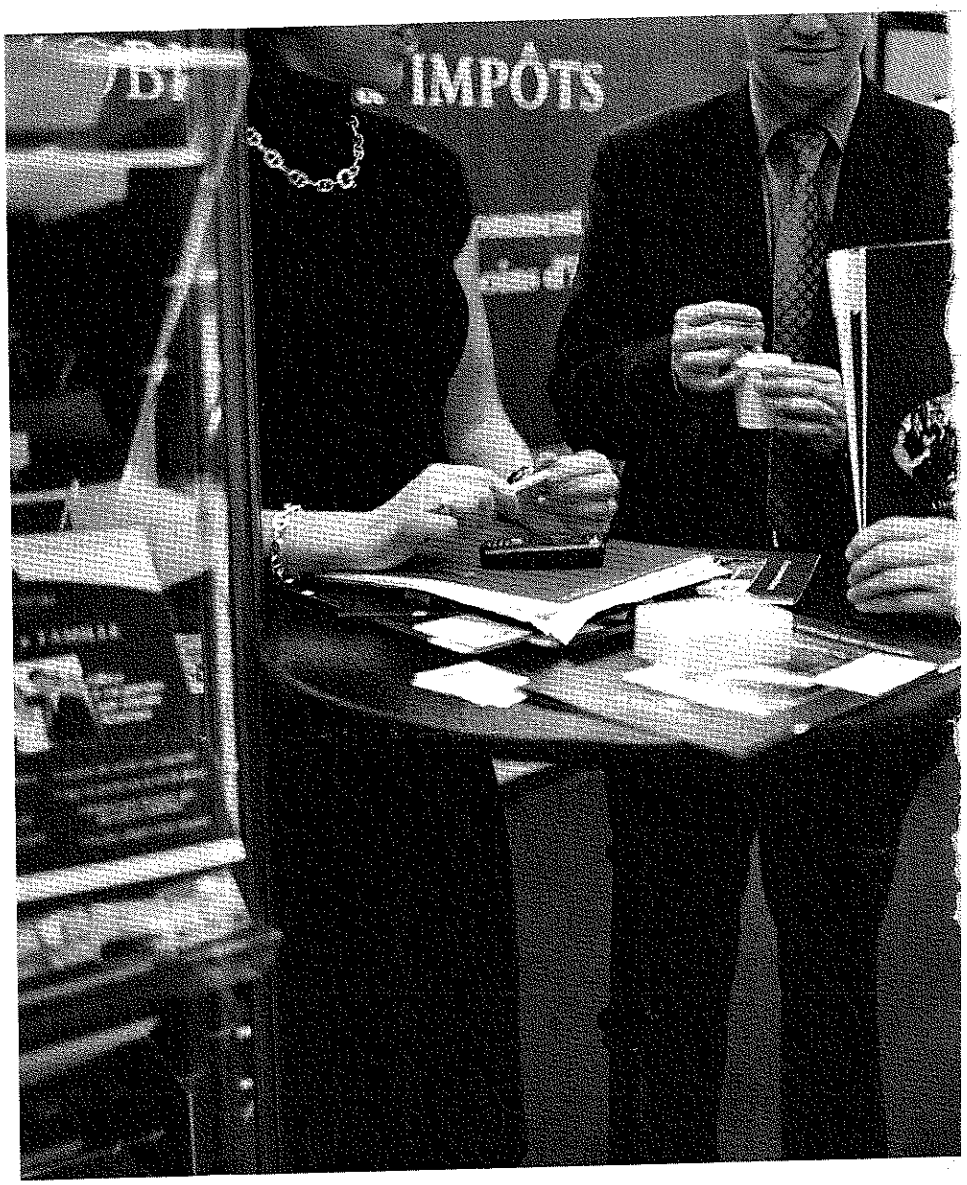
CES AIGREFINS DE L'IMMOB

Il y a des intermédiaires douteux qui ont su faire de la loi Robien une magnifique machine à escroquer. Les victimes, elles, comptent leurs pertes…

