

ERWAN SEZNEC

ROBIEN, SCELLIER...

RUINÉS

**LE PLUS GRAND
SCANDALE IMMOBILIER
DE L'APRÈS-GUERRE**

Affaire Apollonia - Extraits de "RUINES" de Erwan SEZNEC 2013
*L'ASDEVILM remercie l'auteur pour son autorisation de
diffusion de ces extraits à titre gracieux.*

SEUIL

ruine totale. Dans l'affaire Apollonia (chapitre 4), le préjudice *moyen* approche le million d'euros. Sur l'ensemble des lois et des programmes défaillants, entre les appartements achetés trop chers et les loyers promis qui ne seront jamais au rendez-vous, on peut considérer sans crainte d'exagérer que chacun des victimes de cette décennie folle a perdu à peu près 40 000 euros. Soit, pour 50 000 dossiers, un total de 20 milliards d'euros. La défiscalisation, finalement, n'est peut-être pas le plus grand scandale immobilier de l'après-guerre, mais le plus grand scandale immobilier de l'histoire de France.

Quand on parle de « victimes », il n'est pas question de riches hommes d'affaires ou d'opulents traders. Les victimes de l'affaire Apollonia ou de la faillite du promoteur Guinot étaient aisées, c'est indéniable, mais les gros bataillons des perdants, surtout en Robien-Scellier et en Demessine, ont été recrutés parmi les classes moyennes. L'amendement Scellier, à vrai dire, était taillé pour un démarchage intensif des classes moyennes, les couches supérieures ayant déjà été bien « exploitées » dans le cadre de la loi Robien. Adopté en catimini un 31 décembre (2009), il avait été écrit par les défiscalisateurs eux-mêmes (chapitre 2). On n'est jamais si bien servi que par soi-même.

Les avocats de la défiscalisation - mais en reste t-il ?- diront que ce chiffre de 50 000 victimes est exagéré. En réalité, il est sans doute en-dessous de la réalité. La faillite de Transmontagne a ruiné 2 000 personnes, celle de Finaxiome au moins 800, celle de Symbiosis à peu près autant. Le Girardin a mal tourné pour au moins 4000 investisseurs recensés. Apollonia a fait plonger un millier d'épargnants. Entre 2008 et 2009 seulement, une quinzaine d'exploitants de résidences de tourisme (Quiétude, Mona Lisa, Atrium, etc.) ont fait faillite, laissant au moins 5 000 investisseurs dans une situation inextricable. Akerys, Carrère et Omnium, les plus gros des défiscalisateurs, ont construit partout en France et se retrouvent chacun face à plusieurs milliers de mécontents. Sans compter tous les petits programmes montés par des promoteurs locaux.

Le 26 mars 2008, le député Jean-Yves le Bouillonnet présente à l'Assemblée nationale un rapport qui accuse le Robien : « Le gouvernement dépense beaucoup pour aider les propriétaires, sans aucune contrepartie réelle, sans vérifier l'adaptation des logements aux besoins des ménages et aux situations locales»... «Les loyers des logements financés à l'aide du dispositif d'amortissement "Robien" ne sont pas abordables ! En 2007, un 3 pièces de 65 m² à Carcassonne, est loué 419 euros en moyenne dans le parc privé ancien, mais un logement "Robien" de la même surface peut coûter jusqu'à 755 euros par mois; à Angers, le même logement est loué en moyenne 361 euros alors que le « Robien », de même surface, peut atteindre 924 euros par mois... À Nanterre, un 3 pièces de 65 m² est loué en moyenne 1 100 euros alors que le "Robien" s'affiche à 1 330 euros par mois. Le Gouvernement est donc en partie responsable de l'envolée des loyers !»

La même année, éclate le scandale Apollonia, du nom d'un promoteur d'Aix-en-Provence spécialisé dans les résidences vendues sous le régime dit de la location en meublé professionnel. Une arnaque qui va faire plusieurs centaines de victimes pour un préjudice total voisin du milliard d'euros. Les enquêteurs perquisitionnent plusieurs banques, la juge d'instruction de Marseille Catherine Lévy met en examen plus de trente personnes et fait incarcérer provisoirement les dirigeants d'Apollonia, des notaires, un courtier en prêt, etc. Des agents de la La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) transmettent à peu près au même moment des informations à la justice sur des escroqueries probables des défiscalisateurs. Il n'est plus question de signaux d'alarme, mais d'une situation délétère qui appelle des remèdes énergiques.

