

Un amendement miracle a fait la fortune des vendeurs "à la découpe"

L'affaire était si belle qu'un juge soupçonne un "délit d'initié" d'un nouveau genre...

DES privilégiés ont-ils utilisé une information confidentielle sur la préparation du budget de l'Etat, celui de 2003, afin de s'enrichir de façon immodérée ? C'est la question que se pose aujourd'hui le juge d'instruction Jacques Gazeaux. Et, pour un magistrat, le fait est sans précédent.

Le 21 mars, comme l'a révélé « Libération » (6/4), le parquet de Paris lui a donné son feu vert pour étendre aux faits de « *délit d'initié* » une enquête ouverte à la suite d'une plainte d'un petit actionnaire de Gecina, une société spécialisée dans la vente à la découpe d'immeubles de logements.

Quelques lignes rajoutées en catimini au projet de loi de finances pour 2003 ont permis de transformer en affaire en or une banale OPA lancée à la fin 2002 par Gecina sur sa concurrente Simco. Un amendement sénatorial déposé (avec la bénédiction du gouvernement) par le rapporteur général du budget, l'UMP Philippe Marini, a radicalement modifié la fiscalité de certaines sociétés d'investissements immobiliers (*voir encadré*). Et, par voie de conséquence, leur valeur financière.

Appliquée au cas Gecina-Simco, cette carotte fiscale s'est traduite par un gain potentiel de plus de 400 millions d'euros. Elle a changé du même coup l'intérêt de l'OPA lancée par Gecina. Au départ, les actionnaires avaient le choix : se faire payer

leurs titres Simco en cash ou en actions Gecina. Vu le contexte alors déprimé de la Bourse, la grande majorité des actionnaires a opté pour le liquide. Mais les rares porteurs qui ont préféré recevoir des titres Gecina ont pu réaliser une excellente affaire : le cours boursier a augmenté de 80 % depuis l'automne 2002.

Mémoire sélective

Contacté par « Le Canard », le sénateur Philippe Marini affirme que les soupçons de *délit d'initié* « ne tiennent pas debout ». A l'entendre, la position du gouvernement serait restée « *incertaine jusqu'à la fin* » et Bercy n'aurait donné son accord à la modification de la fiscalité que fin novembre 2002. Soit un mois après la clôture de l'OPA de Gecina, intervenue le 22 octobre précédent. Même son de cloche à la Fédération des sociétés immobilières et foncières (Fsisf), qui a mené les négociations avec l'Etat.

Mais des hauts fonctionnaires de Bercy et des professionnels de l'immobilier ont des souvenirs différents. Selon eux, l'affaire se débloque dès la fin juillet 2002, quand une délégation de la Fsisf présente le projet de réforme à la Direction de la législation fiscale de Bercy. Quelques jours plus tard, le ministre délégué au Budget, Alain Lambert, demande à son directeur de cabinet, Augustin de Roma-

net de Beaune, de prendre en main le dossier.

A la fin août, avant même l'ouverture de l'OPA de Gecina, l'affaire est dans le sac : Bercy et Maignon donnent leur accord de principe. Mais, par souci de discrétion, la réforme ne figurera pas dans le projet de loi de finances rendu public le 25 septembre. Les nouvelles dispositions seront introduites grâce à un amendement de la commission des Finances du Sénat. Il ne reste plus qu'à régler les détails.

Le 29 août, le conseil d'administration de Simco, où siège Françoise Monod, l'épouse du conseiller de Chirac, donne son feu vert à l'OPA de Gecina. Les dirigeants de Simco savent parfaitement que l'amendement pourrait bientôt doper la valeur de leur société. Ils sont d'autant plus au parfum que l'un des administrateurs a fait partie de la délégation patronale qui a mené les négociations avec Bercy.

Intervention divine

Il s'agit de Bertrand de Feydeau, un financier qui exerce également ses talents comme directeur des affaires économiques de l'archevêché de Paris. Mais être bien informé n'est pas un délit, et rien ne permet de soupçonner ce saint homme et les autres patrons de Simco d'avoir abusé de la situation.

Finalement, le 27 novembre 2002, le Sénat entérine la réforme, avec les « *remerciements* » du ministre du Budget, Alain Lambert. Mais les professionnels ne se contentent pas de sabrer le champagne. Quelques mois plus tard, la Fédération des sociétés immobilières se vantera d'avoir « *travaillé avec la Direction de la législation fiscale* » pour élaborer le décret d'application de la loi et l'instruction fiscale qui va avec. Le flirt n'est pas terminé pour autant : à l'automne 2003, un nouvel amendement de Philippe Marini comblera de bonheur les professionnels en leur distribuant de nouvelles gâteries fiscales. « *Nous avons obtenu à peu près tout ce que nous voulions...* », se réjouit aujourd'hui l'un des négociateurs.

Jusqu'à la prochaine loi de finances...

Hervé Liffra

Un texte cousu main

LA loi de finances de 2003 a automatiquement dopé la valeur des sociétés d'investissements immobiliers. Lesquelles, auparavant, restaient sous-évaluées : les immeubles étaient comptabilisés à leur prix d'achat, sans tenir compte de la flambée du mètre carré. Et chaque vente était sanctionnée par un impôt de 35 % sur la plus-value réalisée.

Désormais, c'est 0 % d'impôt, et les bâtiments sont inscrits à leur valeur réelle dans les bilans comptables. En échange, les professionnels doivent acquitter une taxe spéciale de 16,5 % étalée sur quatre ans et appelée « *exit tax* »

par les jargonneurs de Bercy. Par exemple, si son stock d'immeubles est réévalué de 100 à 200 millions, l'entreprise paie 16,5 millions à l'Etat. Pour solde de tout compte.

La réforme a fortement encouragé les sociétés concernées à vendre leur patrimoine immobilier (constitué surtout de bureaux) pour bénéficier de ce bonus fiscal. Elle a aussi dopé la vente de logements à la découpe. Gecina en a ainsi cédé pour un milliard et demi d'euros en 2003, trois fois plus que l'année précédente. Les locataires contraints de vider les lieux ont sûrement applaudi la performance...