plan pour quelque 120000€ il y a dix ans sont aujourd'hui invendables. À tort ou à raison, Berriac est considérée comme mal famée. Beaucoup d'agences locales refusent les biens à louer s'ils sont situés dans cette commune. « Le groupe prétendait se baser sur des études de potentiel locatif qui n'ont jamais existé », relèvent Jacques Bourdonneux et Valérie Boude, du cabinet d'avocats Quadrance, qui défend une trentaine de propriétaires de la résidence Nina Simone (audience le 9 novembre au tribunal de grande instance de Carcassonne). La résidence est aux deux tiers vide. Akerys a vendu au bas mot 500 logements dans l'agglomération entre 2004 et 2006. « Le groupe n'ignorait pas que d'autres promoteurs avaient eux aussi des programmes en cours, poursuit Valérie Boude. Et personne ne pouvait ignorer qu'il y aurait saturation ». Et surtout pas le groupe des Toulousains, Akerys, Omnium et Carrère, tous présents à Carcassonne ! Comme à l'accoutumé, ils ont démarché des particuliers le plus loin possible de l'Aude, en leur cachant les réalités du marché local.



RÉSIDENCE BILLIE HOLYDAY, BERRIAC

À peine inaugurée en 2007, elle est squattée et vandalisée.

sa dérive

Celui-ci semble déprimé pour longtemps. «*Le T2 que nous avons acheté 112000€ sur Montredon est aujourd'hui estimé à environ 50000€, relève Abdelkrim Ameer. Nous avons assigné Akerys en justice en 2010 et obtenu 20000€ de dommages*». Le groupe a proposé 30000€ au président du conseil syndical de la résidence des Jardins de Montredon, Antonio Teixeira, pour qu'il renonce à sa plainte. «*J'ai refusé. Question de principe*». Or, de son côté, Akerys persiste: la saturation n'était pas prévisible. ♦

SCELLIER

La série noire de Finaxiome dans les petites villes

Les échecs en Scellier sont très nombreux, mais la série noire de Finaxiome mérite une mention particulière. Le groupe amiénois et Finance+, sa filiale, se lancent dans la défiscalisation en 2004, avec une prédilection pour les petites villes : Provins, Lannion, Mamers, Frignicourt... Dès 2007, les signaux d'alerte se multiplient. De nombreux chantiers accusent un retard de plus d'un an ou sont à l'arrêt complet. La société continue néanmoins à mener grand train, sponsorisant l'équipe de foot d'Amiens. En octobre, elle organise pour ses collaborateurs un déjeuner à grand frais préparé par un chef parisien étoilé, dans une nacelle emmenée par une grue à 25 m du sol, devant la cathédrale d'Amiens. En réalité, le désastre est déjà en marche. Les ventes passent de 1800 logements en 2006 à moins de 900 en 2007. La société fait de la cavalerie budgétaire, finançant tel programme avec l'argent de tel autre. Finance+ n'est pas en reste, vendant à ses clients des prêts Helvet Immo de la BNP (voir p. 18). Le groupe pousse l'amateurisme jusqu'à vendre des logements en Scellier dans des villes qui ne sont pas éligibles, comme Le Crotoy (Somme) ou Digoin (Saône-et-Loire). Placé en redressement judiciaire à l'été 2012, Finaxiome laisse en plan quelque 400 logements inachevés, sans parler des réalisations à peine louables en raison de malfa-



DU SCELLIER AU PINEL

Des programmes conçus en Scellier n'ont pas trouvé preneurs et ont pris du retard. Ils sont désormais proposés à la vente en loi Pinel... Ici, dans l'agglomération de Belfort.

çons. Finaxiome réalisait souvent des lotissements de maisons individuelles. Inachevés, ils prennent rapidement des allures de villages fantômes. En avril 2014, près de 80 clients manifestent devant le palais de justice d'Amiens. Ils portent plainte au pénal pour faux, escroquerie, banqueroute, etc. Le groupe breton Pierreval, reprenneur de Finaxiome, relance plusieurs chantiers, mais ne peut évidemment rattraper les années de retard accumulées, pendant lesquelles les investisseurs ont dû rembourser des intérêts pour des biens non livrés ! Au civil, des dizaines de demandes de réparation sont en cours d'examen par les tribunaux avec, souligne Me Anne-Valérie Benoit, «*beaucoup d'interrogations sur la cécité des banques et celle du notaire de Finaxiome, l'étude Lefevre & Bourlon, qui a acté des centaines de ventes alors que la situation financière du promoteur suscitait pourtant déjà l'inquiétude*». ♦

LOCATION EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL

Appolonia, une escroquerie de plus d'1 milliard d'euros

L'affaire Appolonia est la plus vaste arnaque immobilière de ces quarante dernières années. Trente mises en examen dont 17 visant des cadres de banque, mises en détention provisoire de trois notaires, perquisition dans plusieurs établisse- ➔



LA PROVENCE/MAXPPP

SIÈGE D'APPOLONIA À AIX-EN-PROVENCE

La faillite de ce promoteur en 2008 a entraîné une vaste enquête donnant lieu à une trentaine de mises en examen. Elle n'est pas jugée.

➔ ments bancaires, plus de 750 victimes et un préjudice global d'un milliard d'euros. Ce promoteur d'Aix-en-Provence, dirigé par les époux Badache, était spécialisé dans les ventes sous le régime de la location en meublé non professionnel, un statut fiscalement attractif pour des clients aisés. «*Si ceux d'Appolonia l'étaient au départ, ils sont aujourd'hui ruinés, moi compris*», déplore Claude Michel, président de l'association de victimes Anvi-Asdevilm.