A la même époque, hélas, un vent de crise immobilière et boursière venu des États-Unis souffle sur l'Europe. Le CAC 40 perd 45% en

2008, c'est le krach. Le gouvernement choisit alors ouvertement de soutenir la construction, génératrice d'emplois et de recettes de TVA.

A la fin de l'année 2008, l'avant-veille de Noël, un amendement est glissé dans la Loi de finance rectificative pour 2009. Présenté par le député du Val d'Oise François Scellier, il crée un nouveau régime appelé à prendre le relais du Robien. Les défauts de ce dernier sont prétendument « corrigés ». Il n'en est rien.

En 2010 et 2011, la construction de logements collectifs s'enferme dans la dépendance fiscale. Sept logements sur dix sont aidés ces deux années-là. Du jamais vu. La France se retrouve avec des résidences bas-de-gamme dont personne n'avait vraiment besoin, au Cordat (Allier), à Cayeux-sur-Mer (Somme), A Frignicourt (Marne), à Ploërmel (Morbihan) ou à Berriac (Aude). Même pas des petites villes, même pas des villages, ce sont parfois des hameaux.

En 2012, le Crédit Immobilier de France fait faillite. Son modèle économique était bancal, mais la défiscalisation lui a également coûté très cher. La BNP fait face à un scandale lui aussi lié à la défiscalisation, l'affaire Helvet Immo. Le Crédit agricole est rattrapé par les nombreux dossiers en Demessine qu'il a financé avec une myopie incompréhensible. La faillite du promoteur Symbiosis rejaillit sur des élus de l'Ariège. C'est l'heure des comptes. La chronique judiciaire s'étoffe. L'affaire Apollonia avance, de mise en examen en mise en examen. Les avocats voient affluer les clients, les tribunaux rendent leurs premières décisions. Elles sont généralement sévères pour les défiscalisateurs, les banques et les notaires, mais sans toujours aboutir à des condamnations.

Une question implicite revient dans les débats : Comment peut-on être assez idiot pour acheter un appartement sans même se rendre sur place pour évaluer l'emplacement ? Il y a la stupidité des discours sur la crise du logement, la stupidité des zonages décrétés par l'Etat, la stupidité des élus locaux, qui ont contribué à créer les taudis des années 2020. Stupidité des promoteurs eux-mêmes, que leur avidité a

Chapitre 6.

Banques et notaires, l'art de ne rien voir

De l'affaire Kerviel à la faillite de Lehman Brothers en passant par les prêts toxiques aux collectivités, Les années 2000 resteront pour les banques comme les années des chartes de déontologie toute neuves et des dérapages simultanés qui les démentaient.

Dans ce dernier registre, la défiscalisation occupe une place de choix. Jérôme Kerviel a coûté un peu moins de 5 milliards d'euros à la Société Générale. **Le cumul des divers scandales Simbiosis, Apollonia, Finaxiome, Omnium, Akeris, etc., porte sur quatre à cinq fois plus, soit 20 à 25 milliards d'euros.** Dire que les banques ont joué un grand rôle dans l'affaire est un euphémisme. Sans elles, rien n'aurait été possible. L'immense majorité des défiscalisés, en effet, a souvent emprunté 90% ou 100% de la somme investie. Cette démarche en elle-même est assez curieuse, car elle suppose que le placement aura un rendement supérieur aux taux d'intérêt demandé par la banque. Or, l'immobilier locatif rapporte 4% à 5% par an, rarement davantage, ce qui correspond à peu près au taux d'un emprunt immobilier tout frais compris. En fait, seuls le bonus de la défiscalisation rendaient ces opérations viables. Elles étaient sujettes à caution, délicates, risquées.

