

# IMMOBILIER



**Découvrez le témoignage de Paul**, associé d'une société civile de placement immobilier (SCPI) fiscale qui se révèle être une très mauvaise affaire. Il a souscrit ce produit sans avoir été averti des risques, puis les déboires se sont accumulés : mauvais choix de villes pour les investissements, manque de diversification, travaux bâclés à des coûts prohibitifs... Des actions en justice sont en cours.

PROPOS RECUEILLIS PAR **LÉO MONÉGIER**

**Prenez la parole !** Vous aussi, vous pouvez apporter votre témoignage à l'adresse suivante : [redaction@mieuxvivre.fr](mailto:redaction@mieuxvivre.fr)

## SCPI FISCALE / « JE POURRAIS PERDRE LES TROIS QUARTS, VOIRE 100 % DE MON INVESTISSEMENT »

Paul P., Bordeaux (33)



« C'est à l'âge de 50 ans que je me suis décidé à investir dans la pierre papier. N'ayant alors guère le temps d'analyser en profondeur les documents commerciaux remis lors de la souscription, j'ai fait appel à un conseiller en gestion de patrimoine spécialisé dans les investissements en défiscalisation. Mon erreur a été de croire que la personne que j'avais en face de moi était un spécialiste des investissements immobiliers, connaissant les avantages et inconvénients des opérations souscrites. Par naïveté, j'ai cru trop facilement que les promesses de gain affichées avaient toutes les chances de se réaliser. Avant de m'engager, j'aurais dû prendre plus de temps pour analyser le contrat qu'on me pressait de signer.

J'ai donc souscrit à une SCPI fiscale, dite « loi Malraux ». Une opération qui s'est révélée être une catastrophe, alors qu'en théorie, le placement ne manquait pas d'atouts :

investissement dans la pierre de prestige, au cœur des grandes villes françaises, à proximité de monuments historiques (zones classées) et, en plus, avec une rentabilité alléchante. Le hic : on ne m'a pas alerté explicitement sur le fait qu'une éventuelle perte en capital était possible.

Après avoir défiscalisé une partie du montant des travaux réalisés les premières années, il était prévu que la SCPI soit liquidée, que les immeubles soient vendus et, qu'en tant qu'investisseur, je récupère ma mise et ce, au bout de quinze ans, la durée du contrat initial. On me vantait même la forte probabilité de réaliser une plus-value en capital correspondant à l'évolution du prix de l'immobilier dans le temps, la défiscalisation étant présentée, en fait, comme « la cerise sur le gâteau ».

Dans mon cas, que s'est-il passé ? La société de gestion a décidé d'investir presque systématiquement dans de petites villes de province sans perspectives de développement économique intéressantes, et donc de revalorisation des biens. Il n'y a pas eu de réelle diversification des acquisitions pour minimiser les risques. Les travaux de rénovation, pas toujours très pertinents, ont été de piètre qualité et, de plus, réalisés à des coûts prohibitifs.

Avec le temps, faute d'entretien, ces biens se sont rapidement dégradés, au point que certains peinent à trouver preneur, même à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise. Certains biens se sont parfois vendus à un prix inférieur à leur valeur d'achat avant travaux de rénovation. Finalement, la situation de la SCPI s'est tellement dégradée que je pourrais perdre les trois quarts, voire la totalité, de mon investissement initial. Face à cette situation, de nombreux associés, dont moi-même, avons décidé de saisir la justice pour tenter d'obtenir gain de cause.

Plusieurs procédures sont en cours. L'enjeu financier est très important : l'ensemble des SCPI concernées représente plus de 100 millions d'euros. Même si le succès final de ces procédures judiciaires n'est pas assuré, j'estime qu'il est important de mettre la lumière sur ces affaires qui ont plongé dans la difficulté des centaines de petits épargnants. Cela étant, il ne faut pas généraliser, certaines sociétés de gestion obtiennent, j'en conviens, des résultats très convenables, compte tenu de la pertinence des fondamentaux de la loi Malraux. Quant à ces zones soi-disant protégées et dont la revitalisation a échoué, elles attendront d'autres investisseurs que moi !