De 2003 à 2007, Appolonia «package» une offre miraculeuse, où des appartements s'autofinancent par le jeu des loyers et de la déduction fiscale. Les investisseurs étaient incités à acheter, cinq, dix, quinze appartements à crédit. Un couple de l'Isère en a acheté 17 ! En réalité, les perspectives de loyers et les prix

d'achat des biens étaient considérablement surévalués. L'autofinancement était une chimère et les montages juridiques contestables vis-à-vis du fisc.

Le groupe avait noué des partenariats avec des agences du Crédit mutuel, avec le Crédit immobilier de France Rhône-Alpes-Auvergne et le Crédit immobilier de France Développement, ainsi que la Banque Patrimoine et Immobilier. Cette dernière a été mise en examen en tant que personne morale. Les autres établissements sont sous le statut de témoin assisté. L'enquête a mis en évidence des anomalies en cascade. Du courtier en crédit au notaire, en passant par les établissements prêteurs, Appolonia disposait d'un réseau d'intervenants prêts à enfreindre les règles élémentaires de l'investissement et du crédit immobilier. Corrompus ou aveugles, l'enquête le dira. Respect des délais de la loi Scrivener pour les offres de prêts, taux d'endettement viable, devoir minimum de conseil, tous ces dispositifs protecteurs ont été contournés afin que les ventes se fassent le plus vite possible. L'enquête a avancé très rapidement sous la houlette de la juge d'instruction Catherine Levy, mais depuis son départ de Marseille, en 2014, elle marque le pas. «*Les juridictions financières manquent de moyens et ce dossier est énorme*», déplore l'avocat marseillais Jacques Gobert, qui défend un collectif de 350 victimes depuis sa première plainte, en 2008. ♦

DEMESSINE

Le bilan désastreux de Simbiosis en moyenne montagne

Mona Lisa, Transmontagne, Quiétude, Rhode Tourisme... Plus d'une vingtaine d'exploitants de résidences de tourisme ont fait faillite ces dix dernières années⁽¹⁾. Simbiosis est le cas le plus confondant. Le groupe, créé en 2002, disparaît en 2011, laissant derrière lui des résidences en faillite à La Bourboule, Saint-Nectaire ou Laprugne (Allier). Dans ce dernier village, le groupe a prétendu construire «Les Hauts du Cordat», une vaste résidence de tourisme. En réalité, il a racheté une cité ouvrière rattachée à une ancienne mine d'uranium, qu'il n'a jamais réhabilitée. C'est dans l'Ariège que le groupe a été le plus actif, lançant des programmes au Carla-Bayle, à Guzet, Aulus et Seix, soit plusieurs centaines de logements au total. Le groupe bénéficiait du soutien du Club Ariège Pyrénées Investissement (Capi), émanation du conseil général. Celui-ci



RENDEMENTS IRRÉALISTES

Le domaine des Soulades, au Pla-en-Donzan, n'a jamais ouvert. Certains appartements avaient été vendus alors que le bien était encore sous hypothèque.

comptait sur Simbiosis pour doper le tourisme vert et relancer des petites stations de ski sur le déclin. La caisse régionale de Crédit agricole Languedoc, de son côté, a prêté à des dizaines d'investisseurs particuliers démarchés par Simbiosis. Elle ne s'est guère

REA

Des perspectives de rendement irréalistes

interrogée sur la viabilité des projets et leurs perspectives de rendements irréalistes.

Plusieurs procès ont déjà eu lieu. En décembre 2014, le tribunal de grande instance de Cusset (Allier) a annulé les ventes pour 120 plaignants du Cordat. Ils ont fait appel car, selon le jugement, ils doivent continuer à rembourser le Crédit agricole du Languedoc. Le jugement souligne les défaillances du notaire, mais sans prononcer pour autant de sanction financière à son encontre.

Le tribunal correctionnel de Toulouse, en décembre 2014, a également prononcé des peines de prison ferme contre un courtier et de prison avec sursis contre deux architectes, assorties de fortes amendes, dans le volet ariégeois du dossier Simbiosis. Un procès au civil devait se tenir en 2015. Alain Lapujade, patron de Simbiosis, n'a pas été condamné. Il est décédé d'un arrêt cardiaque en 2012. Quelques résidences Simbiosis ont fini par atteindre le stade de la location. Celle du Carla Bayle, en particulier, semble en bonne voie, grâce à la mobilisation des investisseurs particuliers, qui ont affronté dix années de galère ininterrompue. ♦

(1) Un site d'enquête leur est consacré : www.enqueteouverte.info/residencesdetourisme/



PAROLE D'INVESTISSEUR

ALAIN S., propriétaire d'un appartement à la résidence de tourisme *Les Alpages du Corbier*, Villarembert, Savoie.

“ Notre bien nous a coûté 167 500 €. Certes, nous avons bénéficié de la restitution de la TVA, mais elle ne nous sera définitivement acquise qu'au terme de la vingtième année de possession du bien, une subtilité qui nous avait été cachée. Un acquéreur m'en a offert 87 000 € nets vendeur en décembre dernier. Nous payons 1 100 €/mois sur une durée de 20 ans, pour des revenus locatifs de 200 €/mois. Cette verrue nous pourrait notre retraite. Mise en invalidité, mon épouse a dû créer son auto-entreprise pour louer des chambres d'hôtes. Plus âgé, mais plus vaillant, j'ai dû mettre un terme à ma retraite en reprenant une activité en tant qu'auto-entrepreneur pour payer ce qui nous manque chaque mois pour équilibrer cet investissement locatif. ”

