

Site sans publicité édité par l'Union fédérale des consommateurs - Que Choisir, association indépendante de l'Etat, des syndicats, des producteurs et des distributeurs depuis 1951



[Plan du site](#) [Nous connaître](#) [Nous contacter](#)

Télécom Multimédia	Équipement de la maison	Auto Transport	Argent Assurance	Alimentation	Santé Bien-être	Environnement Énergie	Immobilier Logement	Droits Justice	Commerce	Loisirs Tourisme	Services Vie sociale
-----------------------	----------------------------	-------------------	---------------------	--------------	--------------------	--------------------------	------------------------	-------------------	----------	---------------------	-------------------------

Placement financier

ARGENT / ASSURANCE > EPARGNE - FISCALITE > PLACEMENT FINANCIER

[L'ENQUETE](#) > [Sommaire](#) > [L'article](#)

Lire aussi

BRÈVE

Investissement locatif Étrange association **30/04/08**

BRÈVE

Robien-Borloo Place aux doutes **17/03/08**

ENQUÊTE

Acheter pour louer Amortissement: Robien-Borloo, ce qui change **30/09/06**

ENQUÊTE

Acheter pour louer Achat: le bon logement au juste prix **30/09/06**

> [Imprimer cette page](#)

> [Consulter la liste complète des enquêtes](#)

26/08/08

Immobilier défiscalisé Naissance d'un scandale

L'heure des premiers bilans a sonné pour les programmes Robien et Demessine. Les excès sont sidérants. Nombre de particuliers mettront des années à digérer leurs placements malencontreux.

Très en vogue, l'investissement immobilier défiscalisé a abouti à une situation critique dans de nombreuses agglomérations en cinq ans à peine. Les programmes en cause sont issus de deux lois, promulguées en 2003 et 2005, dites lois Robien et Demessine (voir encadré "Législation"). Aujourd'hui, des milliers de particuliers sont coincés. Ils ont acheté des appartements pour ensuite les louer. Mais ils ne trouvent pas de locataire et ne peuvent, par conséquent, pas bénéficier de la défiscalisation (dans le cas du Robien). Et s'ils décident de revendre le bien, ils s'aperçoivent que celui-ci vaut 30 ou 40 % de moins qu'ils ne l'ont payé.

La Fédération des promoteurs constructeurs (FPC) évalue à 5 000, au maximum, le nombre de logements concernés pour toute la France, sur plus de 200 000 vendus en défiscalisation depuis 2003. Un chiffre optimiste... En effet, une rapide enquête auprès des agents immobiliers et des agences départementales d'information sur le logement (Adil) montre que la seule région Midi-Pyrénées compte des milliers d'appartements en panne de locataires. Comment en est-on arrivé là ? A priori, ce n'est pas le principe de la défiscalisation qui est à mettre en cause.

à partir de
4,50 € par mois

Abonnez-vous au site de Que Choisir
Consultez nos centaines
d'articles indépendants en

**Argent
Assurance**

> Cliquez ici

Recevoir gratuitement
notre lettre hebdomadaire

Adresse électronique

Saisissez votre adresse électron

> [En savoir plus](#)

Exprimez-vous dans nos forums
Argent/Assurance

> Consulter l'essentiel en placement financier

Accorder des déductions d'impôts aux particuliers afin de canaliser leur épargne vers la construction est une recette ancienne donnant de bons résultats en phase de pénurie de logements. De là à incriminer la conjoncture ou la malchance, il y a un fossé. L'immobilier défiscalisé n'a pas foncé droit dans le mur sans raison ni responsables.

