



Evénement

Immobilier

La vente à la découpe, un scandale d'initiés

Le parquet de Paris soupçonne un délit d'initié après le vote d'un amendement allégeant la fiscalité sur les ventes d'immeubles en bloc.

Par Renaud LECADRE

mercredi 06 avril 2005

Le scandale des ventes à la découpe ne relève plus d'un simple litige privé entre locataires et propriétaires. C'est désormais une affaire d'Etat, sous le regard de la justice pénale. Le parquet de Paris vient d'ouvrir une information judiciaire pour délit d'initié, visant le rachat en Bourse de Simco par Gecina, en septembre 2002. Ce sont deux des principaux « charcutiers » de l'immobilier français, qui font profession d'acheter des immeubles en bloc, puis de les revendre appartement par appartement, quitte à virer sans ménagement la plupart de leurs locataires. Cette OPA s'était déroulée deux mois avant l'adoption au Parlement d'un amendement aux petits oignons allégeant considérablement la fiscalité de ces sociétés foncières, et donnant le véritable coup d'envoi des ventes à la découpe (1). Un amendement préparé de longue date par le lobby de l'immobilier, avant le déclenchement de ces grandes manœuvres boursières. Cela pourrait être un cas, inédit dans les annales judiciaires, de délit d'initié législatif.

Plus-values En janvier 2002, une délégation de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) prend son bâton de pèlerin pour proposer, clés en main, une profonde réforme fiscale. Elle est conduite, notamment, par Bertrand de Feydau, ancien directeur d'Axa-Immobilier devenu économiste de l'archevêché de Paris, et par un dirigeant de Simco, Michel Pariat. Son but : obtenir la suppression de l'impôt sur les bénéfices pour leurs mandants... A la place, elles s'acquitteraient d'une simple taxe (dite *exit tax*) de 16,5 % sur leurs plus-values latentes. Dans les comptes de ces sociétés, leurs immeubles seraient évalués à leur prix de vente sur le marché et non à leur prix d'achat, cela afin de ne plus dégager de plus-value imposable au moment de la cession. Jusque-là, les gains issus des transactions étaient considérés comme du bénéfice imposable à 34 %. Ce qui freinait la spéculation. D'où la volonté des marchands de pierre de régler une fois pour toutes leur ardoise fiscale, afin de pouvoir vendre leurs immeubles par paquets entiers.

Calcul politique. Dans un premier temps, Bercy trouve la ficelle un peu grosse. Puis branle-bas de combat : le 14 juillet 2002, Jacques Chirac maintient sa volonté de baisser l'impôt sur le revenu, en pleine panade budgétaire. Il faut trouver

d'urgence de nouvelles recettes. L'amendement fiscal du lobby immobilier tombe à pic. Certes, il prive l'Etat de recettes budgétaires à long terme, puisque les sociétés immobilières seraient définitivement exonérées d'impôts sur les bénéfices. Mais, avant, elles doivent acquitter l'*exit tax*, prix à payer pour mettre leurs comptes aux nouvelles normes fiscales. Cela offre un peu de grain à moudre à l'Etat à court terme. Bercy accepte de toper là, à la condition que le versement de l'*exit tax* ne soit plus échelonné sur dix ans, comme le réclamait la FSIF, mais sur quatre. Soit 1,7 milliard d'euros encaissables jusqu'en 2006 (300 millions de recettes fiscales dès la première année), veille d'élection présidentielle. Autrement dit : après Chirac et ses promesses de baisses d'impôt, le déluge.

Le sénateur UMP Philippe Marini dépose l'amendement. Il est adopté en novembre 2002 sans que personne y voie malice. Marini entend simplement *«soutenir la capitalisation boursière de la place de Paris»*. Le PS se réveille un peu tard mais finit par saisir le Conseil constitutionnel. Les sages de la rue de Montpensier bénissent à leur tour, au nom de *«l'intérêt général économique»*, la carotte fiscale, qui *«tend à susciter le développement du marché boursier»*. Ils ne croient pas si bien dire. Car, deux mois plus tôt, en septembre 2002, Gecina, présidé par Antoine Jeancourt-Galignani (ancien PDG des AGF, son principal actionnaire), lançait son OPA amicale sur Simco (contrôlée essentiellement par Axa).