Les dossiers concernés n'étaient pas très difficiles à repérer, puisqu'ils étaient servis tout ficelés par des défiscalisateurs, rémunérés à la commission comme apporteurs d'affaires. La profession d'intermédiaire en opération de banques est, en principe, strictement réglementée (articles L 341-1, L 519-1 et suivants du Code monétaire et financier). Elle doit faire l'objet d'un mandat écrit mentionnant, entre autres, la rémunération de l'intermédiaire. Or, pas une seule fois au cours de cette enquête, il ne m'a été possible de voir un tel mandat, délivré par une banque à un commercial. Les commerciaux ne disaient

jamais spontanément à leurs clients qu'ils étaient commissionnés et qu'ils avaient donc un intérêt direct à ce que l'acheteur se finance par leur intermédiaire. Interrogés sur ce point, ils restaient aussi longtemps que possible dans le flou, parlant de « partenariat privilégié » et d'« offre préférentielle ». En réalité, dans le meilleur des cas, les prêts qu'ils plaçaient étaient identiques à ceux de n'importe quelle banque, avec leur commission en plus. Et dans le pire, il s'agissait de produits complexes, dangereux et inadaptés à la situation de l'emprunteur. Mais comme cette situation, très souvent, était examinée en moins de cinq minutes par un commercial incompetent en matière financière, les dossiers étaient enregistrés sans état d'âme.

Des prêts débloqués sur la base de faux documents

Quand une banque avance des fonds, que ce soit à un État au bord de la faillite ou à un ménage, elle fait ce qu'on appelle un « stress test » : que se passera-t-il, si... ? Tous les curseurs sont poussés au pire (perte de revenus du débiteur, absence de locataire, changement de réglementation, travaux imprévus, retournement du marché, etc.) afin de mesurer les dégâts potentiels. Les ruinés de la défiscalisation ont tous un point commun : pour eux, ce travail n'a pas été fait.

Chantal B. et Régis C. signent le 22 novembre 2005 pour l'achat d'un T2 de 50 m² à 126 000 euros dans la résidence François de Neufchâteau à Épinal, par l'intermédiaire d'Akerys. Alors qu'ils souhaitent apporter au moins 10% de la somme, le commercial les persuade d'emprunter la totalité. Sa commission était sans doute calculée en pourcentage du crédit. Le tableau de remboursement qu'il leur soumet en décembre 2006, et qu'il transmet également à la banque, relève de la pensée magique. Les loyers rentrent sans incident et augmentent d'année en année. Le bien se valorise tous les ans jusqu'en 2020. Pas question de dépenses d'entretien, pas de mention des impôts locaux. L'effort mensuel apparent est inférieur à 400 euros.

mettent la pression sur leur conseiller clientèle. Le résultat est déjà écrit : un prêt *in fine* adossé à de l'assurance vie en unité de comptes pour qu'un couple pratiquement pas imposable achète un T3 surestimé de 60% à Vitry-le-François... Autrement dit, n'importe quel prêt accordé à n'importe qui pour acheter n'importe quoi.

Mais dans la chaîne de décisions qui a abouti à ce résultat, chacun se couvre. Le conseiller a vendu les produits qu'on lui demandait de vendre, c'est tout. Les services techniques avaient prévenu que le produit en question était potentiellement dangereux. La direction a demandé de vendre, mais elle a toujours insisté en parallèle sur respect de la réglementation... Rappel à la déontologie d'une main, incitation à faire du chiffre à n'importe quel prix de l'autre. L'hypocrisie n'est pas un délit. Comment prouver que les dérapages en série commis en matière de prêts à la défiscalisation sont les fruits d'un système et non d'erreurs ponctuelles ?

Apollonia, l'affaire à un milliard d'euros

Une proposition de résolution tendant à créer une commission parlementaire d'information sur le rôle des banques dans la défiscalisation a été déposée le 6 décembre 2012 à l'Assemblée nationale, mais ses chances d'aboutir étaient quasiment nulles dès le départ. Elle était signée par vingt députés émanant surtout de l'opposition, dont Eric Woerth, ministre du Budget du gouvernement Fillon.

Cette résolution a été glissée aux parlementaires par les victimes du groupe Apollonia. Cette affaire est, à ce jour, la plus avancée sur le plan juridique dans la mise en cause des banques, des notaires et de quelques autres intermédiaires en défiscalisation. Fin 2012, après quatre années de procédure menée par la juge d'instruction Catherine Lévy, il y avait dans ce dossier un bon millier de victimes, avec un préjudice moyen d'un million d'euros chacun, soit un milliard en tout.

