

Robien, Scellier... ruinés

ERWAN SEZNEC

Robien, Scellier... ruinés

Le plus grand scandale immobilier
de l'après-guerre

ÉDITIONS DU SEUIL
25, bd Romain-Rolland, Paris XIV^e

ISBN 978-2-02-111237-5

© ÉDITIONS DU SEUIL, MAI 2013

Le Code de la propriété intellectuelle interdit les copies ou reproductions destinées à une utilisation collective. Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite par quelque procédé que ce soit, sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants cause, est illicite et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L.335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

www.seuil.com

Extrait de la publication

INTRODUCTION

C'était sans risque

Ils n'avaient rien demandé à personne.

Et puis un jour, le téléphone a sonné. Un professionnel leur proposait de payer moins d'impôts, en toute légalité. C'était du solide, de l'investissement dans la pierre, encadré par l'État, bordé, fiable, sûr. On construit seulement là où il y a des besoins. Vous achetez, vous louez, vous déclarez, le fisc déduit. Vous avez quelques sous de côté mais pas tout à fait assez? Aucun problème, la banque partenaire est là, c'est d'accord pour le prêt, même pas la peine de prendre rendez-vous. Inutile aussi d'aller visiter la ville où se trouvera l'appartement. Ce n'est pas un achat « coup de cœur ». Investissez, ne vous impliquez pas. Vous ne verrez jamais le locataire, le gestionnaire s'occupera de tout. Les loyers tomberont. La demande est là. Avec le bénéfice de la défiscalisation, 150 euros d'économie par mois, et dans dix ans, vous êtes propriétaire. Sans effort, sans y penser. Sans vous en être aperçu. Revente, plus-value. Un coup fumant. Et sans risque.

C'est ainsi qu'a été vendue la résidence Billie Holiday de Berriac, dans l'Aude, à quelques kilomètres de Carcassonne. Elle a été inaugurée par le groupe Akerys¹ fin 2006. Et depuis, elle est vide. Près de 80 logements, appartements et petites maisons, places de parking et boxes fermés, clôture, portail automatique à l'entrée. Début 2013, le portail était en panne depuis plus de deux ans. Une boîte aux lettres sur cinq avait sa porte arrachée ou pendant sur ses gonds. Dans l'allée centrale, une meute de chiens de toutes tailles. Les plus petits aboient frénétiquement, les plus grands, faméliques, reniflent le visiteur. Un box a été transformé en atelier de désossage de voitures et de récupération de métaux. La porte du box voisin ne marchera plus jamais : quelqu'un a tenté de la forcer. Quelques maisons sont condamnées, leurs portes et leurs fenêtres aveuglées par des panneaux de bois solidement fixés. Plusieurs serrures gardent les traces d'assauts maladroits mais musclés. Les lauriers-roses ont piteuses mines, la boue a pris le pas sur l'herbe dans les plates-bandes, une mousse verdâtre envahit les terrasses où l'eau stagne. Le voisin d'à côté a construit à la va-vite un mur de parpaing de près de deux mètres pour s'isoler.

Aucun candidat à la location, solvable et en possession de toutes ses facultés mentales, ne se donnerait la

1. Akerys a changé de nom en 2012 et s'appelle désormais Belvia pour l'immobilier, et Theseis pour les autres activités.

peine, non pas de visiter un des logements, mais seulement de descendre de son véhicule. Les logements de la résidence Billie Holiday sont rigoureusement inlouables.

Une voiture arrive et se gare. Une femme toute menue en descend, un bonnet de couleur sur la tête. Une occupante ?

« Ah non ! Je suis chargée du ménage des parties communes. Déjà que mes copines me disent que je suis folle de travailler ici, alors y vivre... »

– Et c'est vide comme ça depuis longtemps ?

– Depuis toujours. Depuis l'ouverture, il y a six ans. Vous voulez visiter ? »

Les produits et le matériel d'entretien sont stockés dans un des appartements inoccupés du rez-de-chaussée. Les stores automatiques sont baissés. « On a été obligé, explique Nadine¹. On nous volait tout, dans le local. Vous avez dû le voir, tout en bas, au fond, là où il y a des tags et le bitume défoncé. Non ? Je vais vous montrer... » Une porte donnant sur l'allée s'ouvre, une jeune femme en jogging rappelle un des yorkshire qui s'époumone sur nos talons. « Les gitans, énonce calmement la femme de ménage. Ils occupent quatre ou cinq logements en ce moment. Avant, on avait sept ou huit familles. »

