

La vente à la découpe...

Entre délit d'initié et abus de biens sociaux, la vente à la découpe est devenue une affaire d'Etat. En octobre 2004, la Revue Parlementaire était la première à révéler dans ses colonnes les prémices de ce scandale immobilier*.



L'affaire des ventes à la découpe qui défraie l'actualité depuis plusieurs mois déjà à Paris, Marseille et dans d'autres grandes villes françaises est en passe de devenir une véritable affaire d'Etat mettant en cause la première société française cotée en bourse, la société Gecina. Bien plus qu'un simple différend entre des propriétaires et des locataires mis en demeure d'acquiescer leur appartement ou de les quitter, "l'affaire" est à ce point énorme que le parquet de Paris s'est décidé à ouvrir une information judiciaire pour délit d'initié. Une information judiciaire qui vise le rachat en bourse à l'automne 2002 de la société foncière Simco par Gecina, spécialistes de l'immobilier. Une OPA amicale qui s'est déroulée peu de temps

avant l'adoption au Parlement de l'amendement du sénateur **Philippe Marini** qui institue pour les sociétés foncières une taxe forfaitaire de 16,5% (au lieu de 33%) sur les plus-values que ces entreprises pourraient réaliser en cas de cessions de leurs immeubles. Or, justement, à la même époque, la société Gecina mettait en vente 100 immeubles parisiens, pour l'essentiel de l'haussmanien résidentiel, soit 3 200 appartements. Des immeubles rachetés en grande partie par la société américaine Westbrook qui s'empressait de les revendre appartement par appartement. C'est ce que l'on appelle la vente à la découpe. Mais, insiste Gecina, *"le calendrier de lancement (mai 2002) et de déroulement de l'OPA (août 2002) n'a aucun rapport avec l'édiction*

Vu par... **Bernard Debré, député apparenté UDF de Paris**

Ce qui m'a heurté et ce qui me heurte encore aujourd'hui, c'est qu'une société foncière puisse vendre à des intermédiaires des logements et que ces mêmes intermédiaires les revendent dans des délais très courts tout en faisant une plus-value importante. Je m'interroge. Comment, une société peut-elle vendre aujourd'hui des appartements à des prix inférieurs à ceux du marché ? Voilà une chose étonnante. C'est pourquoi, j'ai demandé que l'on suive de près cette affaire et que l'on s'informe sur ce type de pratique.

Je me pose également des questions sur un éventuel délit d'initié. Il est surprenant que peu de temps avant l'adoption de l'amendement Marini, 5 grandes sociétés immobilières dont Gecina, qui a absorbé à cette occasion la société Simco, aient pu mener un certain nombre d'opérations immobilières spéculatives. Il reste alors une impression très forte : ces entreprises semblaient connaître l'existence, bien avant son adoption, de cet amendement. Une fois encore sans accuser, je m'interroge et je demande que l'on mène à ce sujet des investigations poussées.

Vous souhaitez une commission d'enquête ?

Je profite de l'instruction en cours pour mener ma propre enquête. Je reçois des gens, j'écoute, je regarde, je consulte. Ces consultations devraient durer un mois et, à l'issue, si je l'estime nécessaire, je demanderai la création d'une commission d'enquête complémentaire malgré l'instruction en cours. Mais cela est distinct de la proposition de loi de Dominique Strauss-Khan et Martine Aurillac qui vise à régulariser la vente à la découpe. Ce qui m'intéresse moi, c'est de savoir pourquoi la société Gecina a vendu aussi rapidement autant d'appartements à un intermédiaire qui les a revendus aussi vite avec une belle plus-value. Au regard des sommes en jeu, je crains qu'un certain nombre d'indélicatesses aient été commises. Indélicatesses qui mettent en cause des intermédiaires pas complètement Français, installés à l'étranger mais parmi lesquels on pourrait retrouver des personnes de Gecina. ■

sauvage

de nouvelles dispositions fiscales dont les principes ont été arrêtés par une loi votée en décembre 2002 et dont les règles définitives et les modalités d'application ont été fixées par une instruction fiscale, publiée le 25 septembre 2003. Lors de la publication de la note d'information relative à l'OPA visée par la COB le 16 septembre 2002, il n'existait donc aucune information avérée concernant un nouveau régime fiscal tel qu'il sera ultérieurement voté" affirme Gecina qui ajoute dans ce même communiqué "n'avoir connaissance d'aucune enquête pour délit d'initié, soit de l'AMF, soit de la justice".