Trente-six mises en examen avaient été prononcées, dont celles de 13 dirigeants ou cadres d'établissement bancaires (BNP, Caisses d'épargne, Crédit agricole, HSBC, etc.). Cinq banques avaient également été mises en examen en tant que personnes morales en juillet 2012 (CIFRAA, BPI, CFID, Crédit Mutuel Méditerranéen et Crédit Mutuel de l'Étang-de-Berre, ce dernier ayant été perquisitionné) mais ces actes ont été annulés par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence pour toutes les banques sauf la BPI, juste avant le dépôt de la demande de commission parlementaire. Apollonia a été un des éléments qui ont précipité la faillite du Crédit immobilier de France en 2012. Le CIF avait une faiblesse structurelle (elle dépendait uniquement des marchés financiers pour son refinancement), mais les créances douteuses accumulées en finançant des acquisitions montées par son partenaire Apollonia ont considérablement alourdi son bilan.

L'histoire du groupe Apollonia ressemble à un tir raté de la navette spatiale : ascension ultra-rapide, explosion en vol, décompte des victimes. Entre 1997 et 2009, ce groupe d'Aix-en-Provence a placé 4500 appartements en résidences de tourisme et résidence pour étudiant, sous le régime de la location en meublé professionnel (LMP). Il a été particulièrement actif entre 2004 et 2007. Société familiale, Apollonia était tenu par les époux Jean et Viviane Badache, assistés de leur fils Benjamin. Ils attendent tous les trois leur procès sous contrôle judiciaire après avoir passé quelques nuits en prison. Les victimes qui ont eu l'occasion de les rencontrer sont unanimes, les Badache ne faisaient pas partie de ces gens stupidement inhibés qui tentent de conserver un minimum de discrétion dans la réussite. Ils étaient plutôt de l'école voitures de sport italiennes et grosses gourmettes, chalet à la montagne et ryad à Marrakech. Dans le plus strict respect de la présomption d'innocence, on peut dire que leur style interpellait, ou aurait dû interpellier. Nonobstant, les Badache ont réussi à nouer un nombre incroyablement élevé de relations privilégiés avec des banquiers, des courtiers en prêt (dont William Elbaze,

directeur du courtier Cafpi pour le sud de la France, lui aussi mis en examen) et au moins cinq notaires. Trois d'entre eux, un à Aix-en-Provence, l'autre à Marseille et le dernier à Lyon, sont passés brièvement par la case prison.

Apollonia démarchait des ménages relativement aisés et leur proposait d'investir sous le régime du loueur en meublé professionnel. Son système est parfaitement résumé par Isabelle Rey-Lefebvre dans *Le Monde* du 8 février 2011 : « Sur le papier, l'opération s'autofinçait intégralement, grâce à des prêts remboursés par les futurs loyers et la récupération de la TVA ». Le mythe de l'autofinancement, encore et toujours. Mais avec un ticket d'entrée beaucoup plus élevé qu'en Robien-Scellier. « Pour accéder au statut de loueur en meublé, il faut cependant percevoir au moins 23 000 euros de loyers par an, ce qui supposait d'acheter neuf ou dix biens, pour un total d'environ deux millions d'euros. En réalité, les prix des biens et les loyers promis étaient très surévalués et les investisseurs se sont retrouvés lourdement endettés, sans percevoir les ressources promises. Au passage, toute une chaîne d'intermédiaires très organisés ont, eux, perçu de très importantes commissions (...). Le système, en fractionnant les demandes de prêts entre plusieurs banques en même temps, permettait de faire emprunter aux investisseurs des sommes considérables, d'en moyenne deux millions d'euros chacun, en masquant leur surendettement ».

Les causes de l'échec sont encore et toujours la surestimation des biens et celles des loyers. Les résidences n'étaient pas aussi rentables que prévu.

Inutile de s'appesantir sur la part de responsabilité des victimes, elle est considérable. Ils ont manqué de vigilance, ils ont accepté plusieurs emprunts, s'endettant dix fois au-dessus des plafonds autorisés. Ils en payent le prix. Président de l'Asdevilm (Association de défense des victimes de la location en meublé professionnel), Claude Michel le reconnaît, il n'a « plus rien, même pas une carte de

crédit » à son nom. L'Asdevilm a déjà perdu trois adhérents par suicide, sans parler des divorces et des dépressions nerveuses.

