

Un paradis fiscal au cœur de Paris

Ou comment une réforme fiscale a permis à certains actionnaires d'amasser des dividendes historiques lors de la vente d'immeubles.

En 2002, la Bourse de Paris sombre dans la plus grave dépression qu'elle ait connue depuis le krach de 1929. Dès janvier, une délégation de la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF) promeut une profonde réforme fiscale. Ses arguments en faveur du soutien de « la capitalisation boursière de la place de Paris » convainquent, en décembre 2002, les sénateurs Jean Arthuis (UDF) et Philippe Marini (UMP) qui introduisent, dans la loi de finances de 2003, un amendement en vue de créer un nouveau statut fiscal, celui des sociétés immobilières d'investissement coté (SIIC). Ces sociétés, cotées à la Bourse de Paris, se voient exonérées d'impôt sur la plus-value et sur les bénéfices à condition de transmettre à leurs actionnaires 50 % des plus-values dégagées lors de la vente des immeubles et 85 % de leur résultat annuel, sous forme de dividendes. Le cadeau est important, car auparavant, les cessions d'immeubles étaient imposées, au taux de 34 %. En contrepartie de cette exonération fiscale, les SIIC s'acquitteront d'une taxe forfaitaire représentant 16,5 % de la plus-value que recèle leur patrimoine, qu'il soit ou non à vendre. La soulte, pour solde de tout compte, s'élèverait à au moins 1,7 milliard d'euros. La réforme, plaide M. Arthuis, « veut doter la

France d'un moyen moderne de drainer l'épargne des Français vers l'immobilier, actif, rentable et sûr, et ne pas laisser les seuls fonds étrangers s'emparer de nos plus beaux immeubles ». Bingo, les sociétés immobilières flambent en Bourse à partir de la mi-2003 ! Leur capitalisation passe, en deux ans, de 12 à 19 milliards d'euros.

Les affaires sont encore meilleures que prévu pour les actionnaires des SIIC. En moins d'un an, quatre des plus importantes sociétés foncières françaises ont été absorbées, dont trois par des étrangers : Sophia acquise par General Electric Real Estate Europe, Société foncière lyonnaise captée par un groupe espagnol et Gecina par la société espagnole Metrovacesa, dans le cadre d'une OPA record.

« En matière de patriotisme économique, la réforme constitue un contre-exemple », s'est moqué le député Jean-Louis Dumont.

Les sociétés espagnoles ont très rapidement découvert toutes les possibilités « d'évasion fiscale » offertes par le régime des SIIC. En effet, les lois espagnoles exonèrent de tout impôt les profits réalisés à

l'étranger. En l'occurrence, des bénéficiaires enregistrés en France et dopés par la loi de 2002... Cette cascade d'OPA a toutefois fait des mécontents. En septembre 2002, deux mois avant le vote de la loi qui allait faire exploser la valeur des sociétés foncières, la plus importante, Gecina (filiale des AGF), lance une OPA amicale sur Simco, contrôlée par Axa. Un particulier, Michel Conin, étudie les comptes des deux foncières, arrive à la conclusion qu'elles ont sous-

Comme nombre de découpeurs, Westbrook opère depuis le Luxembourg, évitant ainsi toute taxe sur des plus-values.

estimé leur patrimoine et porte plainte en 2004. Aujourd'hui, il déplore que « la chambre d'instruction n'ait pas voulu se saisir de l'affaire » et s'attend « à recevoir sous peu de la part du juge l'ordonnance de classement ». Gecina a toujours nié tout délit d'initié et tout abus de bien social. « Il sera fait justice de ces accusations calomnieuses, écrivait la société en 2005. 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. » Gecina fait ici référence à la loi passée,



F. VIELCANNET/UBERA IMAGES SERVEUR

l'année dernière, dans le but de limiter les ventes à la découpe (lire ci-dessous). Car après avoir acheté Simco, la société Gecina a vendu, pour une valeur de 1,2 milliard d'euros, 100 immeubles haussmanniens aux financiers de Westbrook. Ce dernier s'est ensuite empressé de revendre, un à un et au prix fort, les 3 200 appartements tombés dans son escarcelle, devenant ainsi le plus gros « charcutier de l'immobilier », selon le *Carnard enchaîné*.

Plus fort, comme nombre de découpeurs y compris des entreprises françaises, ce fonds opère depuis le Luxembourg, évitant ainsi toute taxe sur des plus-values pourtant engrangées à la pelle. Comme des poupées russes, la société luxembourgeoise est elle-même détenue par une autre entreprise, située dans l'État américain du Delaware connu pour ne pas percevoir d'impôt sur les bénéfices et veiller scrupuleusement à l'anonymat des heureux bénéficiaires. Des députés tentent de bloquer le premier étage de la fusée. Jean-Louis Dumont et Didier Migaud, notamment, poussent le gouvernement à combler un vide juridique entre la France et le Luxembourg. Une convention a été signée entre les deux États, en juillet dernier, et doit encore être ratifiée par le Parlement pour entrer en vigueur. « Je ferai tout pour que (la ratification) intervienne très rapidement », s'est engagé Jean-François Copé. En attendant, Paris reste un très beau paradis fiscal.

LES QUARTIERS POPULAIRES DÉSORMAIS TOUCHÉS PAR LA VENTE À LA DÉCOUPE

« Les ventes à la découpe ont touché 575 000 logements ces dix dernières années », déplore Alain Dinin, le PDG de Nexity, l'un des principaux promoteurs immobiliers. Le phénomène consiste pour une société immobilière à vendre, rapidement et à un prix de gros, des immeubles à un financier qui mettra les locataires en demeure de racheter, au détail, leur propre appartement. Au passage, les prix ont été multipliés par deux ou trois. Rien qu'à Paris, 56 000 logements ont été touchés entre 1995 et 2004, selon la chambre des notaires d'Île-de-France. Si l'affaire est connue pour avoir touché les immeubles haussmanniens du 7^e arrondissement de Paris et le centre-ville cosu de Lyon, la vente à la découpe

s'est aussi étendue aux quartiers populaires, notamment ceux de la capitale et de Marseille. Ce sont même les opérations les plus juteuses. Le phénomène a atteint une telle ampleur que la majorité parlementaire a été contrainte d'éteindre l'incendie qu'elle avait elle-même allumé en adoptant, en 2005, une loi protégeant les locataires de manière minimale. Ils peuvent désormais racheter leur logement au prix de gros ou, à défaut, voir leur bail reconduit sur six ans. UFC-Que Choisir, la CNL et les dizaines d'associations de défense des « découpeurs » relèvent que seul un tiers des locataires ont les moyens financiers suffisants pour racheter leur logement.

O. V.