

*Nos lecteurs connaissent bien Noël Pons, conseiller au Service Central de Prévention de la Corruption (SCPC). Depuis plusieurs années, il nous fait part de ses connaissances – et pourquoi ne pas le dire – de sa passion dans la lutte contre la fraude, la corruption et le blanchiment d’argent. On se souvient de l’ouvrage qu’il a publié en 2006 sous le titre « Cols blancs et mains sales ».*

*Il a écrit que la criminalité profite de la mondialisation et de la déréglementation générale. Tout est formulé en peu de mots. Nul doute alors que la série d’articles commencée dans le numéro présent, et qui va se poursuivre, ne contribue à nous éclairer sur des pratiques sophistiquées et perverses, destructrices de l’équilibre économique.*

# Les fraudes rôdent autour des « subprimes » (1/4)

Noël **Pons**, CIA

*conseiller au Service Central de  
Prévention de la Corruption*

**D**ans un article précédent, (revue *Audit Interne* n°189) la crise des subprimes avait été décrite à grand traits. Il convient maintenant de retracer la cartographie des fraudes qui ont pu se développer dans un secteur tellement complexe qu’il devient rapidement incompréhensible au commun des mortels et à beaucoup d’autres.

Cette crise est le parfait exemple d’une accumulation de dérives majeures, dont chacune a été volontairement occultée par ceux qui en tiraient des profits substantiels. Elle a été accompagnée par une multitude d’autres acteurs qui n’ont pas plus tenté de comprendre les causes et les effets de la crise que de les contrôler.

Assez paradoxalement, mais dans cette crise tout est bizarre, les nom-

breux commentateurs ne répertorient qu’épisodiquement les fraudes commises à cette occasion, alors que le fond du problème pourrait être celui du mensonge et de son accompagnement par la criminalité.

On l’a vu, la crise trouve son origine dans le développement des crédits « subprimes »<sup>1</sup>. Certaines personnes désireuses d’accéder à la propriété

mais ne disposant pas de garanties suffisantes de remboursement se voient proposer une opportunité, moyennant un supplément de prime, d'emprunt à taux variable.

L'ouverture de crédits de ce genre, finalement non garantis, a été élargie à bien d'autres produits. D'autres prêts tout aussi dangereux étaient concomitamment et largement distribués :

- les crédits « *Alt-A* »<sup>2</sup> ou « prêt menteur » dans lequel l'emprunteur ne donne pas les véritables informations sur ses revenus et sur sa situation patrimoniale en général. Le prêt est accepté par le responsable local. Nombreux sont les *hedge funds* qui se comportent de cette manière dans leur gestion journalière, le choix du client relevant de la seule approbation du gérant du fonds ;
- les avances « *Heloc* » (*home equity lines of credits*) sorte de seconde hypothèque sur un même bien dont l'engagement porterait sur 15 milliards ;
- de nombreux prêts *revolving* ;
- les prêts « *ARM* » (*Adjustable Rate Mortgage*) dont on peut faire varier les paramètres et les modalités de remboursement.

Les caractéristiques de ces crédits prises conjointement ressemblent furieusement à une dynamique de Ponzi<sup>3</sup>. Tout se passe comme si les structures autorisant les crédits, qui ne pouvaient pas ne pas connaître le risque de crédit sur ces prêts, considéraient que la multiplication de nouveaux preneurs compensait les carences de remboursement des précé-

dents. En fait cela fonctionnait comme une vente pyramidale.

L'augmentation de la valeur de l'immobilier garantissait le remboursement des prêts en cas de vente forcée. Sur cette base, même si des emprunts hypothécaires supplémentaires étaient accordés, le **risque de crédit était théoriquement couvert**.

Cette situation est très proche de celle qui prévalait lors de la crise des caisses d'épargne : les « *predatory lending* » sociétés de prêts rapaces, au taux exorbitant, facturant des frais maximum, s'étaient intéressées aux quartiers pauvres et aux minorités ethniques.

Des nuées de courtiers individuels ou organisés en sociétés de courtage démarchaient les clients, pendant la période faste et plaçaient les produits commercialisés par les établissements prêteurs. Des entrepreneurs nouveaux, parfois des aventuriers au profil peu classique et d'une grande « créativité », motivés essentiellement par l'enrichissement personnel rapide, fondent sur le secteur.