PAR SKANDER HOUIDI



Florence approche la cinquantaine. Elle est au chômage. Pas vraiment en difficulté, mais vulnérable, et en tout cas prête à profiter d'un « bon » conseil. Nous sommes en 2003, quand, un « ami d'ami » lui présente un conseiller en patrimoine. Celui-ci lui propose un « pack » qui comprend un « T2 Robien » dans une résidence à 15 km de Tours (Indre-et-Loire), avec parking et piscine, ainsi que les démarches auprès de la banque et du notaire. Donc, tous les mois, elle rembourse les mensualités de son emprunt et elle touche le loyer de son locataire, que l'on s'engage à lui dénicher. « *Génial !* se dit cette ex-cadre. *On s'occupe de tout et moi, je vais pouvoir léguer un patrimoine à mon fils pour 300 € par mois !* » Elle bénéficie aussi d'une réduction d'impôt de 6 % de l'investissement par an. Donc une bonne affaire.

Mais, hélas, très vite les enchères montent. L'intermédiaire lui conseille désormais un quatre pièces, plus cher. Les mensualités de l'emprunt, négocié par ses soins avec la banque, grimpent à 750 €. A ce stade, elle pourrait se rétracter. Mais elle n'ose pas. L'homme « *avait su gagner ma confiance* », avoue-t-elle, penaude.

Racolage financier

Claudy Giroz n'est pas étonnée par l'histoire de Florence. Elle connaît bien ces techniques de racolage financier. Pour une bonne raison. Elle a travaillé dans une de ces boîtes de conseil en patrimoine. Mais, après avoir découvert qu'elle avait cautionné des « *escroqueries morales* » qui ont abouti à des « *surfacturations outrancières* », elle a démissionné et fondé une association de défense des investisseurs (Adim). Son témoignage inquiétant ne vaut certes que pour le groupe qu'elle a quitté. Ce qui ne veut pas dire qu'il est le seul de son espèce. « *Des recruteurs réunissent des individus qu'ils forment en quelques jours – moi-même, je ne connaissais rien à la fiscalité quand j'ai été embauchée. Devenus "conseillers" en patrimoine, ils sont alors chargés de démarcher leurs proches. Ensuite, ils aspirent à devenir recruteurs à leur tour pour engranger les 1 à 2 millions d'euros de commission annuelle que peuvent toucher ces proxénètes de la défiscalisation.* » Elle poursuit : « *Une structure pyramidale vouée à escroquer des gens…* » Florence était sur leur chemin.

D'ailleurs, une fois livré, son appartement était plutôt en bon état. D'autres ont eu moins de chance, avec des logements restés en chantier ou construits sur des zones inondables. Pour augmenter

> « Des individus formés en quelques jours deviennent de vrais proxénètes de la défiscalisation. » Claudy Giroz

LER QUI TRAQUENT LE GOGO

Salon de l'immobilier, à Toulouse. Des techniques de racolage discutables.

ulrich lebeuf / myop

Loi Robien, comment ça marche (mal)

A l'origine, la loi Robien, instaurée en 2003, se substitue à la loi Besson. Son objectif était de permettre aux classes intermédiaires d'accéder à la propriété locative, tout en comblant la pénurie de logements en France : à l'acquisition d'un appartement neuf, et à condition de le louer pendant neuf ans, le dispositif prévoyait un abattement fiscal annuel correspondant à 6 % de l'investissement. A terme, 50 % peuvent être déduits des impôts (sans dépasser un plafond de 10 700 € par an). Plutôt alléchant. Sauf que la belle mécanique a généré des effets pervers. Des promoteurs ont lancé des programmes immobiliers à la pelle, dans des zones périurbaines ou rurales où les coûts de construction étaient faibles, comme la demande locative. Tout en affichant des tarifs supérieurs à ceux du marché, alors que le dispositif Besson obligeait à pratiquer des loyers sociaux. De leur côté, comme le résume un conseiller de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil), *« les investisseurs se sont focalisés sur le produit financier, sans prendre la mesure du risque lié à l'achat d'un bien immobilier »*. Le résultat, c'est *« une hausse des coûts à la construction, et un effet inflationniste sur les loyers dans les grandes villes »*, explique Jean-Yves Le Bouillonnec, député PS du Val-de-Marne ●

