

## Le vrai patrimoine de Ségolène Royal

**A** Mougins, tous les experts immobiliers rient encore de la déclaration de patrimoine de Ségolène Royal et du prix avancé pour la maison qu'elle possède en indivision avec François Hollande dans cet écrin de la Côte d'Azur: «*A ce tarif-là, je l'achète immédiatement, sans même discuter!*» dit l'un d'eux. Pour cette maison de 120 mètres carrés, acquise pour 800 000 francs en 1986 «*avec un plan d'épargne logement et dont les emprunts sont remboursés*», la candidate du PS à la présidentielle estime en effet sa part de 40% «*à une valeur actuelle de 108 000 euros*», soit, au total, 270 000 euros. Le prix d'une belle demeure familiale dans le Cher, ou la Somme, mais pas à trente minutes des plages de Cannes.

La maison du couple Hollande-Royal se trouve à 2 kilomètres du vieux village, dans un domaine sécurisé de 80 résidences que verrouillent deux immenses portails électriques. Elle n'est certes pas luxueuse, mais a l'avantage d'être placée sur les hauteurs. On n'est pas à Malibu, mais, selon les experts, trouver ici une



La maison de Melle, dans les Deux-Sèvres...

maison équivalente à moins de 1 million d'euros relève de l'exploit. Celle du couple Hollande-Royal, dotée d'une petite piscine, n'a rien d'ostentatoire. C'est une vraie maison de vacances, un peu négligée mais qui dispose quand même d'un terrain d'environ 1 500 mètres carrés, mal entretenu. Ce qui fait sa valeur exceptionnelle, c'est la vue plongeante qui s'étend au loin, jusqu'à la mer.

Autre interrogation sur le patrimoine du couple, son appartement de Boulogne-Billancourt acheté en 1990 par sa société civile immobilière (SCI) La Sapinière. Fondée en avril de la même année, et portant, jusqu'en 1998, le nom de SCI «Hollande-Royal», celle-ci dispose d'un capital de 914 694,10 euros et comprend

quatre actionnaires: un tiers des parts appartient à Ségolène Royal, un autre tiers à François Hollande et la part restante aux parents de ce dernier. Dans une belle résidence moderne, l'appartement de 120 mètres carrés est situé au rez-de-chaussée et comprend d'après l'acte de vente «*une entrée, cinq pièces, cuisine, salle de bains, salle de douche avec WC*», ainsi qu'une cave et un garage. Enfin, les propriétaires disposent de la jouissance privative du jardin «*d'une superficie d'environ 350 mètres carrés*». Prix de l'acquisition: 5 750 000 francs à l'époque, soit 877 862 euros. Valeur actuelle selon les experts immobiliers: au moins 1,4 million d'euros. Or la candidate à la présidentielle, dans sa déclaration de patrimoine, avance «*une part d'un montant de 197 800 euros*». Formulation ambiguë car il est vrai que le couple peut décompter de la valeur totale 20% au titre de l'ISF en tant que résidence principale et encore 20%, la valeur d'un bien détenu par une SCI étant moins «liquide» et donc décotée par rapport à un propriétaire individuel. Reste qu'au terme de calculs compliqués prenant en compte tous ces abattements la part de la candidate serait plus proche de 300 000 euros.

La situation de ses biens à Melle, la commune des Deux-Sèvres dont elle est députée depuis 1988, colle davantage à la réalité du marché. En 1998, elle acquiert une première maison pour 150 000 francs qu'elle a revendue en 2005 pour

95 000 euros, soit une jolie plus-value de 72 000 euros. Quant à sa maison actuelle, elle a été achetée, selon les actes officiels, le 6 décembre 2003 pour 155 000 euros. Sur ce point, rien à dire, la candidate déclare en effet posséder une maison «*de 100 mètres carrés de 168 000 euros (valeur d'achat), moins 111 024 euros d'emprunt sur quinze ans en cours de remboursement, soit 50 000 euros de patrimoine net*».

«*En cumulant les deux patrimoines, François Hollande et moi sommes redevables de l'ISF pour la deuxième année consécutive pour un montant de 862 euros*». Le patrimoine que le couple a déclaré est donc facile à calculer. Avec au moins un de leurs quatre enfants à charge (car mineur), il est de 934 500 euros, et peut aller jusqu'à 1 million si les trois autres font partie du foyer fiscal (information que Ségolène Royal n'a pas souhaité donner au Point). Mais en cumulant la valeur réelle de leurs biens à Mougins, Boulogne et Melle, et en retenant les estimations les plus basses, on parviendrait plutôt à 1,7 million d'euros. Comment expliquer une telle différence? «*J'ai estimé ce patrimoine comme le font tous les experts, en prenant les prix moyens des transactions communiqués par les chambres des notaires et que nous pouvons, en cas de litige, opposer à l'administration fiscale*», explique Philippe Clément, expert-comptable auquel le couple a confié cette expertise. Soit 5035 euros du mètre carré à Boulogne et donc un appartement valant 600 000 euros, et 5810 euros le mètre carré à Mougins, soit une maison de 697 200 euros ■



..., a été achetée par la députée du département en 2003 pour 168 000 euros