LOI MALRAUX

Le Domaine du Palais, Saint-Lizier, Ariège

Là encore, l'Ariège se distingue avec le dossier de l'ancien Palais des Évêques de Saint-Lizier. Ce monument historique est la propriété du conseil général. Il l'a rétrocédé en 2005, par un bail emphytéotique, à la société Espacim des promoteurs Richard del Zappo et Jean-Pierre Sabelle, qui l'ont ensuite revendu, appartement par appartement, à des particuliers sous le régime de la loi Malraux. Juridiquement, c'était une absurdité. Les investisseurs ne pouvaient pas défiscaliser en Malraux, puisque le conseil général était resté propriétaire ! Pour ne rien arranger, les travaux ont pris des années de retard et il apparaît avec le recul que les perspectives de rendement étaient très surévaluées. La chambre régionale des comptes de Midi-Pyrénées a

rendu un rapport sur le département de l'Ariège en avril 2015. Elle évoque en termes sévères la rénovation du Palais des Évêques, montage juridique « complexe et opaque, aboutissant à un échec, dont les conséquences sont supportées par des investisseurs privés ». La Caisse régionale de Crédit agricole du Languedoc prêtait aux particuliers, comme dans le dossier Simbiosis. Elle a avancé, sur les 13 millions de crédits immobiliers débloqués au total, 11 millions d'euros au profit de plus de cent investisseurs. Une quarantaine d'entre eux, défendue par Me Bertrand Weil, ont partiellement obtenu réparation en avril 2013 devant le tribunal de grande instance de Paris. Ils ne devront rembourser que la moitié de leur emprunt. La banque ➔



LE PALAIS DES ÉVÊQUES À SAINT-LIZIER

Monument historique (Ariège), reconverti en résidence hôtelière. Il visait le haut-de-gamme. Échec commercial.

- a reconnu que le directeur de son agence de Nîmes avait touché des pots-de-vin de la part d'une société de commercialisation, WInvestissements, pour faire passer les dossiers. Mais «*un afflux de dossiers représentant des sommes aussi importantes, concentrés sur une seule agence, pouvait-il échapper aux contrôles internes ?*», s'interroge M^e Weil. ♦

GIRARDIN

Corruption à Bercy

Il y a deux périodes dans le Girardin. De 2003 à 2009, l'État regarde le dispositif monter en puissance avec une curieuse indifférence. Un seul fonctionnaire à Bercy est chargé de valider pour tout l'Outre-mer des dossiers complexes de construction d'hôtels, de programmes immobiliers ou de centrales photovoltaïques. En 2008, la Cour des comptes inspecte à Wallis et Futuna. L'indice qui a donné l'alerte: les inscriptions au registre du commerce et des sociétés explosent, les millions d'euros affluent, alors que l'économie locale est embryonnaire. Les auditeurs de la Cour constatent très vite que Bercy a donné son agrément définitif à des projets fantômes. Des hôtels sont censés accueillir des clients alors qu'ils ne sont pas construits. C'est le début de la seconde période du Girardin, celle des redressements en série. «*Les rappels fiscaux touchent des milliers de contribuables métropolitains, parce qu'ils ont été "embarqués" dans des montages par des cabinets de défiscalisation qui n'auraient pas dû opérer*», déplore le député Gilles Carrez à l'Assemblée en 2012. Au moins un de ces cabinets avait ses entrées au plus haut niveau. Georges Thoma, énarque, contrôleur général à Bercy, a été condamné le 29 juin 2012 à quinze mois de prison avec sursis et 40000€ d'amende pour corruption par le tribunal correctionnel de Paris. Il ai-

Les contribuables victimes de montages bidons sont innombrables

dait la société Lynx à faire valider des dossiers Girardin très contestables.

Bilan, plus de de 4000 clients escroqués et redressés par le fisc. En y ajoutant les clients floués par les sociétés SFER, Gesdom, RCI, etc. le Girardin industriel a fait au moins 20000 victimes.

La Cour des comptes ⁽¹⁾ a demandé la suppression du dispositif. Il a coûté plus d'un milliard d'euros en 2013 à l'État sans profiter à l'outre-mer. Le Girardin locatif a généré des logements trop chers pour la demande locale. Quant au Girardin industriel, il est d'un rendement désastreux, avec 700000€ de subventions par emploi créé outre-mer, toujours selon le rapport 2012 de la Cour des comptes. ♦

(1) Que Brigitte Girardin a rejoint en mai 2015...

En chiffres

Robien et Scellier : 20 000 victimes

Demessine : 20 000 victimes

Malraux et LMP : 2 000 victimes

Girardin industriel et locatif : 15 000 victimes

TOTAL : 57 000 ménages en difficulté

Tel est le bilan de dix années de défiscalisation, sur la seule base des affaires identifiées. C'est donc un minimum.

Par «victime», on entend une personne ou un couple ayant des revenus de 50000 à 80000€ annuels, dont l'investissement de départ était compris entre 120000 et 180000€. Le bien acheté affiche en 2015 une décote de 30 à 50% de sa valeur initiale. Le rendement locatif couvre 25% des mensualités d'emprunt. Variante Girardin : le montant est identique mais l'investissement a été perdu et le fisc opère un redressement.

Benoist Apparu

Secrétaire d'État au logement de 2008 à 2011



HAMILTON/REA

QCA : Vous avez été secrétaire d'État puis ministre en charge du Logement de 2009 à 2012. Rétrospectivement, quel regard portez-vous sur les dérives de la défiscalisation immobilière à cette époque ?

Benoist Apparu : Quand j'arrive, je connais mal le logement. Mais la première chose qui me frappe c'est qu'on ne construit pas là où il le faudrait. Je suis resté trois ans en fonction. Je n'ai pas publié de loi, il n'y a pas de dispositif « Apparu », mais je me suis attaché à ce qu'on commence à raisonner en termes de zones tendues et de zones détendues.

QCA : Pourquoi ne pas avoir mis fin aux excès quand le dispositif Scellier a succédé au Robien fin 2008 ?