Professionnels sans état d'âme

La loi Robien a été une chance fantastique pour des groupes immobiliers d'un genre nouveau. Les plus connus s'appellent Carrere et Akerys. Ce dernier, leader de la défiscalisation, a écoulé plus de 30 000 « Robien ». Basé à Toulouse (Haute-Garonne), il couvre toute la chaîne. Les centres d'appels de sa filiale Atelys prennent les rendez-vous avec les particuliers ; les commerciaux de sa branche dénommée IFB placent les produits ; Akerys les construit, puis en confie la gestion à une autre de ses filiales. Le groupe a même créé de toutes pièces une association de « défense des consommateurs » ayant acheté du Robien, Euro Delta Conseil (EDC) ! Efficace et rapide, l'escadrille Akerys laisse un certain nombre d'interrogations dans son sillage. À quoi sert sa pseudo-organisation consumériste, tout d'abord ? Tenue par des dirigeants du groupe, elle n'a aucune indépendance vis-à-vis de ce dernier. Si elle compte plus de 20 000 membres (à 154 euros l'année), c'est parce que les clients d'Akerys sont vivement incités à y adhérer au moment de l'achat. Ensuite, que penser des méthodes d'IFB ? Un document de formation interne (1) encourage ses commerciaux à se présenter comme des « conseillers en défiscalisation ». Le moyen ? Faire croire aux particuliers que leur situation patrimoniale va être examinée en détail, afin de leur proposer un placement adapté. En réalité, la démarche est exactement inverse : il s'agit de faire entrer tous les clients potentiels dans la case Robien et assimilés, au chausse-pied si besoin. Un témoignage parvenu à Que Choisir atteste qu'un commercial de Prestige Finance n'a pas hésité à gonfler les revenus de certains acquéreurs pour que la banque accepte le prêt. Sans parler de ceux qui ont vendu de la défiscalisation à des personnes non imposables ! Que dire, enfin, d'Omnium ? Ce dernier groupe recrutait des quidams sans expérience ni diplôme et leur conseillait de démarcher en priorité leur famille et leurs amis...

Les « défiscalisateurs » ont présenté l'investissement locatif comme un placement financier. Le discours martelé par les commerciaux était bien rodé : « De la construction jusqu'à la perception des loyers, en passant par la mise en location, nous nous occupons de tout. Inutile de vous déplacer. » Et pour dissuader les clients de venir y voir de plus près, quoi de mieux que de leur vendre des biens loin de chez eux, à l'autre bout de la France ? « Pour une copropriété de 70 logements du Tarn, le notaire a reçu 70 procurations. Personne n'habitait en Midi-Pyrénées », relève Hélène Roque, directrice de l'Adil d'Albi (Tarn). Et pour cause, la presse régionale avait alerté depuis au moins deux ans sur l'excès de constructions neuves dans les petites villes du Sud-Ouest. Inversement, quand Akerys commercialise un lotissement d'une soixantaine de logements à Soissons (Aisne), le groupe ne trouve qu'un acheteur en région Picardie et... six en Midi-Pyrénées !

Législation

Textes et dérives

Le « Robien »

Dispositif. On achète un logement et on le loue à usage d'habitation principale pendant neuf ans, en échange d'une déduction fiscale. Les plafonds de loyers sont très peu contraignants.

Dérapages. Sur fond d'envolée des prix (+ 80 % dans le neuf de 1997 à 2007), la machine s'est emballée. Le « Robien » (Gilles de Robien était alors ministre du Logement), qui reprenait en l'assouplissant le dispositif « Besson » (le nom d'un précédent ministre du Logement), a représenté plus de la moitié des constructions en 2006 et 2007. C'est celui qui génère le plus de grogne sur la qualité des biens, l'existence d'une demande locative, le prix à la revente, etc.

Le « Borloo neuf et ancien »

Dispositif. Sorte de « Robien toiletté », il instaure une condition de revenus pour les locataires et fixe des plafonds de loyers plus bas que ceux du Robien.

Dérapages. Le « Borloo » (le dispositif reprend le nom de l'actuel ministre de l'Écologie) suscite peu de problèmes.

Le « Demessine »

Dispositif. Sont ciblés les particuliers qui investissent dans des résidences de tourisme gérées par des exploitants professionnels, situées en zones de revitalisation rurale, pour neuf ans, contre réduction d'impôt, voire récupération de la TVA en cas de conservation du bien pendant vingt ans.