Une enquête parlementaire ?

"Mensonge. Le marché a été sciemment trompé. Simco et Gecina connaissaient parfaitement le contenu et l'imminence du cadeau fiscal" s'insurge **Michel Conin**, l'homme qui est à l'origine de l'affaire. Le 6 octobre dernier, le directeur de la société Huet Holding avait d'ailleurs interpellé la représentation nationale en remettant à tous les parlementaires, députés et sénateurs, un mémoire établissant des faits, toujours selon lui, "délictueux". Car derrière ce délit d'initié, se cacheraient des abus de biens sociaux. **Michel Conin** met ainsi en cause la société Gecina en lui reprochant des procédés qui l'on conduit "à une captation des plus values générées par l'immobilier parisien au profit d'intérêts privés". Entre 1999 et 2003, Gecina et sa filiale Simco auraient ainsi vendu près de 15 000 appartements, principalement situés dans des immeubles haussmaniens, à des prix défilants toute concurrence au profit de bénéficiaires "parfois cachés sous de simple coquilles off-shore logés dans des paradis fiscaux". Les cessions dont on parle auraient alors dû être, selon toute logique génératrices de forte plus-values et ainsi améliorer les fonds propres et les dividendes de la société. Il n'en est rien. Plainte contre x avait alors été déposée auprès du doyen des juges d'instruction du pôle financier de Paris.

De son côté, le député apparenté UMP, et candidat déclaré à la mairie de Paris, **Bernard Debré** s'est saisi de la question. Il souhaite, au regard de la situation, la mise en place d'une enquête parlementaire, tandis que d'autres parlementaires réfléchissent à une proposition de loi qui tendrait à faire cesser les ventes à la découpe. ■

* La Revue Parlementaire n°873 - Octobre 2004

La réponse de Gecina

Par Serge Grzybowski,

Direction générale de Gecina

Vous m'avez demandé de vous indiquer si Gecina s'inquiète de la proposition de commission d'enquête parlementaire sur la vente par appartements récemment formulée et ce qu'elle pense des allégations de délit d'initié et d'abus de biens sociaux récemment propagés.

Toute initiative de la représentation nationale ou proposition d'un candidat à des fonctions électorales est respectable.

Par la loi Quillot, adoptée le 22 juin 1982, jamais remise en cause sur ce point depuis lors, le législateur a considéré que le droit au logement était efficacement protégé par l'interdiction faite au bailleur, avant le terme normal du bail, de donner congé pour vendre à un preneur par ailleurs titulaire d'un droit de préemption pouvant s'exercer à tout moment. Il appartient maintenant aux pouvoirs publics de décider, sous le contrôle du conseil constitutionnel, si le droit de propriété comporte ou non la possibilité pour les bailleurs de réaliser, après 3 ou 6 ans selon qu'ils sont particuliers ou institutionnels, leur bien libre, si le droit au logement est aussi le droit de se maintenir sans limite dans un logement, si le preneur est titulaire d'un droit réel ou personnel sur son logement, et si l'amputation du droit de propriété qui en résulterait inmanquablement de l'interdiction de vendre libre, constitue ou non pour les investisseurs une incitation à intervenir dans le secteur du logement.

La vente par appartements ne met, en second lieu, nullement sous le projecteur notre société qui n'est pas, tant s'en faut, le seul, voire le principal vendeur sur un marché animé par les fonds d'investissements mais aussi les mutuelles, les compagnies d'assurances et même les collectivités locales, et ce depuis plus de dix ans, ainsi qu'en attestent les derniers chiffres publiés par la chambre régionale des Notaires.

Seul parle de délits d'initié et d'abus de biens sociaux un locataire évincé par un sous-acquéreur de Gecina. Il sera fait justice de ces accusations calomnieuses. Il est dès à présent clair qu'elles ont pour seul propos de nourrir la campagne tendant à l'amputation législative des droits des propriétaires immobiliers et que cet amalgame est absurde. Je ne peux pour ma part que déplorer que l'on encourage ainsi ce qui n'est à l'évidence qu'un phénomène de rumeur, aussi irrationnel et choquant que tous les phénomènes de ce type. ■