B.A. : Le Scellier a mis fin aux aberrations ! Son zonage n'était pas parfait, mais il excluait la défiscalisation sur 95% du territoire. Dire que la France a besoin de 500 000 logements par an, comme l'ont fait Nicolas Sarkozy ou François Hollande, n'a aucun sens si on ne précise pas où il faut les construire. Il y a une crise de l'offre en Île-de-France et une crise de la demande à Châlons-en-Champagne (dont Benoist Apparu est député-maire, nldr), où on manque de locataires. À Vitry-le-François, l'office public de logement social a détruit récemment plus de 400 logements parce que la vacance lui coûtait trop cher.

QCA : Vitry-le-François était éligible au Robien.

B.A. : C'est incompréhensible.

QCA : Sauf si le but est de soutenir l'activité dans la construction...

B.A. : Voilà 30 ans que la production privée de logements est nourrie à la subvention, nous le savons. Tailler dans les dispositifs de soutien ? Tous les gouvernements ont essayé. La réalité est que nous devons continuer

à subventionner la construction aussi longtemps que nous n'aurons pas de modèle alternatif. Sinon, le secteur va plonger comme il l'a fait dans les années 1990 et l'outil de production mettra quinze ans à se reconstituer.

QCA : Quel modèle alternatif ?

B.A. : Libérer du foncier, augmenter la densité, revoir les normes pour baisser les coûts. Ces objectifs font consensus entre les élus et les professionnels, mais personne ne sait comment les atteindre, surtout en période de crise.

“ L'État aurait dû interdire la défiscalisation dans les zones détendues ”

QCA : Précisément, est-ce que la phase de prospérité des années 2000 n'était pas l'occasion idéale de sortir la construction de la dépendance aux subventions, au lieu de l'accroître ?

B.A. : On peut regretter ce qui s'est passé, l'État aurait dû interdire la défiscalisation dans les zones détendues, mais ce qui est fait est fait.

QCA : Est-ce à dire qu'on va continuer à utiliser l'épargne et la capacité d'emprunt des ménages pour soutenir la construction ? Un bailleur institutionnel qui a 10 % de vacance dans son parc s'en remet. Mais pour un particulier qui met en location un seul logement et qui n'a pas de locataire, c'est douloureux.

B.A. : J'en suis conscient. Aujourd'hui, la moitié des bailleurs en France loue un seul logement. Il faut faire revenir les institutionnels dans le secteur. Avant la crise de 1990, ils représentaient 25 % de l'offre en Île-de-France. Ils sont tombés à 3 %, parce que les locaux d'activités rapportaient davantage. De ce point de vue, l'interdiction des ventes à la découpe était une erreur et l'encadrement des loyers en est une autre. Ce sont peut-être des mesures qui parlent à l'opinion, mais ce sont des mesures contre-productives.

QCA : N'y a-t-il pas aussi une responsabilité des élus dans les dérives de la défiscalisation ?

B.A. : Il y a une responsabilité des acheteurs qui ont investi sans même se déplacer pour voir le produit ! Néanmoins, c'est vrai, trop d'élus continuent à penser que c'est l'offre de logements qui fait venir les habitants. Ils n'ont pas entièrement tort. Il faut construire du neuf même lorsque le marché est complètement détendu, mais cela ne justifie pas de monter au créneau, comme l'ont fait tant de maires, dans le but d'obtenir le classement de leur commune en Scellier, en Duflot ou en Pinel.

QCA : Comment éviter le pire à l'avenir ?

B.A. : Nous n'avons plus les moyens d'appliquer la défiscalisation partout. Il faut inventer des produits défiscalisés différenciés par territoire, ce que nous n'avons pas su faire. Et en fonction du contexte économique, des taux d'intérêt, il faudra sortir la construction de sa dépendance aux soutiens publics. ♦

PROPOS RECUEILLIS PAR ERWAN SEZNEC

Pas de responsable, tous responsables !

AUCUN ACTEUR NE SE CONSIDÈRE COMME FAUTIF DANS LES ÉCHECS DE LA DÉFISCALISATION. CHACUN A LE SENTIMENT D'AVOIR SEULEMENT FAIT SON TRAVAIL. SANS VOIR, SANS ENTENDRE, SANS ALERTE. ET POURTANT, DES MILLIERS DE CONTRIBUABLES SE SONT FAIT PIÉGER.

Les commerciaux

En Robien-Scellier, les groupes Akerys, Carrère/Gotham, Omnium et Monné-Decroix (avant son rachat par le Crédit agricole) ont inventé une méthode de commercialisation extrêmement efficace mais qui a amplifié tous les défauts des lois de défiscalisation. Les «Toulousains» (car ils sont tous basés à Toulouse) ont sélectionné des villes où le foncier était bon marché, mais le potentiel locatif faible. Les acheteurs ne s'en sont pas aperçus car ils ont été choisis le plus loin possible de leur lieu d'investissement. Le notaire et l'offre de prêt étaient également amenés par le défiscalisateur. Ce produit de défiscalisation clés en main a séduit une clientèle néophyte en matière de placement, qui s'est ainsi retrouvée coupée des conseils de sa banque habituelle ou du notaire de la famille...

Certains noms devenant lourds à porter, ils ont été changés. Omnium a utilisé Stellium comme marque commerciale. Carrère est devenu Gotham et fait désormais de l'aménagement urbain. Akerys, enfin, a filialisé son activité de syndic sous le nom de Belvia, avant de la revendre au groupe Citya fin 2014.

En matière de résidence de tourisme, la plupart des acheteurs empruntaient, en général à plus de 4%.

Ce produit clés en main a séduit et piégé une clientèle néophyte en matière de placements

Pour que l'investissement soit rentable, il fallait donc afficher un rendement de 5 à 6 % minimum, ce qui est très difficile à atteindre.