La responsabilité des banques est beaucoup plus écrasante. Qu'elles aient toutes accepté de travailler sans rencontrer les clients, passe encore. C'était la règle en défiscalisation. Mais de là à avaliser des dossiers bâclés à ce point... Selon les procès-verbaux des enquêteurs, consultés par les victimes, les banques ont vu passer pendant des années des acceptations d'offres de prêts pour des centaines de dossiers, avec toujours les mêmes écritures, celles des commerciaux d'Apollonia, renvoyées depuis le même bureau de poste, celui des commerciaux d'Apollonia ! Ces derniers passaient en coup de vent chez les clients, faisaient signer un dossier en blanc et le remplissaient ensuite.

Les banques n'avaient même pas les numéros de téléphone ou les mails des emprunteurs. Elles renonçaient expressément à entrer en contact avec eux, à la demande d'Apollonia. Elles ne cherchaient pas à savoir quels autres emprunts ils étaient en train de souscrire, ni auprès de qui. Or, ces banques, tout comme les notaires qui préparaient des procurations à la chaîne, connaissaient le principe de la location en meublé professionnel. Elles savaient qu'il suppose d'avoir plusieurs appartements, et donc potentiellement plusieurs emprunts. Extrait de l'audition de Jean-Noël Vulin, directeur des engagements du Crédit immobilier de France Rhône Alpes Auvergne (Cifraa) au moment des faits, par la juge d'instruction Catherine Levy, le 21 octobre 2011.

Catherine Lévy : « Où et quand les commerciaux de Cifraa rencontraient ils leurs clients ? »

Jean-Noël Vulin : « Dans le cadre des dossiers Apollonia, il n'y avait pas de contact physique ni téléphonique avec les clients. »

Catherine Lévy: « Pour quelle raison ? »

Jean-Noël Vulin : « Parce que Apollonia ne voulait pas qu'il y ait de contact avec ses clients. »

Catherine Lévy : « Pourquoi avoir accepté cette exigence ? »

Jean-Noël Vulin : « Car Apollonia était un apporteur d'affaires important et que nous souhaitions conserver notre collaboration. »

Le même Jean-Noël Vulin déclare lors de la même audition que le Cifraa a laissé faire « parce que Apollonia était un apporteur conséquent », et que les méthodes discutables du promoteur étaient connues de tous en interne. « Ce problème a été évoqué en comité de direction, c'est un sujet qui est revenu à quelques reprises, nous avons collégialement accepté les risques vu la qualité de l'apporteur Apollonia. »

Des cadres d'autres banques (BNP Personal Finances, caisses de Crédit Mutuel, GE Money Bank) interrogés dans la même instruction font des déclarations similaires, ce qui peut se comprendre. Soutenir que la hiérarchie vous couvrait est un réflexe élémentaire. Ces déclarations sur procès-verbaux d'audition, à eux seuls, ne prouvent pas que les directions des banques ont sciemment ignoré tous les signaux d'alarme par appât du gain.

On peut aussi poser la question autrement : pouvaient-elles l'ignorer ? Une agence dans le sud-est de la France, celle du Crédit Mutuel de l'Étang de Berre, par exemple, crève les plafonds d'activité habituels, débloque des prêts immobiliers pour des montants très élevés. Une année, puis deux, puis trois, sans que personne ne réagisse, sans aucune inspection sérieuse ?

L'aveuglement intéressé des notaires

Le constat vaut aussi pour les études notariales. Elles sont 8500 en France, soumises à un système de contrôle par les pairs (des notaires viennent inspecter l'étude de leur collègue). Dans ce milieu assez restreint, un phénomène aussi massif que la défiscalisation ne pouvait passer inaperçu. C'est pourtant ce que les notaires aimeraient faire croire. La grande peur de la corporation est de voir sa responsabilité engagée pour manquement au devoir de conseil. La ligne de défense

du Conseil supérieur du notariat est déjà prête : si l'acte ne stipule pas que l'achat est réalisé à des fins de défiscalisation, le notaire ne peut être tenu pour responsable. On ne peut pas attendre de lui qu'il informe les acheteurs sur les risques du montage fiscal, puisqu'il en ignore l'existence. Pour lui, il s'agit d'une vente classique, ni plus, ni moins.