Les structures qui proposaient ces produits étaient des sociétés spécialisées dans le crédit immobilier à risque. Elles empruntaient auprès des banques les fonds distribués sous forme de

crédits. Ainsi, 2,2 millions d'américains auraient bénéficié de ces facilités entre 1998 et 2006.

Le fractionnement dans le schéma organisationnel des structures participantes est l'élément primordial de cette phase : il n'existe pas de ligne exhaustive et cohérente des contrôles. Les ruptures structurelles successives augmentent le risque d'erreurs et de fraudes, l'appréhension globale des opérations et des risques se dilue, facilitant les montages.

A ce stade on est confronté à deux ou trois niveaux d'opérations successives, traitées en urgence et génératrices de bonus dont les deux premières strates recouvrent des individuels ou

## « Il n'existe pas de ligne exhaustive et cohérente des contrôles »

des entreprises peu capitalisées, parfois créées pour la circonstance et dont le contrôle interne n'est sans doute pas le premier souci, dans les rares cas où il est présent. Le fractionnement est, en l'espèce, particulièrement dangereux, car les « emprunteurs » appartenaient le plus souvent à des communautés pauvres issues de l'immigration mexicaine ou africaine. Chacune des ventes, pour les intermédiaires comme pour les structures qui prêtaient les fonds, générait des bonus considérables calculés sur les fonds « placés ». Leur intérêt immédiat était donc de vendre le plus possible de « contrats » et les

placements les plus rentables étaient les plus risqués.

Les fraudes qui seront, à coup sûr, mises en évidence à ce stade, se cantonneront à des montages classiques, qualifiés de primaires, développés dans le secteur immobilier. La comparaison avec celles identifiées lors de la crise des caisses d'épargne aux Etats-Unis (*savings & loans*) de 1980 ou de celle qui a fait trembler le Japon au cours de la même période sera aisée.

Les manipulations suivantes seront probablement constatées en aval :

- faux documents intégrés dans les dossiers de demandes de prêts afin de mieux faire accepter l'opération (faux salaires, faux revenus, faux noms, fausses qualités) ;
- faux dossiers permettant aux proches des courtiers de bénéficier de ces prêts ;
- complicités entre responsables des agences bancaires, courtiers et prête-noms ;
- fausses demandes permettant à l'intermédiaire de détourner à titre personnel ces sommes (une escroquerie classique au prêteur) ;
- existence de structures pyramidales dédiées à la recherche de « clients » et à la remontée des fonds se développant souvent à partir de sociétés sans fonds propres elles mêmes financées par les opérations générant des bulles ;
- aménagement de la comptabilité.

Le Wall Street Journal ne révélait-il pas que certains prêts *subprimes*, titrisés, résultaient de ventes en cascade

de taudis dont le titre de propriété n'était remis à l'acheteur qu'au bout de six mois. Le taux de défaillances pendant cette période était de 30 %, donc la banque prenait ses précautions. De même, l'achat en *leasing* de véhicules était accordé mais la carte grise restait au nom du cédant pour permettre la récupération du véhicule.

Il reste à savoir si des fraudes systématiques, organisées, souvent au plan national, ont été menées comme en 1980, à la fois par des cadres des banques (*insiders*) et par des bénéficiaires extérieurs (*outsiders*).

Il ne s'agit là que de la batterie classique des faux qui accompagnent le développement des bulles et les périodes d'opulence. En effet, au cours de ces périodes lorsque les vents sont favorables tout est bon pour développer les affaires et augmenter les bonus. C'est là que le comportement ressemble le plus à un comportement criminel de prédation pure.

En amont, il a bien fallu construire ces maisons ; on retrouve alors les fraudes présentes dans chacun des corps de métiers dont le travail clandestin n'est pas le moindre avec, surtout en fin de période, les escroqueries liées à la mise en faillite des sociétés qui, après avoir détourné les



fonds, stoppent les programmes laissant les acheteurs le bec dans l'eau. La seule lecture des journaux nous donne une multitude d'exemples de ce genre, qu'il s'agisse de l'immobilier espagnol ou plus rarement de quelques programmes en France.