Les promoteurs ont trouvé la parade, *via* la pratique des «fonds de concours»: ils versaient une forte somme à l'exploitant au démarrage de la résidence, officiellement pour financer ce lancement, en réalité pour doper le rendement apparent du produit. Au bout d'une ou deux saisons, l'exploitant annonçait fatalement une baisse de 30 à 50 % des loyers. Des milliers de particuliers se sont ainsi fait piéger.

Les banques

Emprunter pour investir suppose que le rendement du placement soit supérieur au taux d'intérêt. Ce point ne pouvait pas échapper aux banques et aurait dû les inciter à la prudence. Le moins que l'on puisse dire est que celle-ci n'a pas été au rendez-vous. Résultat, 17 mises en examen de cadres de banques dans le dossier Appolonia. La BNP-Paribas se retrouve aujourd'hui assignée au civil et attaquée au pénal pour son produit Helvet Immo, qui finançait principalement des achats en défiscalisation. Sa filiale BNP Personal Finance envoyait très souvent les offres de prêts à l'apporteur d'affaires et non à l'emprunteur. Et elle ne s'étonnait pas de les voir revenir avant la fin du délai de réflexion obligatoire fixé par la loi Scrivener !

Le Crédit agricole a dû admettre la corruption d'un de ses directeurs d'agence, à Nîmes. Il acceptait sans les examiner les dizaines de demandes de prêt émanant du même défiscalisateur. Les caisses régionales de Crédit agricole ont commercialisé des programmes de résidences de tourisme manifestement surévalués, en particulier celle du groupe



Oléa, dans le Gers. La banque refuse aujourd'hui de renégocier les prêts des emprunteurs, alors que c'est elle qui les a incités à investir à crédit dans un produit très décevant. Les banques ont très souvent intégré dans la capacité de remboursement des emprunteurs les loyers futurs, comme si ces derniers étaient garantis. C'était une faute, a dit la Cour de cassation dans un arrêt du 8 janvier 2013 impliquant le CIC (groupe Crédit mutuel). En 2008 et 2009, le Crédit foncier a débloqué des prêts pour des achats en défiscalisation, dans des agglomérations où sa propre direction des études disait qu'il ne fallait pas investir ! Mais la banque est sortie de ce paradoxe d'une manière plutôt singulière : elle a en effet licencié, en juillet 2009, son directeur des études, qu'elle trouvait trop alarmiste. Malheureusement, c'est lui qui voyait juste !

Les notaires

Il y avait 9600 notaires en France en 2014. Une vingtaine d'entre eux ont été assignés au civil dans des dossiers de défiscalisation, avec quelques condamnations pour manquement au devoir de conseil⁽¹⁾. C'est finalement assez peu. Si les notaires ont commis une faute collective, c'est plutôt par omission. Le Conseil supérieur du notariat avait tous les éléments en main pour tirer l'alarme à partir de 2008. À cette date, des consignes de prudence à propos des ventes en défiscalisation circulent de manière informelle au sein du conseil régional des notaires de Paris. La surévaluation des biens et les difficultés de location ne pouvaient pas échapper aux notaires et surtout pas à ceux qui enregistraient des centaines de ventes pour le même promoteur. Exemple relevé par l'Association de défense des investisseurs et mandataires en défiscalisation (Adim) : un notaire de Blaye rédige 117 actes pour la résidence «Le Hameau», à Saint-Martin Lacaussade, alors que deux autres résidences du même promoteur, Omnium, construites en Robien au même endroit, sont en panne de locataires. Le notaire sait forcément qu'elles ont été surévaluées, puisqu'il a déjà enregistré des ventes avec moins-values. Il enregistre tous ces actes pour des appartements à vocation locative dans une commune rurale de 1 000 habitants, près de Bordeaux. Rien ne l'obligeait à alerter les investisseurs. Mais rien ne lui interdisait de le faire, si ce n'est la volonté de garder ses clients. Les notaires attirés de Finaxiome, Simbiosis ou Quiétude engrangeaient des millions d'honoraires chaque année grâce à ces vendeurs très dynamiques...

BON À SAVOIR

► La rentabilité nette d'un T1 ou d'un T2 en location à l'année, une fois payés les taxes et les travaux d'entretien, est rarement supérieur à 5% du prix d'achat. Celle d'un appartement en résidence de tourisme est encore inférieure, car il est rarement loué plus de 15 semaines par an. Emprunter à 5% pour de tels placements, même en comptant le bénéfice de la défiscalisation, présentera toujours un risque.

Les collectivités territoriales

Si elles ne peuvent être tenues pour juridiquement responsables des échecs de la défiscalisation, on peut s'interroger sur leur manque de vision prospective. Le cas extrême est celui du conseil général de l'Ariège, qui a encouragé plusieurs projets désastreux à travers une cellule de développement économique appelé le Club Ariège Pyrénées Investissement (voir p. 14).

La mairie de Saint-Nectaire a également été sévèrement critiquée pour son soutien inconsidéré au promoteur Simbiosis par la chambre régionale des comptes de Rhône-Alpes Auvergne. La municipalité comptait sur les résidences de tourisme et sur les ventes en Robien pour relancer la station thermale sur le déclin. La Cour de cassation a d'ailleurs confirmé la condamnation d'un défiscalisateur pour une

opération «extrêmement risquée» à Saint-Nectaire dans un arrêt du 11 mai 2010.

Le même schéma s'est répété dans les Pyrénées, les Alpes du sud, le Gers, la Bretagne, l'Auvergne.

Confrontés à une démographie atone ou à la stagnation économique, des maires ont délivré des permis de construire en partant de l'idée que les logements feraient venir les touristes ou les habitants. Sans succès. Comme le relevait une étude de l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil) en 2010, les «indicateurs dans le rouge en matière d'investissement locatif défiscalisé», sont «généralement un indicateur fiable de vision politique faible»⁽¹⁾.