Aux abois, confronté à des propriétaires furieux de voir que leur bien ne se louait pas, le gestionnaire de la

1. Le prénom a été changé.

résidence a accepté à une époque des occupants qui, comme on dit, ne présentaient pas toutes les garanties de solvabilité et d'urbanité généralement associées à l'image du locataire idéal. La communauté gitane est assez importante autour de Carcassonne, comme dans beaucoup de villes du Sud-Ouest. Même les plus farouches partisans du politiquement correct admettent qu'ils ne constituent pas, en général, des voisins de tout repos et que leur rapport à la propriété privée est parfois un peu décalé. Bref, les gitans, c'est non. « Quand on aura réussi à les faire partir, poursuit Nadine, peut-être que Billie Holiday repartira. À Nina Simone, par exemple, ça va mieux, depuis quelque temps. »

Nina Simone est l'autre résidence construite à Berriac par le groupe Akerys¹. La situation y est effectivement meilleure, puisqu'elle est vide seulement... aux deux tiers. Marc vient voir sa compagne. Elle est la seule occupante d'un bâtiment de 24 logements. « Ils sont trois dans celui d'à côté, qui fait la même taille », explique-t-il. « Et c'est comme ça depuis des années. » Marc n'est guère convaincu par la qualité du logement. « Les courants d'air passent par les prises, sous les fenêtres, il faut mettre du ruban adhésif... La toiture fuit... Et puis c'est cher. » Un T2 se loue 450 euros

1. Akerys a changé de nom en 2012 et s'appelle désormais Belvia, mais pratiquement tous les faits relatés ici concernent la période antérieure au changement. Nous parlons donc d'Akerys.

à la résidence Nina Simone. Akerys promettait plutôt 600 euros aux investisseurs. Une erreur d'appréciation? Sans aucun doute, et une erreur de taille.

Entre 2003 et 2006, Akerys en tête, les défiscalisateurs ont saturé l'agglomération de Carcassonne de résidences mal conçues, survendues et, souvent, très mal situées. Le Nord triste, tout le monde connaît, ou croit connaître : les rangées de maisons en brique toutes identiques, le ciel bas et lourd, le terribil, l'usine désaffectée... Le Sud lugubre parle moins à l'imaginaire collectif, mais il existe. Le noyau de Berriac est un minuscule village à peu près avenant. Tout le reste de la commune a piteuse allure : lotissements sans charme, champs délaissés, voire en friche, maisons inachevées. Pas de commerces. Même chose à Montredon, où s'entassaient des appartements en défiscalisation par milliers. La merveilleuse cité médiévale de Carcassonne est à quelques kilomètres seulement... La zone n'a aucun attrait. Pas le moindre « potentiel locatif », pour parler comme un défiscalisateur. Tous les gens du coin le savent, Berriac n'a pas bonne réputation. Si les investisseurs l'ignoraient, c'est parce que le groupe Akerys, fidèle à sa méthode, les a démarchés à 500 kilomètres en moyenne de la résidence qu'il leur vendait, en les dissuadant de venir se rendre compte sur place de la réalité de ce coin de l'Aude...

Tout le monde peut se tromper? Berriac serait une erreur regrettable? C'est la faute de la conjoncture?

Mais la pierre reste attractive, non ? La crise du logement, ce n'est tout de même pas un mythe ? Alors direction l'Île-de-France.

Trente minutes de RER depuis la place de la Nation conduisent à la station Val d'Europe, pas très loin de Disneyland Paris. Cinq minutes de marche à pied et voilà la résidence Alpha de Montévrain : 360 logements en tout, seulement des T1 et des T2 en location. Pas de propriétaire occupant. Quatre-vingts boîtes aux lettres portent un nom, pas davantage. Les parties communes sont dans un état correct, mais un gigantesque tas d'ordures et d'encombrants s'est amoncelé autour des poubelles collectives. L'un des portails automatiques donnant accès à la cour est cassé, de même qu'une des vitres de la porte du hall. La résidence n'a pas dix ans et elle donne déjà une impression de tristesse et d'abandon, sentiment renforcé par l'environnement immédiat. La ville s'arrête au bord de la propriété, mais sans laisser la place à de la campagne riante, juste à des champs mornes et des rocades d'autoroutes.

