



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Investisseurs abusés par un produit immobilier de défiscalisation

Question écrite n° 4534

Texte de la question

Mme Virginie Duby-Muller interroge M. le ministre de l'économie et des finances sur la problématique des investisseurs abusés par un produit immobilier de défiscalisation. En effet, au cours des dernières années, les contentieux devant les tribunaux relatifs à ce type de produit se sont multipliés. Depuis 2006, des promoteurs ont construit sur des terrains bon marché, sans tenir compte des réels besoins locaux, en assurant ensuite un produit immobilier sain, sécurisé, avec des bénéfices assurés. Ils ont ainsi entraîné la création d'une offre locative supérieure à la demande dans certaines zones géographiques, faisant logiquement diminuer le loyer et la valeur de l'appartement. De nombreux petits épargnants, au revenu modeste, se sont alors retrouvés propriétaires de biens non rentables, surévalués à l'achat, sans vivier locatif, et avec un taux d'occupation très faible. Ces victimes de la vente se retrouvent aujourd'hui avec un bien difficilement louable (voire inlouable), qui impacte leur budget quotidien de manière conséquente. En pensant réaliser un investissement intéressant et lucratif, ces acheteurs se retrouvent dans un engrenage financier de long terme. Les procédures juridiques, malgré une jurisprudence favorable aux investisseurs abusés, restent en effet lentes et onéreuses. De telles pratiques viennent dénaturer les mesures de défiscalisation françaises, et les abus des promoteurs ont un impact considérable sur les particuliers investisseurs. Face à ces victimes de la vente d'un produit immobilier de défiscalisation, qui subissent un préjudice financier considérable, elle souhaite savoir quelles sont les mesures actuellement en vigueur pour protéger les investisseurs de ces abus, et quels sont les dispositifs envisagés par le Gouvernement pour prévenir davantage en amont de telles dérives.

Texte de la réponse

Les avantages fiscaux attachés à l'investissement dans les biens immobiliers, sous la forme de réductions d'impôts, ont permis la réalisation de nombreux logements, notamment en territoire rural, qui sont encore exploités à la satisfaction de toutes les parties concernées. A l'instar des autres investissements, le placement dans l'immobilier locatif comporte des risques ; il est soumis aux aléas de ce marché ainsi qu'aux éventuelles difficultés rencontrées par le promoteur immobilier. Pour cette raison, et du fait de l'importance des sommes en jeu, la spécificité de l'investissement locatif suppose un minimum de vérifications de la part de l'investisseur qui doit porter une attention particulière au bien qu'il acquiert, à son environnement ainsi qu'à la qualité et au volume de l'offre locative concurrente. Afin d'assurer un meilleur ciblage des investissements, le dispositif Pinel a limité les possibilités de défiscalisation aux seules zones tendues où la demande de logement est suffisante pour assurer un loyer à l'investisseur, ce qui n'était pas le cas des mesures de défiscalisations mises en places en 2006. La loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite loi Sapin II) a introduit un article L. 122-23 dans le code de la consommation visant à renforcer l'information sur les risques de ce type d'investissement. Ces obligations renforcées de transparence, applicables aux démarches et à la publicité pour ce type de produits, sont sanctionnées, en cas de manquements, par une amende administrative pouvant atteindre 100 000 €. En outre, des mesures législatives ont été adoptées pour renforcer la protection des consommateurs s'agissant du crédit. L'octroi des crédits à l'investissement locatif est étroitement encadré par les dispositions du Livre III du code de la consommation qui

prévoient notamment l'interdiction dans toute publicité de mentions assimilant les mensualités de remboursement à des loyers et l'obligation de respecter un délai de réflexion dix jours avant l'acceptation de l'offre. Ces dispositions ont d'ailleurs été renforcées par l'ordonnance no 2016-351 du 25 mars 2016 qui met à la charge des établissements de crédit et des intermédiaires de nouvelles obligations : la fourniture d'informations personnalisées permettant à l'emprunteur de comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché ; la fourniture d'explications adéquates leur permettant de déterminer si le crédit proposé est adapté à leurs besoins et à leur situation financière ainsi que leur mise en garde sur les risques spécifiques encourus par eux eu égard à leur situation financière. Dans les cas les plus graves comme la mise en œuvre de pratiques commerciales trompeuses, d'escroquerie, de faux et usage de faux, d'activité illégale d'intermédiaire en opération de banque, des poursuites pénales sont susceptibles d'être engagées. La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes suit avec une attention particulière le marché immobilier locatif et effectuera des contrôles dans ce domaine en 2018. L'octroi de crédits à l'investissement locatif et, plus largement, de crédits immobiliers fait l'objet de contrôles réguliers auprès des établissements de crédit et des intermédiaires. La dernière enquête est d'ailleurs en cours d'achèvement.

Données clés

Auteur : [Mme Virginie Duby-Muller](#)

Circonscription : Haute-Savoie (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4534

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 janvier 2018](#), page 267

Réponse publiée au JO le : [12 juin 2018](#), page 5032