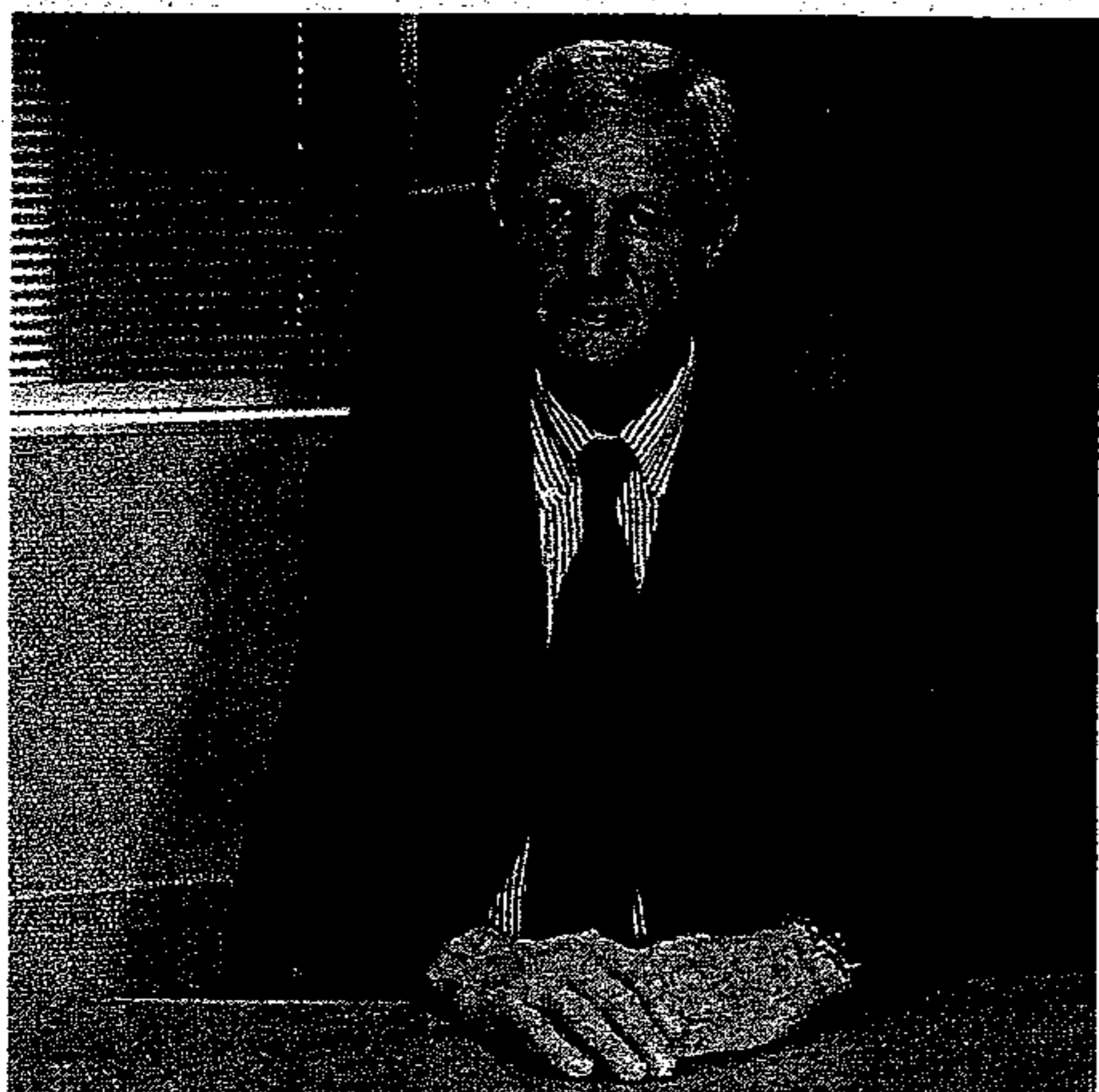


contre le lynchage GÉNÉRALISÉ des professionnels de la DÉFISCALISATION

Depuis plusieurs mois déjà, certains médias, certains financiers, certains avocats, certaines agences immobilières, sans oublier les internautes qui utilisent Internet comme un instrument de justice, scandent les abus de la Loi ROBIEN en dénonçant l'ensemble du dispositif et en montrant du doigt les sociétés spécialisées.



Pierre SENAMAUD, Fondateur
et Directeur Général du Groupe FCI

Ils anticipent dans les médias des délibérations judiciaires non encore rendues. Cette attitude est elle-même scandaleuse.

*Dans toute profession,
il y a ceux qui la pratiquent
avec éthique et d'autres
qui en abusent.*

Je comprends le désarroi de certains investisseurs qui ont pu être trompés mais je ne peux accepter que toute une

profession soit assimilée à ces excès. Les quelques cas pris en compte ne permettent pas de généraliser sur des centaines de milliers de ventes.

N'étant pas cité, j'ai assisté en spectateur, sans savoir comment réagir, à ce lynchage médiatique généralisé de notre profession mais

*je ne peux rester muet
plus longtemps au regard
de l'indignation qu'il
provoque en moi et en
tous ceux qui travaillent
fidèlement à mes côtés
depuis 1998.*

Notre groupe existe depuis dix ans et plus de 40 % de nos investisseurs nous ont renouvelé leur confiance.