Même la proximité du RER finit par avoir un effet négatif. Comme l'explique un agent immobilier, « en Seine-et-Marne, les gares attirent les cadres qui travaillent à Paris, mais aussi les gens qui n'ont pas de voiture, c'est-à-dire, très souvent, pas d'argent et pas de travail. Vous vous retrouvez avec une clientèle de passage qui s'en va dès qu'elle a trouvé mieux, ce qui n'est pas difficile si on parle de la résidence Alpha. Ceux qui

restent ne sont pas méchants, mais il y a pas mal de semi-marginaux ou de gens insolvable. Et comme il suffit d'un cas difficile pour faire fuir trois ou quatre bons locataires»...

Plus près de Paris encore? À 7 500 mètres à vol d'oiseau du périphérique, bienvenue aux résidentielles Guynemer, inaugurées en 2006 par Akerys sur la commune du Blanc-Mesnil. «Au cœur du pôle économique du Nord-Est parisien, la ville du Blanc-Mesnil a tenu à conserver son esprit résidentiel et son cadre de vie», disait la brochure. Les résidentielles se trouvent boulevard Guynemer, à 350 mètres à peine de la cité des Tilleuls (2 750 logements). Revue de presse non exhaustive du quartier par *Le Parisien* : «Deux nuits de violence pour une broutille» (juillet 2002); «Les voitures brûlées exaspèrent les riverains» (mars 2003); «47 voitures brûlées, consternation dans les cités» (janvier 2004); «La supérette de nouveau prise pour cible» (juillet 2004); «Les bus pris pour cible» (novembre 2005); «L'interpellation dégénère» (janvier 2006); «Braquage au supermarché» (juillet 2007); «Mystérieux coups de feu» (juin 2008); «Tensions entre jeunes et policiers» (juin 2009); «Rixe au Blanc-Mesnil, l'un des blessés est décédé» (juin 2009); «Les bus ne passeront plus aux Tilleuls le soir» (octobre 2009); «Un bus pris d'assaut» (novembre 2009). «Le quartier a été placé sous surveillance policière, avec renforts de CRS, mais les bus n'y reviendront pas sans mesures radicales

de protection. La direction de la RATP interdit à ses agents de monter dans les bus aux abords des Tilleuls » (mars 2010).

À peu près à cette époque, sur des photos prises par les propriétaires venus sur place afin de comprendre pourquoi leur bien ne se louait pas, on voit les espaces verts des résidentiales Guynemer recouverts de détritux, des carcasses de voiture abandonnées sur le parking, un tas d'ordures à l'entrée, des murs tagués, des ampoules cassées et une impressionnante collection de préservatifs usagés dans ce qui est censé être le local à vélo. « Nos appartements vous font bénéficier d'une distribution optimisée, permettant de concilier confort individuel et vie de famille, esthétisme et fonctionnalité. Les espaces verts de cet ensemble s'inscrivent dans un cadre paysager qui vous apportera confort et intimité », disait la publicité. « Il manque une page à mon acte de vente et c'est celle qui concerne la clôture », raconte Claude Taby, une des propriétaires. « Elle n'a jamais été finie, la résidence est ouverte à tous les vents. » Juste en face, de l'autre côté du boulevard Guynemer, se trouve une de ces barres d'immeubles remplies de locataires à « convivialité réduite », pour reprendre cet euphémisme apprécié des bailleurs sociaux.

En 2012, la situation s'était sensiblement améliorée. Par une matinée tranquille, sous le soleil d'automne, les résidentiales Guynemer ne font pas peur. On peut mener au Blanc-Mesnil une vie presque ordinaire.

Comme presque partout en Seine-Saint-Denis, les barres des années 1970 et leur concentré de misère sociale côtoient des petites rues de pavillons sages qui pourraient se trouver dans n'importe quel endroit de France. Les résidentiales Guynemer, pour leur malheur, sont juste à la limite des deux mondes et prennent de plein fouet la violence locale.

Aujourd'hui, les acheteurs se demandent comment le promoteur a pu ignorer qu'il en serait ainsi. Leur investissement est un échec. Ils s'aperçoivent qu'ils ont payé les appartements 40 % au moins au-dessus des prix du marché, ils peinent à trouver des locataires solvables, à les fidéliser et à tenir les vandales à l'écart. « Constituer un capital conséquent sans risque », promettait la brochure.