(1) «Le maire, l'accession sociale et le promoteur - La négociation entre élus locaux et promoteur : une analyse stratégique», Guilhem Dupuy.

Certains maires ont délivré des permis de construire comme des petits pains



L'État

En juin 2005, alors que la loi Robien a moins de deux ans, les sénateurs Thierry Repentin et Dominique Braye publient un rapport qui dénonce les «effets pervers» du Robien. L'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) enfonce le clou en novembre 2005 avec un rapport tout aussi alarmant qui propose des correctifs simples. En 2007, l'exploitant de résidence de tourisme Transmontagne fait faillite. L'État en est actionnaire à travers la Caisse des dépôts. À partir de 2008, la Cour des comptes travaille sur le Girardin et son coût exorbitant pour les finances publiques. L'administration des fraudes voit affluer les plaintes à la même époque. Bref, l'État avait tous les éléments en main pour corriger les dérives il y a sept ans déjà. Il a toujours tranché en faveur de l'activité dans la construction, aux dépens des consommateurs et des contribuables. En 2013, la défiscalisation locative a représenté 1,7 milliard d'euros de dégrèvement. En y ajoutant le Girardin, on frôle les trois milliards. Successeur du Demesine, le Censi-Bouvard devait disparaître fin 2012, il a été prolongé pour quatre ans par un amendement de dernière minute du gouvernement ! Note positive, la Fédération nationale des propriétaires de résidences de tourisme, qui regroupe les investisseurs floués, a été reçue par un conseiller du Président de la République en mars 2015. La Corrèze, département d'élection de François Hollande, a été durement touchée par la faillite du groupe Tourisma vert en novembre 2013.

Les acheteurs

Ils ont signé sans se rendre sur place, sans se renseigner sur le marché local... Ils ont évidemment leur part de responsabilité. Néanmoins, sur près de 400 investisseurs nous ayant apporté leur témoignage, deux seulement ont fait la démarche de défiscaliser. Tous les autres ont été démarchés, souvent avec insistance. Ils se sont engagés en croyant que les pouvoirs publics avait défini les besoins. Ils ont emprunté pour investir.

Pour la plupart, ils n'étaient pas fortunés. Le Comité d'évaluation des dépenses fiscales et des niches sociales estimait, dans un rapport d'août 2011, que le revenu médian du ménage investisseur en Scellier était de 68000€ annuels, soit deux salaires mensuels de 2833€ nets mensuels. ♦

LA DILUTION DES RESPONSABILITÉS

AUCUN ACTEUR NE SE CONSIDÈRE COMME FAUTIF DANS LES ÉCHECS DE LA DÉFISCALISATION. CHACUN A SEULEMENT FAIT SON TRAVAIL. SANS VOIR, SANS ENTENDRE, SANS ALERTER.

L'ÉTAT > Il adopte les lois qui définissent les zones éligibles et fixent les plafonds de loyer. Il accorde la défiscalisation si les conditions sont respectées. Dans le cas contraire, il redresse les contribuables, mais ni le zonage ni les plafonds de loyers n'engagent sa responsabilité.



LA COMMUNE > Elle délivre les permis de construire au promoteur. Juridiquement, elle ne peut être tenue pour responsable de l'échec d'un programme. Il est impossible qu'une municipalité ne voit pas le risque de saturation de son marché locatif, mais rien ne l'oblige à en tenir compte et à réguler les constructions en conséquence.

LE PROMOTEUR COMMERCIALISATEUR
> Ses simulations de rendement sont «non-contractuelles». Il retient comme loyer les plafonds fixés par l'État. Il construit seulement là où c'est autorisé. Il a respecté la loi. La saturation du marché? Imprévisible...



LA BANQUE > Elle accorde le prêt en fonction de la capacité de remboursement, sans évaluer le bien-fondé de l'opération. Elle part du principe que celle-ci est proposée par un promoteur qui connaît son métier et que le produit est acheté par un investisseur libre d'utiliser son épargne comme il l'entend.

LE NOTAIRE > Il enregistre la vente en mettant de côté qu'il s'agit d'un investissement locatif. Il ne peut l'ignorer, puisqu'il a été choisi par le promoteur, mais il ne veut pas le savoir. Le montant exagéré de la vente ne le concerne pas davantage. Les prix de l'immobilier sont libres.



LA PAROLE À...

THIEN AN HOANG
SECRÉTAIRE GÉNÉRALE
DE LA FÉDÉRATION NATIONALE
DES PROPRIÉTAIRES DE RÉSIDENCE
DE TOURISME (FNAPRT)



D.R.

“ L'autogestion, une aventure prenante ”

«Notre fédération regroupe désormais 17000 propriétaires déçus ayant investi dans des résidences de tourisme, mais également du Malraux, ainsi que des résidences pour étudiants ou personnes âgées. À titre personnel, j'ai investi en 2007 dans une résidence du groupe Lagrange à Vignec (Hautes Pyrénées), tout près de Saint-Lary. Une histoire classique. La station a vieilli, les promoteurs arrivent avec des projets de résidences qui vont lui donner un coup de neuf. Les élus délivrent trop de permis de construire. Certains alertent contre les risques de saturation, comme Maryse Beyrié, maire de Vielle-Aure, mais le mal est fait. Entre 2007 et 2012, 35 résidences sortent de terre, la vallée passe de 20000 à près de 40000 lits. Les prix des locations chutent. Pour ne rien arranger, nous nous apercevons que Lagrange a oublié de classer notre résidence comme hébergement de tourisme, ce qui nous met dans une position potentiellement périlleuse vis-à-vis du fisc. Nous l'avons fait classer nous-mêmes, en 2011. En 2012, Lagrange nous annonce qu'il faut baisser les loyers de 80%...