Bonus. A aucun moment, l'actionnaire lambda n'est mis au parfum de l'imminence et de l'importance de cette révolution fiscale. Une fois mise en place, elle provoquera une flambée boursière des sociétés foncières : 15 % en quelques semaines, 80 % en quelques mois pour Gecina, dont le bonus fiscal s'élève à plus de 400 millions d'euros. Dans le cadre de l'OPA, les actionnaires de Simco pouvaient se faire payer en cash ou en actions Gecina. Deux tiers d'entre eux optent pour le cash, les malins pour le paiement en actions promises à une flambée sans précédent. Délit d'initié ? Dans son rapport 2002, la FSIF rappelait l'étendue de ses démarches au cours de l'année écoulée pour obtenir la modification du régime fiscal : *«Elaboration du projet de réforme»*, *«contacts avec les pouvoirs publics»*, *«préparation des textes d'application»*...

Pari. Mais pour Antoine Jeancourt-Galignani, l'hypothèse d'un délit d'initié *«ne tient pas debout. La mise en vente de Simco date d'avril 2002. Nous avons proposé à Axa une offre en mai puis en juillet. Imaginons que Gecina aurait fait le pari d'une réforme législative : ce ne serait pas un délit d'initié puisqu'on ne savait absolument pas, au début de l'été, que la réforme allait aboutir. Et ce serait faire insulte à Axa de croire qu'il nous aurait cédé ses parts dans Simco s'il avait su qu'un amendement serait déposé. Si Axa l'avait su, il aurait essayé d'en profiter. Or, Axa a opté pour le paiement en cash, plutôt qu'en actions»*.

La justice était saisie initialement d'une plainte pour abus de biens sociaux déposée par un actionnaire minoritaire, Michel Conin, qui, entretemps, a flairé le véritable scandale : *«Le marché a été sciemment trompé. Simco et Gecina connaissaient parfaitement le contenu et l'imminence du cadeau fiscal.»* Le juge d'instruction et le parquet de Paris, en acceptant le 21 mars dernier d'élargir l'enquête sur ce nouveau

chef, ne lui ont pour l'instant pas donné tort. Mais nombre d'affaires de délit d'initié ne vont toutefois pas à leur terme, car il est très difficile à établir.

(1) Après l'adoption de l'amendement Marini, Gecina va tripler ses ventes à la découpe : 1,5 milliard d'euros en 2003, contre 500 millions en 2002.

Immobilier Dominique Strauss-Kahn s'insurge contre le système des ventes à la découpe :

«Un vrai scandale humain et urbain»

Par Tonino SERAFINI

mercredi 06 avril 2005

Ancien ministre de l'Economie et des Finances, Dominique Strauss-Kahn fustige le phénomène des ventes à la découpe, qu'il ne considère *«en aucun cas (comme) une fatalité du capitalisme»*.

Vous êtes engagé aux côtés de la Coordination des locataires d'immeubles vendus à la découpe. Qu'est-ce qui amène un ancien ministre de l'Economie à s'intéresser à ce dossier ?

La crise du logement a une cause économique : la spéculation. Une réalité sociale : les expulsions. Les ventes à la découpe sont un des symboles les plus choquants. Ces opérations n'apportent aucune valeur ajoutée à l'économie française : il s'agit de vendre du logement au détail, en empochant au passage une grosse plus-value. Les locataires qui n'ont pas les moyens d'acheter sont de fait expulsés après avoir payé leur loyer des années durant. Un exemple symbolique : l'îlot des Arquebusiers, proche de la place des Vosges, dans le centre de Paris. Quasiment aucune des 80 familles locataires n'est en mesure d'acquérir son logement. Elles devront se reloger en périphérie urbaine, où les prix sont plus accessibles. Cette relégation par la spéculation est totalement inacceptable.

D'aucuns prétendent que ces ventes ne sont qu'un épiphénomène de la crise du logement...

Ces opérations contribuent à vider les grandes villes de leurs habitants, exception faite des plus aisés. Une des premières inégalités aujourd'hui, c'est le logement. Trop de familles s'entassent dans des appartements exigus. Des personnes sont contraintes de s'exiler loin de leur lieu de vie et de travail. La France n'arrive plus à se loger. Il y a urgence ! La gauche, de retour au pouvoir, fera du logement une de ses priorités.