Aujourd'hui, c'est toute une filière professionnelle que l'on remet en cause. Ce sont des dizaines de milliers de ménages qui pâtissent d'une atteinte abusive au marché de la défiscalisation : ouvriers du bâtiment, employés des entreprises de construction, conseillers, cadres qui perdent leur emploi.

Un gâchis causé par l'orage médiatique

à l'encontre de toute une profession dans laquelle fort heureusement il existe un grand nombre de gens honnêtes et compétents.

Les arguments employés le plus souvent sont un délit d'information.

Peut-on dire aujourd'hui qu'un investisseur qui a reçu une offre de prêt bancaire et a attendu 11 jours pour la signer, n'était pas informé de son contenu ?

Peut-on dire aujourd'hui qu'un client qui a signé une réservation sur un bien immobilier qui en a reçu un exemplaire par lettre recommandée lui stipulant un délai de rétractation de 7 jours, ne sait pas qu'il achète un bien immobilier ?

Peut-on même reprocher à un cabinet conseil de n'avoir pas su que d'autres permis de construire allaient être accordés dans les années suivantes (les biens étant vendus deux ans avant la livraison), alors que la presse elle-même encensait les lois de défiscalisation et que les mairies continuaient et continuent encore à délivrer des permis de construire en toute connaissance de cause ?

Peut-on, par exemple, prêter l'oreille à l'affirmation parue récemment dans un grand hebdomadaire national ?

Selon l'expert interrogé, la seule ville d'Agen compterait aujourd'hui 2000 logements vacants. A l'évidence ce calcul émane d'une addition des lots à louer dans toutes les agences sachant que les mêmes logements figurent dans le stock de toutes ces dernières. Sachant aussi que selon la très officielle base de données SITADEL, 572 logements collectifs au total ont été commencés en 2006 et 2007 et 159 en 2005. On est loin des 2000. Sachant aussi que sur le nombre de logements construits en France en défiscalisation, seulement 2% sont vacants.

Doit-on s'en prendre à toute une profession, en généralisant quelques cas sur des centaines de milliers de ventes, faisant ainsi chuter le marché de près de 50%, et entraînant ainsi des dizaines de milliers de pertes d'emplois sans le moindre discernement ?

Dans ce cas, que dire de l'avocat qui vous a entraîné dans un procès qu'il croyait gagner, et qui vous annonce la mauvaise nouvelle sans pour autant vous rembourser ses honoraires ?

Que dire du médecin qui a tardé ou failli à établir le bon diagnostic et qui fait que vous vous retrouvez dans le coma au service des urgences ?

Que dire de la banque qui vous a conseillé un placement qui conduit à la perte d'une épargne accumulée bien douloureusement pendant une carrière entière ?

Que dire de la presse qui a encensé la loi Robien et les prêts à taux variable entraînant ainsi de très nombreux investisseurs à y souscrire ?

Vous avaient-ils annoncé le risque de l'échec ? L'aviez-vous même imaginé ?

Combien les poursuivent ou en parle-t-on sur Internet ? Faut-il ne plus voir un avocat, un banquier, un médecin parce que certains commettent des erreurs ? Pourquoi chercher à dissuader les investisseurs alors que le rapport d'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatifs de février 2008 publié sur le site du Ministère du Logement et de la Ville confirme que l'investissement en Robien Recentré ou BORLOO est rentable ?

Pourquoi ne parle-t-on jamais des Investisseurs heureux ?

Par exemple, un de nos clients qui a réalisé une vidéo en visitant le bien que nous lui avons vendu et signé le film : «un heureux défiscalisé».

Plus encore, ce jeune lieutenant des pompiers acquéreur d'un bien Périssol en 1998, et aujourd'hui commandant, qui me disait il y a quelques semaines : «il y a dix ans je n'avais pas d'épargne, aujourd'hui, je n'en n'ai pas non plus mais grâce à cette opération j'ai un capital et un revenu locatif. Sans cette opération de défiscalisation, je n'aurais rien mis de côté».

Depuis 10 ans, notre groupe a investi dans le suivi des investisseurs qui lui ont fait confiance. Nous avons créé un service dédié à ce suivi afin d'accompagner les investisseurs dans leurs démarches en cours d'opération auprès des banques, des promoteurs, des cabinets d'administration de bien, de l'administration fiscale.

Nous avons créé un campus interne

pour permettre à nos conseillers d'atteindre un niveau d'expertise maximal. Ils y sont formés par des juristes et des fiscalistes et des sessions d'examens leur permettant ainsi d'accéder progressivement à des positions de conseiller junior, senior et expert.

Nous sommes ainsi assurés d'un conseil pertinent en optimisation fiscale et patrimoniale.

Nous avons obtenu depuis deux ans la certification ISO 9001/2000.

Nous sommes fiers des supports que nous avons proposés et que nous proposons à nos clients.

Nous sommes animés par une culture d'entreprise basée sur une charte signée par tous nos conseillers et dont les maîtres mots sont LOYALTE - SINCERITE - LISIBILITE-EFFICIENCE.

Nous continuons chaque jour, fort heureusement, à rencontrer des investisseurs qui reconnaissent notre professionnalisme et nous font confiance et je les en remercie.

Mais combien s'en privent par la crainte qu'engendre cette polémique destructrice ?

Comme nous, il existe de nombreux professionnels sérieux formés à apprécier la situation objective fiscale, familiale et patrimoniale des clients afin de les conseiller et les orienter vers les lois et les supports les plus adaptés.

Nous sommes scandalisés par cette atteinte généralisée et injuste à notre profession. ■