

Propriété offshore

Tandis que des progrès lents mais réels sont faits dans la connaissance des prix fonciers et immobiliers, c'est l'identification même des propriétaires, acteurs des transactions, qui devient de moins en moins évidente, s'agissant des biens détenus par des personnes morales.

Les transactions immobilières qui échappent à tout enregistrement, en procédant par échanges de titres de la société propriétaire de l'immeuble, constituent un vieux problème. Voilà plus de vingt ans, un article publié dans le journal titrait « Bouygues se diversifie dans l'agro-alimentaire » : le journaliste en charge de « la vie des sociétés » ignorait qu'en achetant les Grand Moulins de Paris, le groupe Bouygues achetait le vaste terrain que les Grands Moulins possédaient au cœur de la future opération Seine Amont, en évitant par la même occasion tout risque de préemption par l'opérateur de la ZAC.

Ce qui est nouveau, c'est la multiplication des sociétés créées à dessein pour porter un ensemble immobilier, et la localisation de plus en plus fréquente de ces sociétés dans des paradis juridiques (assurant l'anonymat des détenteurs de parts) et fiscaux. La nouvelle « fuite » massive de secrets financiers, au Panama, après les « OffshoreLeaks » de 2013, les « ChinaLeaks » et « LuxLeaks » de 2014, les « SwissLeaks » de 2015, montre l'ampleur du phénomène.

L'accès à la propriété immobilière n'est plus guère enviable que pour les gagne-petit. À partir d'un certain niveau de fortune, il est nettement préférable de détenir les biens immobiliers à travers des personnes morales. On trouve dans les « Panama Papers », des sportifs ou des acteurs de cinéma, sans aucune compétence juridique, qui parviennent à s'afficher simples locataires d'une villa luxueuse appartenant à une société,

basée dans un paradis fiscal, dont ils sont par ailleurs devenus propriétaires, le montage ayant été opéré par leur banque habituelle, disposant de services compétents à Panama ou aux îles Vierges. Les avantages sont multiples : réduction de la fortune imposable, transfert de fonds au paradis par le véhicule des loyers, et facilitation des mutations immobilières, prenant la forme de discrets échanges de titres sociaux, loin du regard de l'administration fiscale.

Pour beaucoup de politiques en vue, l'objectif est surtout de rester discret. C'est ainsi que le roi du Maroc a jugé utile de passer par une société écran montée au Panama pour acheter et rénover un hôtel particulier à Paris, près des Invalides. En sens inverse, c'était également une société montée au Panama qui permettait Patrick Balkany, député-maire de Levallois-Perret, d'être propriétaire du luxueux riad de Marrakech où ils prétendaient être régulièrement invités.

Mais Londres sait, mieux que Paris, attirer l'argent sale. L'association Transparency International serait parvenue à dénombrer 36 342 propriétés londoniennes détenues par des sociétés écrans dont les sièges sociaux sont localisés dans des paradis fiscaux. Mais la France n'est pas complètement en reste. La Société générale qui apparaît comme la banque française la plus active au Panama, dispose également de 27 filiales au Luxembourg et y réalise 13,5 % de ses profits avec moins de 1 % de son personnel. Car c'est au cœur même de la zone euro, le Luxembourg, qui s'est fait une spécialité de la défiscalisation compétitive. Selon la BRI (Banque des règlements internationaux) citée par *Alternatives économiques*, le montant des capitaux déposés au Panama par des non-résidents ne serait que de 50 milliards de dollars, loin derrière le Luxembourg qui en détient 435 milliards, le

record étant détenu par les îles Caïmans (1 310 milliards).

C'est à travers une holding luxembourgeoise, une « socfin », que le groupe Bolloré aurait progressivement acheté plus de 150 000 hectares de terres en Afrique et en Asie, pour la plantation de palmiers à huile et d'hévéas. Le site Bastamag, qui donnait cette information, a été poursuivi en diffamation. Un jugement du tribunal de grande instance de Paris vient cependant de lui donner raison le 14 avril en première instance.

Hasard du calendrier ? La majorité du Parlement européen a voté le 14 avril, la « directive sur la protection du secret des affaires » et le 26 avril étaient jugés les auteurs des « fuites luxembourgeoises » (LuxLeaks) en novembre 2014. Dix-huit mois de prison requis pour avoir révélé de quelle façon les groupes internationaux venaient négocier leur immunité fiscale avec le Grand-Duché avant d'y implanter le siège social de la holding qui engrangera les profits réalisés dans les différents pays de la zone euro, puisque c'est sur cette seule « production » de défiscalisation, au détriment des autres pays européens, qu'est fondée la prospérité du Luxembourg, devenu le deuxième pays le plus riche du monde, derrière le Qatar, en terme de PIB par habitant. On y compte pas moins de 50 000 holdings pour 570 000 habitants. On trouverait jusqu'à 1 600 sociétés domiciliées dans un même immeuble. Voir à ce sujet le récent livre d'Eva Joly et Guillemette Faure *Le Loup dans la bergerie*¹ (le loup occupant la présidence de la bergerie européenne). ■

Joseph Comby

¹ *Le Loup dans la bergerie*, par Eva Joly et Guillemette Faure, éd. Les Arènes, avril 2016, 158 p.

REGARDS SUR L'ACTUALITÉ

Les promoteurs contre les maires

La Fédération des promoteurs constructeurs ne supporte plus les exigences que les maires veulent imposer aux

promoteurs, en plus du respect des règles d'urbanisme en leur demandant de signer des chartes plus contraignantes que les normes en vigueur. Elle menace d'assigner en justice certaines communes qui exigent que le dépôt du permis de construire soit subordonné à l'acceptation d'une série d'exigences

ne reposant sur aucune loi ou règlement. Il peut s'agir d'exigences de confort, mais aussi de contraintes de commercialisation, comme celle par exemple de réserver un certain nombre de logements pour des acquéreurs qui habitent déjà dans la commune.

« Ces chartes, c'est du chantage

car, si on ne les signe pas, on ne peut pas travailler dans les villes, on n'obtient pas de permis » déclare le président de la FPI pour l'Île-de-France. Le développement des chartes aurait pris une telle ampleur que la nouvelle présidente de la FPI, a demandé à ses adhérents de ne plus signer aucun de ces documents →