Les ventes à la découpe ont commencé sous le gouvernement Jospin. Pourquoi avez-vous laissé faire ?

Nous ne sommes pas restés inertes. Un décret pris par Louis Besson (l'ancien secrétaire d'Etat au Logement, ndlr) en 1999 a permis de protéger les locataires les plus fragiles. Mais, aujourd'hui, les ventes à la découpe prennent une ampleur exceptionnelle avec l'arrivée de fonds d'investissement, principalement anglo-saxons. L'exemple le plus frappant est la mise en vente par le groupe américain

Westbrook de 3 200 logements dans la capitale, rachetés à des institutionnels hexagonaux. Bertrand Delanoë et Patrick Bloche (député PS de Paris, ndlr) ont alerté la puissance publique, qui est restée les bras ballants.

Pas vraiment. Le ministre délégué au Logement, Marc-Philippe Daubresse, a obtenu la signature d'un accord qui renforce la protection des locataires âgés...

C'est un non-accord. Il a été rejeté par les coordinations de locataires. A juste titre. Il ne traite pas l'immense majorité des ménages qui ne peuvent pas se porter acquéreurs de leur logement. Il ne limite en rien le phénomène des ventes à la découpe. Mieux, il les rend présentables.

L'amendement Marini, qui divise par deux les impôts payés par les sociétés foncières, incite-t-il à faire plus de ventes à la découpe ? On a vu aussi le DAL occuper des logements dans des immeubles découpés...

Défiscaliser les opérations spéculatives, c'est une conception assez étonnante de l'intérêt général. La gauche reviendra sur l'amendement Marini. Les ventes à la découpe constituent un vrai scandale, humain, urbain, économique. Alors je comprends la réaction du DAL, même si je prône des actions légales.

Quelles mesures préconisez-vous pour limiter ces ventes ?

Ces opérations ne sont en aucun cas une fatalité du capitalisme. Si les spéculateurs internationaux sévissent à Paris, c'est tout simplement parce qu'ils ne peuvent pas le faire chez eux ! Aux Etats-Unis, en Allemagne, aux Pays-Bas, les ventes à la découpe sont impossibles. A New York, par exemple, les ventes par appartement sont conditionnées à l'approbation de la majorité des locataires de l'immeuble visé. Toujours à New York, avant de lancer une découpe, l'opérateur doit obtenir un «permis de diviser» de la municipalité. La ville peut le lui refuser. Importons ce permis dans le droit français. Le marché a sa logique : le profit. La puissance publique doit avoir la sienne : la protection du public.

Une vague spéculative qui menace les quartiers populaires

Après Paris et la banlieue, les transactions s'étendent aux autres villes.

Par Tonino SERAFINI

mercredi 06 avril 2005

On a désormais une idée précise de l'ampleur du phénomène des ventes à la découpe, qui suscite des mouvements de colère dans de nombreux immeubles, où les locataires sont tenus d'acheter leur logement sous peine de devoir quitter les lieux à la fin de leur bail. Ces opérations, qui ont d'abord frappé Paris et sa banlieue, commencent à s'étendre aux grandes villes de province. A Marseille, tous les immeubles de l'avenue de la République sont destinés à «être découpés», c'est-à-dire vendus appartement par appartement. Des ventes de ce type touchent le vieux Lyon et la banlieue de Lille. Au vu de la polémique suscitée par ces opérations, les investisseurs institutionnels (assureurs, banques, mutuelles, sociétés foncières) ont récemment tenté de minimiser le phénomène. Un cabinet de communication de crise a été appelé à la rescousse pour communiquer «*positivement*» sur ce dossier. D'autres gesticulations ont consisté à faire croire que ces immeubles abritent des privilégiés qui peuvent bien aller se loger ailleurs.

Classes moyennes. Manque de chance, la chambre des notaires de Paris a publié hier des chiffres précis sur les opérations de découpe effectuées dans la capitale. Premier constat : le nombre de logements concernés est significatif. Entre 1994 et 2004, pas moins de 61 080 appartements ont été vendus à la découpe par des personnes morales (institutionnels, fonds de pension...), soit entre 12 et 18 %, selon les années, de l'ensemble des transactions.