Nous avons décidé son éviction, ce qui n'est pas facile, car les exploitants sont protégés par un bail commercial. Un collectif d'une soixantaine de propriétaires a repris la résidence en gestion directe, ce qui permet de conserver les avantages fiscaux. Elle tourne bien, avec 20000 nuitées par an, mais elle ne rapporte rien aux investisseurs. L'autogestion est une aventure intéressante sur le plan humain, mais très prenante. Il faut un collectif de propriétaires soudés, dynamiques et complémentaires. Ce n'est en aucun cas la panacée».

(voir le récit détaillé de l'autogestion sur : www.enqueteouverte.info/residencesdetourisme/2013/05/28/a-vignec-lautogestion-est-un-travail/).

COMMENT EN SORTIR ?

Aller en justice, un combat incertain

DES INVESTISSEURS OBTIENNENT RÉPARATION, MAIS LES TRIBUNAUX SONT EXIGEANTS. LE POINT SUR QUELQUES ÉLÉMENTS CLÉS.

> FAIRE COMPRENDRE LA SITUATION AU MAGISTRAT

Le consommateur qui fait partie d'un collectif de 150 ou 200 victimes, grugées à l'identique par le même promoteur, vit avec la conviction légitime qu'il a été la proie d'un système. Ses déboires ne relèvent pas de l'accident. Les juges qui examinent un dossier particulier n'ont pas le même recul. Il peut être utile de leur soumettre cette décision du tribunal de grande instance de Toulouse du 31 janvier 2012. Elle résume bien le fond du problème :

«*La présentation matérielle du programme immobilier et les perspectives économiques de l'opération sont enjolivées, la commercialisation est axée sur le très fort attrait de l'avantage fiscal et donc d'un accroissement aisé du patrimoine (...). Le nombre des litiges de même nature révèle d'ailleurs par lui-même que ces méthodes font socialement problème, pour se situer en permanence à la limite de ce qui est juridiquement correct. Limites qui se trouvent inéluctablement franchies dans certaines espèces comme dans la présente, où la simulation dite non contractuelle (...) présente les économies d'impôts qui dépendent de revenus futurs toujours aléatoires comme un équivalent à un revenu effectif afin de montrer que la somme loyers et économies d'impôt équilibre les charges.*»

> ÉVITER L'ERREUR FATALE

En matière de défiscalisation, il est très dangereux de demander l'annulation de la vente lorsque le promoteur a fait faillite. Dans ce cas de figure, en effet, le tribunal risque d'annuler le contrat de vente et le contrat de prêt. Le consommateur doit donc restituer immédiatement à la banque la somme emprun-



tée, alors qu'il n'y a plus personne pour lui reprendre son appartement et le rembourser ! Des plaignants se retrouvent ainsi dans une situation paradoxale. Ils n'ont même pas signé leur contrat de prêt, le commercial l'a fait pour eux. C'est un faux. Il pourrait bien sûr facilement être annulé, mais cela se révélerait catastrophique pour les emprunteurs. Ces derniers doivent plutôt demander des dommages et intérêt à la banque.

> METTRE EN CAUSE LA BANQUE POUR MANQUEMENT AU DEVOIR DE CONSEIL

C'est possible. Illustration avec cette décision de la Cour de cassation (n° 12-15897) du 11 septembre 2013. La Banque, en l'occurrence le Crédit agricole, ayant

«d'une part, proposé et personnalisé l'investissement locatif litigieux dont la nature était manifestement inadaptée à la situation des époux X., d'autre part, assorti son offre de prêt de longue durée d'un taux variable accentuant les risques d'une opération périlleuse, la cour d'appel en a exactement déduit que la banque avait manqué tant à son devoir d'information et de conseil au titre de l'investissement locatif, qu'à son devoir de mise en garde au titre de l'octroi du prêt». L'avocat Paul Duvaux relève que «le juge du fond avait relevé un argument factuel certainement décisif : c'est dans les locaux de la banque que les investisseurs avaient été démarchés par un intermédiaire» (voir son site <http://paulduvaux.com>).

Dans un cas standard, si la banque choisie par le promoteur a simplement débloqué les fonds sans mettre en garde le client, difficile de se retourner contre elle.

> ATTAQUER LE COMMERCIALISATEUR

Dans un arrêt du 8 janvier 2013, la chambre commerciale de la Cour de cassation a confirmé la condamnation de la société Afedim, qui avait intégré les loyers dans les revenus des acquéreurs pour calculer leur capacité de remboursement (pour un achat en Malraux). La pratique était très fréquente. Malheureusement, très souvent, les commerciaux ont fait ces calculs par oral ou sur des feuilles volantes «non-contractuelles»...

Prouver que les loyers étaient surévalués ou le projet très enjolivé sur la plaquette est difficile et quasiment inutile. Les juges admettent qu'un vendeur choisisse la présentation la plus flatteuse pour placer son produit. Sans parler des cas où les commerciaux ont promis un loyer irréal, simplement en se basant sur les plafonds absurdes fixés par l'État !

Voilà pour les procédures civiles. Au pénal, les condamnations de commercialisateurs sont rares. La plus significative est celle de l'affaire Herios Finances. Le dirigeant et son épouse ont été condamnés le 16 octobre 2014 par le tribunal correctionnel de Lyon pour pratiques commerciales trompeuses. Un an avec sursis et 15 000€ d'amende pour lui, six mois avec sursis et 10 000€ d'amende pour elle.

> ENGAGER LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE

La justice a sanctionné des manquements criants. Les trois notaires de l'affaire Appolonia ont ainsi été lourdement sanctionnés par la chambre disciplinaire de la cour d'appel d'Aix-en-Provence fin 2013, notamment pour faux en écritures publiques. En mai 2014, le tribunal de grande instance de Foix a infligé une amende record à un notaire de Vendée, au bénéfice de 67 plaignants : 14 millions d'euros. Il avait enregistré des ventes d'appartements dans une résidence du groupe Quiétude, les

LA PAROLE À...