Dérapages. Dans les stations de montagne, trop de résidences ont été construites là où le foncier était disponible mais la demande locative inexistante. Enrichis par la vente de ces biens surévalués, des promoteurs ont versé des « fonds de concours » aux gestionnaires. Cette cagnotte a servi à appâter les investisseurs, en garantissant des loyers élevés pendant un ou deux ans. Suit inévitablement une brutale révision à la baisse ! À l'origine de la loi, la sénatrice Demessine défend aujourd'hui les particuliers en difficulté.

Le « Girardin »

Dispositif. Investissement dans l'immobilier neuf à usage d'habitation principale dans les Dom-Tom conçu par Brigitte Girardin, alors en charge de l'Outre-mer au gouvernement.

Dérapages. Ce dispositif a suscité des programmes trop chers par rapport à la demande outre-mer. Il est en cours de toilettage sous l'effet d'une loi concoctée par Yves Jégo, actuel ministre des Dom-Tom.

Le « Malraux »

Dispositif. Mis en place par une loi de 1962 initiée par André Malraux, alors ministre de la Culture, ce programme accorde un crédit d'impôt aux propriétaires d'immeubles anciens de valeur, voire classés monuments historiques, restaurés et mis en location.

Dérapages. Ils sont rares. Le « Malraux » est une niche pour particuliers fortunés.

Quand ignorer la géographie coûte cher

Il est facile, a posteriori, de relever l'imprudence de ces particuliers qui ont acheté à Albi ou Pontivy (Morbihan) sans jamais y avoir mis les pieds, se fiant à des plaquettes promotionnelles surréalistes. Saint-Gaudens en banlieue de Toulouse ? Comptez tout de même 90 km de distance. Oyonnax, dans l'Ain, au pied des pistes ? Elles sont à une heure de route. Quimper (Finistère) à une heure de Rennes et Nantes (Ille-et-Vilaine, Loire-Atlantique) ? Oui, mais en hélicoptère ! En fait, nombre de professionnels se sont donné beaucoup de mal pour que les acquéreurs n'aillent pas vérifier sur place l'état du marché.

Etat des lieux Les villes où ça coince

Saturées

Agen, Albi, Alès, Angoulême, Annonay, Auch, Auxerre, Bergerac, Béziers, Bourges, Brive-la-Gaillarde, Cahors, Carcassonne, Castres, Caussade, Charleville-Mézières, Clermont-Ferrand, Cognac, Colmar, Dax, Dieppe, Épinal, Figeac, Gap, Langon, Laval, Lisieux, Lons-le-Saunier, Marmande, Montauban, Mont-de-Marsan, Mulhouse, Périgueux, Pontivy, Quimper, Roanne, Saint-Étienne, Saint-Gaudens, Saint-Paul-lès-Dax, Saintes, Sedan, Tarbes, Tulle, Valence, Verdun-sur-Garonne, Vesoul, Vierzon, Villefranche-sur-Saône, Villeneuve-sur-Lot, Uzès. À ces villes s'ajoute la zone du Genevoix français.

Proches de la saturation

Angers, Besançon, Carpentras, Châteauroux, Crozon, Dijon, Le Mans, Limoges, Metz, Nancy, Niort, Oyonnax, Pau, Perpignan, Poitiers, Reims, Rodez, Saint-Brieuc, Saint-Denis, Saint-Ouen, Toulouse (au-delà de la troisième couronne), Vichy, Villejuif, Vitry-sur-Seine. Sont aussi concernées les périphéries de Lille et d'Orléans.

Sources : Enquête annuelle du Crédit Foncier mars 2008, complétée par des informations recueillies auprès de l'Union sociale de l'habitat et des associations départementales d'informations sur le logement.