De plus, comme l'a fort bien exposé le rapport du SCPC de 2007, la criminalité, là comme ailleurs, intervient en fournissant les salariés affectés à la construction des immeubles, aux entreprises sous-traitantes en cascade qu'elle a elle-même créées. Ces salariés pouvant à l'occasion obtenir eux-mêmes des prêts *subprimes*. On peut penser que la criminalité est toujours présente sur place, dans les secteurs du gardiennage et de l'expulsion, dans lesquels la croissance est exponentielle.

Les divers délits liés à la corruption peuvent accompagner les grands travaux, pour notamment obtenir :

- des autorisations de construire ;
- des autorisations d'agrandissement ;
- des modifications des travaux.

De plus, en cherchant bien, on doit pouvoir identifier un certain nombre de montages croisés, dits aussi triangulaires, qui mettent en présence des emprunteurs, les courtiers et les



experts survalorisant les évaluations. C'est la structure qui prête les fonds qui comptabilise la moins value finale, comme on a pu le constater lors de la crise des caisses d'épargne.

En somme, rien que de très classique.

Le fractionnement des opérations pose un problème plus général qui n'est pas neutre car il remet en cause l'utilité de l'audit comme outil efficient de lutte contre les fraudes. Il pourrait, si l'on n'y prend garde, être ramené à un simple support de qualité mais

sans incidence sur ce risque particulier. Dans la situation actuelle cela est grave.

Dans le cas de fractionnement, chacun peut penser que c'est l'autre qui a effectué le travail et comme il s'agit de structures indépendantes..., sauf clause d'auditabilité, on ne peut faire le travail.

Le problème s'est posé dans la lutte anti blanchiment à propos des courtiers d'assurance qui, après quelques années d'application, ont été soumis à la même réglementation que les compagnies avec une responsabilité conjointe.

Elle ne donne qu'une vision limitée et restrictive, ce qui laisse une large marge de manipulation dans le cadre imparti (faux document, sur ou sous-évaluation dans le cadre de l'enveloppe ou du contrat, etc.).

Ainsi, nous l'avons démontré, le contrôle n'existait donc qu'en pointillé en amont de la dévolution des prêts par les banques. Une carence évidente dans le processus de contrôle a été présente par la suite dans le processus de maîtrise de la dévolution des prêts et sans doute dans la méthodologie de contrôle plus générale par les comités de crédits qui dans tous les cas, sauf pugnacité particulière des membres, comme pour les prêts aux entreprises, n'ont pas de contacts avec les entrepreneurs ou les emprunteurs. Les décisions peuvent être prises sur la base d'une information partielle ou partielle.

De plus, tous étaient plus ou moins conscients que la fraude, si elle existait, ne présentait aucun risque. Aucun nuage ne troublait alors le marché et, bien qu'on soit arrivé à la cinquième année de croissance ininterrompue du secteur, aucun « risqueur » ne fait de rapprochement avec le caractère cyclique des activités, bien au contraire. Les anciens l'avaient fort bien compris : « *Jupiter rend aveugles ceux qu'il veut perdre* ».

Faisons un parallèle rapide avec la crise des caisses d'épargne et de crédit immobilier dans les années 1980 aux Etats-Unis et nous aurons une idée de ce qui attend l'économie. Cette crise a constitué l'un des pires désastres financiers du 20<sup>ème</sup> siècle dont le coût peut être estimé à près de 500 milliards de dollars en incluant les intérêts liés sur 30 ans.

Il reste à qualifier les faillites des diverses structures et à savoir si elles constituent le plus grand vol (*robbery*) ou pillage (*looting*) de l'histoire américaine comme on a pu le dire des années 1980. ■

<sup>1</sup> Un crédit hypothécaire est un prêt accordé à des particuliers pour l'achat d'un bien. Ce prêt est associé à une hypothèque sur ledit bien.

<sup>2</sup> Les termes cabalistiques cités ici peuvent présenter des erreurs de plume, car qui sait vraiment ce qu'ils représentent et comment on les orthographie ?

<sup>3</sup> Un schéma de Ponzi est une opération éponyme qui consiste à créer une bulle spéculative à des fins d'escroquerie.