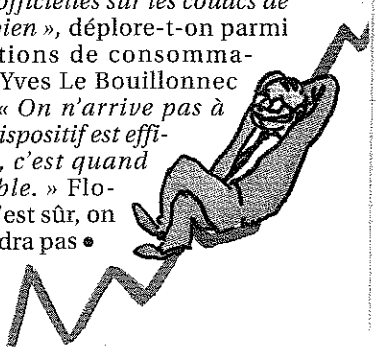
les marges, on rogne sur les finitions. On triche aussi, en plaçant les parkings sur des baux séparés pour ne pas dépasser le plafond locatif… Le T4 de Florence, au bout du compte, lui aura coûté la bagatelle de 186 000 €. Sans que le notaire, qui a pourtant obligation de conseil, l'alerte à un moment sur le caractère très risqué de cet investissement. L'établissement de crédit ne se pose pas plus de question, lorsque, *via* un conseiller en patrimoine, il prête plus de 100 000 € à une personne qui pointe aux Assedic ! Au bout d'un an, toujours pas de locataire en vue pour Florence, et la garantie de paiement des loyers arrive à terme. Donc pas de défiscalisation ! Le principal motif de l'investissement s'évanouit. Encore n'a-t-elle pas souscrit de prêt à taux variable. Elle a eu bien raison. L'Association française des usagers des banques (Afub) tire la sonnette d'alarme, évoque des *« cas dramatiques »* pour lesquels le taux d'intérêt est passé de 3,5 à 6,5 % en trois ans, tandis qu'ils ne touchaient pas, eux non plus, de loyer, faute de locataire.

Des loyers qui explosent

Finalement, Florence se décide à vendre au bout de deux ans. A perte. Puisque le prix d'achat était surévalué. Bilan de l'opération : un manque à gagner de 30 000 €. Le promoteur qui a construit, commercialisé et géré la résidence s'est rempli les poches à chaque étape. Et en plus il a reloué. L'intermédiaire, lui, a disparu dans la nature avec sa commission.

Le voisin de Florence – qui possède un F4 en tous points identique au sien – se désespère. Tous ses locataires désertent au bout de quelques mois. Trop cher. Il a donc dû se résoudre à diminuer le loyer de 25 %.

Ces cas sont si nombreux que, dans un rapport publié le 26 mars, le député socialiste du Val-de-Marne Jean-Yves Le Bouillonnec évoque des *« produits de défiscalisation mal calibrés »*. A Carcassonne, à surface égale, la location d'un T3 Robien peut valoir jusqu'à deux fois celle d'un logement du parc privé ancien. A Angers, c'est quasiment le triple ! L'explication de ces loyers exorbitants : la loi Robien a fixé des plafonds trop élevés, sans rapport avec le marché, qui sont devenus les *« critères de référence »* des loyers, explique l'élu. Moins diplomate, Christophe Delgado, président d'une association de défense de locataires de Pineuilh, dans la Gironde, y voit l'effet *« de la folie spéculative, ni plus ni moins »*.

A la Fédération nationale des promoteurs constructeurs (FNPC), on s'indigne du mauvais procès instruit contre le dispositif Robien. Son président, Jean-François Gabilla, veut bien concéder des *« abus »* qu'il chiffre entre 2 et 4 %. Mais il objecte que *« les 218 000 habitations Robien livrées entre 2003 et 2007 ont permis d'atténuer la crise du logement »*. Et de rappeler que les premiers bénéficiaires ne sont pas les riches, mais les revenus intermédiaires : *« Soixante pour cent des investisseurs figurent dans la tranche d'imposition des 14 %. »* Sandra acquiesce : *« Depuis trois ans que je le loue, mon appartement n'a jamais été vide. »* Il faut préciser que cette jeune femme a acheté son T2 entre Aix-en-Provence et Vitrolles, près de la gare TGV, dans un quartier attractif.

« Malheureusement, il n'y a pas de statistiques officielles sur les couacs de la loi de Robien », déplore-t-on parmi les associations de consommateurs. Jean-Yves Le Bouillonnec confirme : *« On n'arrive pas à savoir si ce dispositif est efficace ou pas, c'est quand même terrible. »* Florence, elle, c'est sûr, on ne l'y reprendra pas ●