Juridique Un recours possible

Quelle solution s'offre-t-elle aux particuliers-investisseurs confrontés à une absence prolongée de locataire ou à des difficultés importantes de revente ? Certains d'entre eux craignent que lancer une procédure judiciaire n'attire l'attention de l'administration et les

expose à un redressement fiscal. La solution pourrait donc passer par la demande en nullité du contrat, assortie de dommages-intérêts (pour couvrir les intérêts d'emprunt et les frais de dossier). Le particulier est alors libéré de l'ensemble du montage et la menace fiscale est écartée. Les avocats Nicolas Lecoq-Vallon et Hélène Feron, qui ont reçu de nombreux dossiers de plaignants et ont déjà engagé plusieurs procédures, estiment que la nullité pourrait être obtenue en raison d'un vice du consentement sur les éléments substantiels du contrat. L'enquête menée par Que Choisir fait, en effet, apparaître dans bien des cas que des éléments connus des vendeurs (situation de surstockage des logements et saturation possible du marché locatif) n'ont pas été communiqués aux investisseurs. Ces renseignements auraient pourtant pu être déterminants pour la décision prise par les acheteurs. Des pratiques constatées dans les divers dossiers (éloignement géographique des logements proposés, mise en place de procurations) ont, au contraire, rendu plus difficile l'obtention de ces informations. En outre, des affirmations rassurantes telles que « rendement minimal garanti », pour le Demessine, ou « investissement sans risque », pour le de Robien, ont contribué à donner une image biaisée de l'investissement que les particuliers s'apprêtaient à effectuer. Une piste à suivre.

Élisa Oudin

Promesses impossibles à tenir

Affirmer que les « défiscalisateurs » ont vendu les appartements « trop » chers est à la fois évident et vide de sens, car les prix sont libres. Une chose est claire, en revanche. À compter de début 2007, au plus tard, les promoteurs ne pouvaient ignorer que des dizaines de villes moyennes avaient atteint la saturation en termes de produits Robien (voir encadré "Législation"). Plusieurs études avaient signalé le danger, dont celle de l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil) dès 2005, et celle du Crédit Foncier publiée en mars 2007. Ce qui n'a d'ailleurs pas empêché cette banque de débloquer des prêts pour du Robien et du Demessine, à taux variable non capé (2) ! En un mot, la totale.

Le danger était pourtant prévisible. Face à l'excès d'offre, les locataires ne seraient pas toujours au rendez-vous, ce qui faisait peser un risque grave sur les investisseurs. Ces derniers, en effet, perdent le bénéfice de la défiscalisation s'ils laissent leur bien sans locataire pendant douze mois. L'équilibre de l'opération est aussi remis en question s'ils doivent baisser leur loyer de 20 ou 30 %. Détail consternant, sur les six centres d'appels d'Atelys qui relançaient les particuliers, quatre sont situés dans des villes « robienisées » à outrance (Albi, Figeac, Montauban et Tarbes.) Ce qui n'empêche pas un dirigeant du groupe d'assurer que tout va bien (voir entretien ci-dessous).

Cette asymétrie catastrophique entre le degré d'information des particuliers et celui des professionnels se retrouve dans le Demessine. Une personne ayant investi l'année dernière à Vars (Hautes-Alpes) a pu juger rassurant le dynamisme de cette station, supposée passer de 17 400 lits à 27 400 en 2010. Ce qu'elle ne savait peut-être pas, c'est que d'autres résidences étaient programmées dans les stations toutes proches de Risoul, Ceillac ou les Orres. Un professionnel de l'immobilier comme le groupe Transmontagne le savait forcément, tout comme

il savait que la demande n'est pas extensible. On peut parler, en l'occurrence, d'aveuglement suicidaire puisque Transmontagne a fait faillite. Ce n'est pas le cas de son principal actionnaire, la Caisse des dépôts, excellent connaisseur du potentiel économique de la montagne française, également actionnaire à 40 % de la Compagnie des Alpes, leader mondial de la gestion de stations de ski !

Entretien

Il était une fois, dans un pays enchanté...

Des investisseurs mécontents ? Des biens surévalués ? Que Choisir a interrogé Jean-Michel Delgado, président d'IFB France, filiale de commercialisation du groupe Akerys. Pour lui, « tout va bien ». Un entretien un brin surréaliste.