Sans risque, La Vallée d'Aulnes, à Courçon d'Aunis, en Charente-Maritime? Le projet a été lancé en 2004 par le promoteur Royal Polmen avec, comme ambition affichée, la reconstitution d'un village médiéval de 3 000 habitants. Maisons, places, pavages, halles du marché d'antan, Royal Polmen envisageait une sorte de Disneyland charentais, évidemment vendu au prix fort. Un appartement à La Vallée d'Aulnes coûte le même prix qu'à La Rochelle. Mais, à la différence de La Rochelle, La Vallée d'Aulnes n'offre aucune commodité. Pas de cinéma, pas de commerces. Et pas la mer, qui se trouve à plus de 30 kilomètres. Une impressionnante vidéo en 3D a longtemps été visible

sur internet. Elle proposait une visite virtuelle du village avec arrivée en hélicoptère, l'ensemble rappelant involontairement *Le Domaine des Dieux* des aventures d'Astérix. Bien entendu, la commercialisation du programme n'a pas suivi les espoirs du promoteur. Il a tenté de le vendre à la fois à des Anglo-Saxons, et à des Français, en défiscalisation.

En 2012, La Vallée d'Aulnes était un projet à moitié inachevé. Un demi-village de quelque 300 logements loin d'être tous occupés jouxtait un terrain vierge, en attente d'une nouvelle tranche à construire...

Il arrive fréquemment, quand on se promène en France, de tomber sur une barre laide et sinistre datant des années 1970, ou bien sur un centre de vacances improbable et décati, posé au milieu de nulle part. De vagues interrogations peuvent venir à l'esprit : comment en est-on arrivé là ? Qui a payé ? Qui a commandé ? Qui a construit ? Qu'avaient-ils en tête ? Cette enquête apporte quelques éléments de réponse aux promeneurs des années 2030 qui tomberont devant les absurdités immobilières des années 2000 et se poseront les mêmes questions.

CHAPITRE I

Surtout pas de bilan

Les dix années de vente de programmes de défiscalisation qui vont de 2003 à 2013 constituent le plus gros scandale immobilier en France depuis la Seconde Guerre mondiale.

La défiscalisation est un mécanisme assez ancien, utilisé à un titre ou à un autre dans presque tous les pays développés : il consiste à accorder une « carotte fiscale » à des contribuables plutôt aisés, afin qu'ils canalisent leur épargne dans le sens voulu par les pouvoirs publics. En matière immobilière, dans notre pays, une des lois les plus anciennes est le dispositif Malraux de 1962 en faveur de la rénovation des monuments historiques. Ont suivi, dans les années 1980 et 1990, les lois Méhaignerie, Besson, Périssol, qui incitaient à la construction de logements à vocation locative (souvent avec un plafond de loyer), dans des zones en situation de pénurie. Aucune de ces lois n'a provoqué de véritable catastrophe.

Tout a changé à partir de 2003 et de l'adoption de trois textes. Le plus emblématique est la loi Robien.

Ce dispositif mal ficelé reposait sur un découpage du territoire sommaire (quatre zones seulement) assorti de plafonds de loyers souvent supérieurs aux prix du marché local, ce qui est évidemment paradoxal pour un plafond. Le dispositif Robien, et ce n'est pas le moindre de ses défauts, arrivait de surcroît en période de forte demande, alors que les incitations fiscales servent en principe à relancer un marché assoupi.

Facteur aggravant, la loi Robien a été utilisée par des réseaux de commercialisation dont les pouvoirs publics, manifestement, ne soupçonnaient pas la dangereuse efficacité. Ils ont donné à la défiscalisation une ampleur invraisemblable¹ et portent une responsabilité écrasante dans les dérapages qui sont l'objet de cette enquête. Ils ont émergé progressivement au début des années 1990, et se sont rodés à la vente d'appartements sous le régime des lois Méhaignerie et Pons². Il y a eu de nombreux regroupements, alliances, rachats et faillites, mais le noyau dur des acteurs est resté étonnamment stable. Akerys, Carrère-Gotham, Omnium, Mona-Lisa, etc., dont il sera souvent question dans cet ouvrage, sont nés il y a environ une vingtaine d'années.

L'année 2003 est aussi l'année de démarrage des lois Demessine (2003-2011) pour les zones de revitalisation

1. Leurs méthodes, éminemment discutables, sont développées au chapitre 5.

2. Un résumé succinct des dispositifs cités dans cet ouvrage est disponible en fin d'ouvrage.

rurales et Girardin (2003) pour l’Outremer. Chacun de ces textes souffrait de défauts sérieux (définition floue des objectifs, zonage problématique, garde-fous insuffisants). Ils ont, là encore, été amplifiés par des réseaux de vente en plein essor. À partir de 2003, la vente de package de défiscalisation devient un métier à part entière, 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 (LMP) sont surexploitées. La finalité des programmes (créer des logements là où ils manquent, des résidences de tourisme dans les zones rurales, aider au développement des DOM-COM¹, rénover des monuments historiques pour le Malraux) est systématiquement perdue de vue.