MAÎTRE
JACQUES GOBERT
AVOCAT À MARSEILLE



D.R.

“ La bataille est très déséquilibrée ”

Représentant les victimes de l'affaire Appolonia (LMP) et une partie des nombreux clients mécontents du groupe Lagrange (Demessine), Jacques Gobert revient sur les enseignements de sept années de combat juridique.

«Nous sommes en présence d'un contentieux massif et déséquilibré, avec d'un côté des particuliers souvent en situation financière précaire et de l'autre une chaîne d'intervenants solidement armés, promoteurs, banques et notaires. Le premier enseignement des contentieux en cours est que les victimes ont intérêt à se regrouper. Second enseignement, les plaignants doivent s'attendre à un combat difficile. Au pénal, le parquet donne suite à une plainte seulement quand il y a eu une enquête préalable de la DGCCRF. Au civil, pour obtenir réparation, il faut un élément en plus par rapport à la masse des dossiers. Par exemple, un document où les loyers sont garantis ou encore un acte de vente stipulant qu'il s'agit d'une opération de défiscalisation. La justice ne s'engagera pas dans quoi que ce soit qui ressemble à la condamnation globale de la méthode de vente des défiscalisateurs, méthode pourtant éminemment critiquable. Selon moi, la violation – quasi-systématique ! – des délais de réflexion posés par la loi Scrivener pour la délivrance des prêts est un motif valable de mise en examen des banques, mais le juge ne l'entend pas ainsi. Idem pour les fonds de concours des résidences de tourisme (voir p. 18). Les magistrats refusent de considérer que leur dissimulation est une réticence dolosive de nature à fausser le consentement, ce qui me paraît incompréhensible. Les plaignants n'auraient jamais signé s'ils avaient eu connaissance de la vraie rentabilité des programmes, à l'évidence. Et ils auraient peut-être eu le temps de s'interroger si les délais d'acceptation des offres de prêts avaient été respectés.



- Hauts du Donezan, qui n'a jamais ouvert, alors que le bien était encore hypothéqué. Le notaire n'a pas fait appel. Pas de condamnation en revanche pour collusion évidente avec un promoteur ou défaut total de conseil. Si l'acte de vente ne mentionne pas qu'il s'agit d'une opération de défiscalisation et s'il n'y a pas eu de faux ou d'erreur grossière, il semble très difficile d'engager la responsabilité du notaire. ♦



FOTOLIA

Que vaut le Pinel ?

LE DERNIER-NÉ DES DISPOSITIFS DE DÉFISCALISATION N'EST PAS DÉPOURVU D'INTÉRÊT, MAIS LE ZONAGE ET LES PLAFONDS DE LOYERS OFFICIELS SONT À OUBLIER D'EMBLÉE.

Le dispositif Pinel (du nom de Sylvia Pinel, ministre du Logement) assouplit le volet sur l'investissement locatif de la loi Duflot. Au lieu d'un engagement de location de neuf ans, le propriétaire peut choisir une durée de six, neuf ou douze ans. Le crédit d'impôt est modulé en fonction de cette durée : 12% (23% Outre-mer) en cas d'engagement sur six ans, 18% (29% Outre-mer) pour neuf ans et 21% (32% Outre-mer) pour douze ans, le tout dans une limite d'investissement locatif inchangée de 300000€ pour une même année. Les conditions de ressources des locataires, de plafond de loyer et de prix maximal au m² restent les mêmes que ceux du Duflot. En revanche, le Pinel autorise les locations aux descendants ou aux ascendants, s'ils respectent les plafonds de loyer et de ressources fixés par la loi. Défaut majeur de cette dernière, le découpage du territoire en trois zones seulement, avec des incohérences innombrables. Deux exemples entre cent : la commune populaire d'Aubervilliers se retrouve dans la même zone que les arrondissements parisiens les plus chers de France et Narbonne est éligible. Voici ce qu'écrivaient les services de l'Équipement, dans une étude publiée en mai 2012, à propos du logement social en Midi-Pyrénées : «*Les villes-centres des principales agglomérations régionales (dont Narbonne, ndlr) présentent un ratio inférieur à 1 (moins d'un demandeur par logement social existant, ndlr), ce qui traduit un équipement suffisamment dimensionné pour répondre à*

la demande exprimée». Difficile d'être plus clair : il n'y a pas de crise du logement à Narbonne, le parc public absorbe la demande sociale.

Si vous êtes intéressé par le Pinel, oubliez le zonage et les plafonds de loyers. Pour connaître le marché local, étudiez-le vous-même (*voir ci-contre*). ♦

RÉSUMONS-NOUS

- ▶ Ne signez jamais sans avoir inspecté l'emplacement. Rendez-vous sur place, interrogez les agences immobilières locales, discutez avec des voisins. Les annonces sur Internet et les « Google view » ne donnent qu'un reflet très partiel de la réalité du terrain. Si le commercial vous soutient que la visite est inutile, déclinez sa proposition.
- ▶ Exigez que l'acte de vente notarié stipule qu'il s'agit d'une opération de défiscalisation. Cela renforce le devoir d'information du notaire. Ce dernier n'a aucune raison valable de refuser cette mention. S'il est réticent, méfiance.
- ▶ Négociez votre prêt vous-même. N'acceptez pas l'offre du défiscalisateur. Spécifiez par écrit à la banque qu'il s'agit d'un investissement locatif.
- ▶ N'intégrez jamais les loyers dans votre capacité de remboursement. Les loyers sont considérés comme un revenu aléatoire.
- ▶ Exigez du commercial une simulation de rendement locatif consignée par écrit.