Nous recevons des courriers de particuliers mécontents, qui vous ont acheté des appartements dans des villes moyennes et peinent à les louer. Qu'en pensez-vous ?

Jean-Michel Delgado : Cela concerne une infime minorité, peut-être 180 personnes, soit 0,5 % de notre clientèle. Nous en discutons avec une association de consommateurs chargée de défendre leurs intérêts, Euro Delta Conseil (EDC).

Les responsables d'EDC sont des cadres dirigeants du groupe Akerys, dont vous-même... Cela ne vous semble pas problématique ?

J.-M. D. : L'association et ses 55 salariés ont une autonomie totale.

Les professionnels de l'immobilier que nous avons interrogés dans les villes moyennes sont unanimes à dire que vos produits sont surévalués. Ils saluent au passage le talent de vos commerciaux. Que pouvez-vous leur répondre ?

J.-M. D. : Nous sommes les meilleurs dans notre métier, c'est une évidence. Quant à nos produits, ils n'ont pas été surpayés. Les agents qui s'estiment en mesure de les évaluer me paraissent un peu prétentieux, sans parler de la jalousie. Certains ne savent pas vendre et critiquent nos produits, voilà la vérité. Notre service marketing a apprécié le potentiel de chaque ville selon une méthodologie stricte. D'ailleurs, les prix enregistrés par les notaires ont grimpé. Nous avons donc raison.

Mais dans la mesure où les « Robien » ont représenté ces dernières années la moitié des programmes neufs, ne peut-on imaginer qu'ils ont dopé les prix, la hausse nourrissant la

hausse ?

J.-M. D. : La hausse qui nourrit la hausse est une imbécillité.

Il y a tout de même des villes où l'on a trop construit...

J.-M. D. : Oui, parce que plusieurs promoteurs font la même analyse et arrivent sur le marché en même temps, sans le savoir.

Pourquoi les maires concernés ont-ils délivré autant de permis de construire ?

J.-M. D. : C'est à eux qu'il faut poser la question.

Jeter l'éponge ou se battre

Au premier semestre 2008, les ventes de biens défiscalisés ont chuté de 30 %, selon la Fédération des métiers de l'investissement locatif. Nombre de particuliers déjà engagés pensent désormais à revendre, quitte à perdre une part significative de leur investissement. D'autres envisagent en revanche de se retourner contre les vendeurs, avec des angles d'attaque juridiques variés (voir encadré "Juridique"). Le scandale des « Robienisés » et des « Demessinistrés » ne fait que commencer.

Précisions du 15 octobre 2008

Suite à notre article, la Compagnie des Alpes précise qu'elle est opérateur de remontées mécaniques et n'a aucune activité de promotion immobilière en rapport avec la loi Demessine.

Erwan Sez nec

- (1) Un correspondant anonyme nous l'a envoyé par la poste. IFB a confirmé son authenticité.
 (2) Les taux des prêts « capés » ne peuvent monter au-delà d'un certain seuil.

UFC-Que Choisir : [Nous connaître](#) | [Nous contacter](#) | [Salle de presse](#) | [Adhérer](#) | [Associations locales](#) | [Le blog d'Alain Bazot](#) | [Extranet](#) | [Offres d'emploi](#)

Que Choisir site Internet : [S'abonner au site](#) | [Conditions générales d'abonnement](#) | [Service des abonnés au site Internet](#) | [Données personnelles](#) | [Aide à la navigation](#) | [Plan du site](#)

Que Choisir Magazine : [S'abonner aux magazines Que Choisir](#) | [Kiosque](#) | [Commander un ancien numéro](#) | [Service des abonnés aux magazines](#)

www.quechoisir.org | www.cartelmobile.org | www.cher carburant.org | www.ensemblenjustice.org | www.obesipub.org | www.justeprime.org

Droits de reproduction et de diffusions réservés © Union fédérale des consommateurs - Que Choisir 2008
Association indépendante de l'Etat, des syndicats, des producteurs et des distributeurs depuis 1951