Ce formalisme juridique est actuellement malmené. Quand un notaire est choisi par un défiscalisateur et enregistre toutes ses ventes, il sait forcément qu'il s'agit de défiscalisation. Les abus commis en la matière et des demandes de dommages et intérêt des clients pourraient d'ailleurs coûter très cher à chacune des études notariales du pays. Il y a un système d'assurance spéciale mutualisée entre les notaires, géré par Groupama. A partir du moment où la responsabilité juridique de certains est engagées, les primes augmentent pour tout le monde... Le seul dossier Apollonia, avec son milliard d'euros potentiel, semble avoir déjà fait flamber les tarifs de l'assurance professionnelle.

Et derrière Apollonia, combien de scandales plus petits ? Les notaires n'ont pas toujours été étouffés par la déontologie. Ils étaient quasiment imposés aux investisseurs. Ils centralisaient les ventes des promoteurs. Ils connaissaient donc précisément le nombre d'appartements qui étaient en train d'être écoulés : des centaines en quelques trimestres seulement, sur des villes au marché immobilier atone, comme Cognac ou Bergerac. Quand le groupe amiénois Finaxiome, qui commercialise quasi-exclusivement de la défiscalisation, vend des programmes dans des communes qui ne sont pas éligible au Scellier, est-il normal que le notaire ne s'aperçoive de rien ?

Par ailleurs, les notaires possèdent la base de données la plus riche et la plus à jour (après celle du fisc) sur les prix de l'immobilier. Alimentée par les études elles-mêmes à partir des ventes réalisées (et non d'estimation), la base Perval permet de comparer les prix d'un bien avec les biens voisins, en triant par taille, type, rue, etc. Elle est

Côté réparation, il n'y aura pas de miracle. La plupart des défiscalisateurs sont en difficulté. Ils n'auraient pas les fonds pour dédommager tous les particuliers floués, même s'ils souhaitaient le faire. **La liste des faillites (Apollonia, Transmontagne, Finaxiome, Mona-Lisa, Simbiosis, Quiétude, etc.) va certainement s'allonger.** Côté sanction, quelques anciens rois du béton ont déjà passé un petit moment en prison, à l'image des flamboyants époux Badache de l'affaire Apollonia. Ils ne sont pas nombreux.

Le cynisme des défiscalisateurs est flagrant quand on considère leur activité dans son ensemble. Apporter la preuve que telle officine savait que tel bien en particulier, situé dans telle résidence, était surévalué et se louerait très mal, est nettement plus délicat. Or, c'est ce qu'il convient de faire en justice. Les magistrats ne condamnent pas des lois ou des politiques, ils ne font pas davantage la morale. Ils examinent des plaintes.

Des escroqués, mais pas d'escroquerie ?

Pour Pierre Alberola, directeur général du groupe Omnium, « il y a eu trop d'échecs en défiscalisation, mais ce ne sont pas des escroqueries. Ça a mal tourné parce que chacun comptait sur les autres. Les promoteurs se disaient : si les banques débloquent les prêts, c'est qu'elles ont examiné les dossiers. Et les banques, de leur côté, pensaient : si les promoteurs construisent, si les clients achètent en masse, c'est viable. »

Pierre Alberola est arrivé à la tête d'Omnium en 2011 avec une feuille de route claire : remettre Omnium sur les rails après une période de dérapages. Les avocats qui défendent les victimes ne le suivent sans doute pas quand il affirme qu'il n'y a pas eu d'escroquerie. En revanche, sur les effets dévastateurs de la dilution des responsabilités, il y a consensus. Chacun dans leur coin, les opérateurs du désastre peuvent se sentir à l'abri des critiques. Le zonage de l'Etat était absurde, mais l'Etat n'a rien construit. Les promoteurs ont trop

construit, mais ils se fiaient à un zonage d'Etat. Les commerciaux ont embelli la réalité, mais les banques suivaient. Les banques ont suivi, mais les apporteurs d'affaire avaient sélectionné les dossiers. Les maires ? Ils ont délivré les permis de construire, rien de plus. Les notaires ? Ils ont seulement enregistré les ventes. Et les acheteurs ont foncé en pensant que tous ces responsables ne pouvaient pas se tromper en même temps.

D'après Christian Morel, spécialiste des décisions absurdes, c'est ainsi que surviennent les vraies catastrophes ³⁰. A chaque étape de la décision, le responsable se dit qu'il n'est qu'un maillon de la chaîne et que les autres le rappelleront à l'ordre en cas de défaillance. Personne n'évolue en électron libre. Gage d'efficacité ? Oui, en bien comme en mal. Les organisations complexes peuvent produire des résultats déplorables dans des proportions que des escrocs isolés ne sauraient embrasser.