Dans le cas du Robien, 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. On fonçait vers l’échec. Au fur et à mesure que les programmes surdimensionnés naissaient à Quimper, Carcassonne, Tarbes, Castres, Montbéliard, Bailleul, Poitiers, Dijon, etc., des dizaines de rapports et d’articles ont mentionné ces immeubles en panne de locataires.

1. «DOM-TOM» est mort en 2003, la révision constitutionnelle l’a tué, «territoire» devenant «collectivité». D’où «DOM-COM».

En Demessine, des résidences de tourisme sont sorties de terre dans l'espoir vain de revitaliser des stations de montagne irrémédiablement vouées au déclin. Les élus locaux ont fait preuve d'une myopie effarante à cet égard, quand ils n'ont pas poussé à la faute des promoteurs complètement incompetents¹.

Le Girardin se déclinait en version immobilière et en version industrielle, toujours avec l'idée de soutenir l'activité économique Outremer. C'est un échec complet, une série de scandales en poupée russe : effets positifs quasi nuls dans les DOM-COM, effets pervers conséquents, coût faramineux pour les finances publiques, escroquerie en séries. Dernier scandale en date : le dispositif a été maintenu tel quel dans la Loi de finances 2013 sur promesse du président de la République François Hollande, malgré les appels insistants de la Cour des comptes à sa suppression pure et simple. De puissants lobbies sont à l'œuvre et on les écoute, à gauche comme à droite.

Il leur suffit de rappeler aux pouvoirs publics que la construction, secteur clé pour soutenir la conjoncture et doper l'activité, est devenue dépendante de la défiscalisation. En 2011, il s'est vendu en France 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

1. Voir le cas de Simbiosis, chapitre 6.

27,4 % à des propriétaires occupants. Si on y ajoute les milliers d'appartements en résidence de tourisme construits en Demessine, le constat est clair : les promoteurs remplissent leur carnet de commande avec des produits en défiscalisation.

Ces dispositifs ont permis de faire croire aux Français que la pierre était toujours un bon placement, que ce soit en location à l'année ou en location saisonnière, alors que ce n'est pas vrai. La pierre peut être un placement désastreux. Des dizaines de milliers de particuliers sont en train d'en faire l'expérience. Dans un pays en pleine crise du logement, un appartement, tôt ou tard, finit certes par trouver preneur. Le problème est que la France ne traverse absolument pas une crise du logement. Elle connaît au contraire une pénurie d'acheteurs et de locataires dans des centaines de villes petites et moyennes. Ce n'est pas là où siège le Parlement, certes, mais c'est là où vit l'immense majorité des Français.

Au moins 50 000 victimes, 15 milliards d'euros de préjudice

Aucun des gouvernements qui se sont succédé depuis 2003 n'a jugé bon de dresser un état des lieux de ces dispositifs de défiscalisation. Il n'y a donc pas de bilan officiel des lois successives, et encore moins de bilan

de leurs effets pervers. En théorie, mesurer l'impact de ces lois est assez facile. Le fisc a toutes les informations dans ses bases de données, puisqu'il s'agit de défiscalisation. En attendant sa synthèse, on peut essayer d'en prendre la mesure.

Les estimations de la Fédération de la promotion immobilière, de la Fédération des promoteurs constructeurs, de l'Agence nationale d'information sur le logement, etc., tournent autour de 30 000 à 60 000 logements par an défiscalisés depuis 2003 en Robien-Scellier. Le milieu de la fourchette se situerait à 45 000 par an. Si on y ajoute les constructions en Demessine, Girardin, en 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 ville, par déduction à partir des rapports épars réalisés à ce sujet, par interview, par déplacement sur le terrain, on parvient au même constat : 30 % des acheteurs ont surpayé leur bien et le louent tant bien que mal. Leur situation est embarrassante. Dix pour cent l'ont payé deux fois son prix, ont les pires difficultés à trouver un locataire et se débattent pour honorer leurs échéances de prêt, car ils avaient emprunté pour investir. Ils forment le noyau dur des 50 000 victimes de la défiscalisation, pour lesquelles il n'est pas question d'investissements décevants

RÉALISATION : CURSIVES
IMPRESSION : IMPRIMERIE FIRMIN-DIDOT AU MESNIL-SUR-L'ESTRÉE (EURE)
DÉPÔT LÉGAL : MAI 2013. N° 11128 ()
Imprimé en France