Ces chiffres rendent inopérant l'argument selon lequel ces immeubles n'abritent que des locataires aisés. Ils appartiennent à la classe moyenne au sens large du terme : employés, enseignants, cadres moyens du secteur public ou privé. Et aussi des cadres sup ou des professions libérales, mais plutôt en minorité et concentrés dans certains quartiers. Preuve que ces locataires ne sont pas fortunés : à peine plus du tiers d'entre eux achète son logement, les autres le quittant faute de moyens. Enfin, un quart des logements vendus à la découpe le sont dans les trois arrondissements les plus populaires de la capitale (XVIII^e, XIX^e et XX^e).

Flambée. En 2004, les ventes à la découpe ont représenté 15 % des transactions conclues à Paris (6 378 ventes sur un total de 42 500). Et nombre de ces logements sortent du marché locatif. Depuis 1994, l'offre locative institutionnelle s'est réduite de plusieurs dizaines de milliers de logements, ce qui a sans doute contribué à la flambée des loyers. Le mécontentement engendré par ces opérations a abouti à des actions de solidarité entre «locataires découpés» et mal logés. Deux familles viennent de s'installer avec l'aide de Droit au logement dans un immeuble promis à la découpe, rue de Chaligny, dans le XII^e arrondissement de Paris.

La Banque de France se déleste pour se renflouer

Prompte à critiquer la spéculation, elle vend pourtant 20 % de son parc.

Par Renaud LECADRE

mercredi 06 avril 2005

Faites ce que je dis, pas ce que je fais. La Banque de France (BDF), sous sa casquette d'institut de conjoncture, tire régulièrement la sonnette d'alarme sur le «*risque important*» d'une bulle spéculative sur le marché immobilier, qui a gonflé de 80 % en cinq ans. Mais la BDF, sous sa casquette de banque centrale perdant de l'argent (179 millions d'euros de pertes en 2003, les premières de son histoire), doit vendre des pans entiers de son patrimoine immobilier (qui totalise 140 000 m²) pour se renflouer. Depuis deux ans, elle a mis en vente 20 % de son parc locatif (124 immeubles comprenant plus d'un millier de logements, uniquement sur Paris), pour une valeur de 100 millions d'euros. Cédé en bloc à des professionnels de la découpe, au risque d'encourager un peu plus la spéculation immobilière.

C'est le cas de deux immeubles de la rue d'Aylau, dans le prestigieux XVI^e arrondissement, où loge notamment l'acteur Roger Hanin, vendus 4 900 euros le m² à Gecina, qui les propose à la revente aux locataires à 7 400 euros. Soit une marge de près de 50 %. En interne, la direction de la BDF admet que «*la découpe rapporte plus que la vente en bloc, mais la différence n'est pas si importante*» : selon ses propres calculs, elle ne serait que de 10 %. Mais quand la Mairie de Paris émet l'intention d'user de son droit de préemption pour élargir son parc de logements sociaux, la BDF rechigne, préférant négocier avec les «*charcutiers*» de l'immobilier.

La Banque de France est évidemment dans son bon droit, d'autant qu'elle est mal équipée en interne pour gérer et entretenir un tel patrimoine immobilier : «*On fait le strict minimum sur les ravalements extérieurs, c'est du traitement HLM*», estime un cadre maison. Seulement 15 % des locataires des immeubles vendus sont salariés de la BDF. Pour couper court à toute polémique, la banque centrale proclame *urbi et orbi* que les biens cédés sont uniquement «*haut de gamme, soit dans les quartiers huppés, soit ayant une architecture bourgeoise*», afin de ne pas léser le personnel salarié. Acceptons-en l'augure. Elle n'a pourtant pas vendu un bel immeuble du boulevard Raspail. Il est occupé par des hauts dirigeants de la BDF qui, on les comprend, n'ont guère envie d'être découpés en rondelles. En début de semaine, la BDF annonçait son retour aux bénéfices sur l'année 2004. Grâce, notamment, aux cessions immobilières.