Il y a déjà et il y aura encore des condamnations contre les défiscalisateurs, les banques et les notaires. L'appât du gain était si fort que beaucoup d'entre eux, dans un contexte où le sens des réalités s'évanouissait, se sont montrés excessivement désinvoltes. Délibérément ou pas, ils ont violé les textes de lois très pointilleux qui protègent le consommateur. Un délai de rétractation non respecté, même d'un jour, une signature manquante, et la condamnation à verser des dommages et intérêts tombe. Les juges rattrapent par les cheveux des particuliers déjà dans le gouffre.

Le vrai responsable, quant à lui, ne passera pas en justice, car c'est un système. Et même si le «procès d'un système» est un concept séduisant, en réalité, on ne juge jamais un système. Au fil du temps, avocat, collectifs de clients furieux et journalistes ont acquis la certitude qu'il y avait souvent une entente au moins tacite entre les défiscalisateurs, les banques et les notaires, mais cette conviction ne vaut rien en justice.

³⁰ *Les Décisions absurdes*, Paris, Gallimard, 2002 et *Les Décisions absurdes, comment les éviter*, Paris, Gallimard, 2012.

Les banques françaises ne veulent ou ne peuvent pas dire ce que représentent les dossiers de défiscalisation potentiellement risqués dans leur portefeuille. Officiellement, il n'y a pas de crise des subprimes à la française. Dans nombre de cas, notamment ceux des résidences de tourisme, si les débiteurs font défaut et que la banque saisi les biens, ils risquent de lui rester sur les bras. Les acheteurs ne se bousculeront pas, sauf à brader les appartements. L'immobilier devrait connaître plusieurs années de déprime dans quelques stations de moyenne montagne ou de « tourisme vert ». Que deviendront les programmes outrageusement surdimensionnés (Laprugne dans l'Allier, le Palais des Evêques à Saint-Lizier, le Grand Hotel d'Alus) ? Mystère. Les reconvertir, mais en quoi ? Les revendre, mais à qui ?

Dans les villes moyennes où les excès ont été stoppé rapidement, la situation se redressera sans doute peu à peu, la démographie rattrapant l'offre de logements. Une étude du cabinet Immogroup Consulting a montré que la croissance naturelle de la population de Montauban avait réussi à absorber en quelques années l'excès de constructions en Robien qui avait saturé son marché entre 2004 et 2006. Il suffisait peut-être d'un peu de patience. En allant moins vite, en étalant sur dix ou quinze ans ce qui a été fait en cinq ans, on pouvait peut-être écouler sans ruiner personne 90% de ce qui a été construit en défiscalisation dans les villes moyennes françaises...

La loi Robien adoptée en 2004 imposait aux particuliers de garder leur bien en location pendant neuf ans. A partir de 2013, la première génération d'acheteurs peut vendre. Ceux qui ont perdu de l'argent voudront le faire. Ils n'ont qu'une envie, se débarrasser au plus vite de leur boulet immobilier, quitte à réaliser une moins-value de 40 000 ou 50 000 euros. Les T2 achetés à 130 000 euros en valent à peine la moitié. Et même à prix sacrifiés, se vendront-ils ? Une partie de la clientèle naturelle du secteur de la construction a été poussée à acheter au mauvais moment, dans de très mauvaises conditions. Son épargne

ne va pas se reconstituer du jour au lendemain. Les vendeurs risquent d'être plus nombreux que d'habitude, au moment où les acheteurs vont se raréfier.

Ceux qui ne pourront pas vendre vont se désintéresser de leurs biens. Parfois ruinés, ayant pris leur appartement en haine, habitant à des centaines de kilomètres, ils ne voteront qu'en dernier recours les travaux d'entretien nécessaires. Le mauvais Robien et le mauvais Scellier vont s'enfoncer dans la spirale de la paupérisation et devenir les taudis qui concentreront la misère sociale des villes moyennes. Pendant que l'Agence nationale de rénovation urbaine tentait de raser les citées pourries d'aujourd'hui, on inaugurerait celle des années 2020 et 2030. Dans l'indifférence quasi-générale.

C'était sans risque.