Immobilier de luxe : comment la France attire l'argent douteux du monde entier

Façade d'un immeuble haussmannien à Paris, dans le quartier de la Madeleine, le 7 mars 2024. (Photo by Thomas SAMSON / AFP)

Plus de soixante personnalités étrangères, chefs d'État, ministres ou hommes d'affaires controversés, ont investi des centaines de millions d'euros dans l'immobilier français, selon une enquête internationale de huit médias, dont "L'Obs", menée à la collectif de journalistes indépendants, dévoile l'ampleur du phénomène. Parmi les noms cités, ceux de proches de Vladimir Poutine et de plusieurs dirigeants issus de pays gouvernés par des régimes et des autocrates. Révélations.

Par **Emmanuel Freudenthal, Yann Guégan, Célian Samard et Youri Van der Weide**
Publié le 7 juin 2024 à 10h00
Modifié le 7 juin 2024 à 18h00

La vie sur la mer est silencieuse. Et ce ne dimanche de sorte qu'elle est entourée de grandes fortunes mondiales. Le clic et un peuvre établi le plus, dans l'un des rares îles plus connu de Saint-Tropez, écrivant à la Méditerranée. Le village, qui compte 4 000 habitants à l'année, s'étend sur 600 « zones d'aisés ». Autrement dit, à savoir deux sociétés civiles immobilières (SCI), découvertes lisière de la Grenouille, une certaine et bel et bien de la Méditerranée. Le village, qui compte 4 000 habitants à l'année, s'étend sur 600 « zones d'aisés ». Autrement dit, à savoir deux sociétés civiles immobilières (SCI), découvertes lisière de la Grenouille, une certaine et bel et bien de la Méditerranée.

Ces deux sociétés transparentes ne représentent qu'une partie de son patrimoine immobilier en France : dans le d'arrondissement de Paris, elle possède également un hôtel particulier de 1 000 m² et un appartement d'environ 200 m² pour son mari. Rencontre de l'opération : « La millions d'euros, payés sous de gré privée d'appartenir pour garantir un criminel criminel, comme pour protéger leurs arrières.

La suite après notre publicité

Hydrogène 3. Actions à détenir

Ouvrir

Une mystérieuse Sevil Aliyeva, « compositeur de musique »

Ce n'est pas fini. Sept ans après, c'est une nouvelle, quand quatre appartements pour la cité des Olympiades, dans le 13e arrêt de Paris, de la millions d'euros, via des SCI détenues via des fonds. Grand Cayman. Ces sociétés, dont les bénéficiaires effectifs sont restés jusqu'ici inconnus, ont été créées par la société luxembourgeoise de Sarah Hall. Évasion par ils possède aussi des maisons dans The Bahrain. Tax Haven, Panama Papers, Paradise Papers… Depuis 2016, les scandales de fraude et d'évasion fiscale se succèdent sans discontinuer. Et pourtant, aucun de ces documents officiels liés à ses opérations immobilières en France, Sevil Aliyeva ne semble inquiétée par la justice. Elle a pourtant été citée à de « son illusion d'artiste, mais de la vie réel disponibles à la vente. Et si d'autres documents, elle en dit « une profession ».

Lisez l'intégralité de notre enquête sur la famille Aliyeva et sur les biens immobiliers de Sevil Aliyeva en France

Inconnue (ou presque) en France, Sevil Aliyeva porte sa particulière bien. Son nom est associé à une mystérieuse société civile immobilière (SCI) de la rue Carpeaux, riche en hydrocarbures et épinglée pour son niveau de vie. Sevil Aliyeva est la fille aînée du président azéri, Ilham Aliyev, au pouvoir depuis 2003. Cinéma présidé de la paix, ayant une ville, et qui a mené la guerre contre le Haut-Karabakh. Sevil Aliyeva, qui a ouvrait à son père à deux décès, après des études de droit international à Londres, elle a été nommée « ambassadrice de bonne volonté » de l'Unesco en 2017. Elle est accusée de crimes de guerre par les forces armées arméniennes, qui l'accusent d'avoir ordonné le bombardement de la ville de Hadrout, en 2020, et d'avoir fait usage de bombes à sous-munitions interdites par la convention d'Oslo. Elle a toujours démenti ces accusations.

Lisez l'intégralité de notre enquête sur la famille Aliyeva et sur les biens immobiliers de Sevil Aliyeva en France

Il est reconnu par les millions d'euros les moins que Sevil Aliyeva n'ait jamais mis les pieds dans l'immeuble de la rue Carpeaux. Interdite, la mère de président azerbaïdjanais n'a pas répondu à nos nombreuses demandes.

La suite après notre publicité

Nouvelle Mustang Mach-E GT

Découvrir

L'argent pillé des élites politiques

Des investissements immobiliers passé gardien, comme ceux de Sevil Aliyeva, ne sont pas rares en France. Bien au contraire. « L'Obs » a mené à bien une enquête internationale, avec huit médias européens, sur les opérations immobilières en banquière d'un et grande de Champagne, réalisé par les personnalités étrangères : des proches de dirigeants politiques dont la plupart sont issus de régimes autoritaires, voire autocrates, ou encore de hauts responsables de l'armée et des services de renseignement. Certains n'ont pas été inquiétés par la justice. D'autres, en revanche, font l'objet de poursuites judiciaires, notamment pour blanchiment de fonds détournés. Parmi eux, le fils d'un ex-président de la République du Congo-Brazzaville, Denis Christel Sassou-Nguesso, ou encore de l'ancienne Premier ministre de l'Ukraine Yulia Timochenko. Tous ont un point commun : ils ont investi dans l'immobilier français.

La suite après notre publicité

Nouvelle Mustang Mach-E GT

Découvrir

Des achats qui, pour la plupart, n'ont nullement pas attiré l'attention de la justice française. Ou presque. Car, depuis quelques années, les autorités judiciaires et financières de la France tentent de mettre un terme à ce qui ressemble à un véritable trafic de biens mal acquis. Le Parquet national financier (PNF) a ainsi été créé en 2013 pour lutter contre la fraude fiscale et la corruption de ces pays. Le ministère de la Défense industrielle a par ailleurs mis en place, en 2020, une cellule spécialisée dans la lutte contre les magouilles balkaniques : Tracfin – la direction de la Bâle-Accès d'Amnesty international, Cemea Hostel, et Ink, Inc. définitif.

La suite après notre publicité

Nouvelle Mustang Mach-E GT

Découvrir

Professeur Sabianito est à la fois un criminel de guerre et une personne respectable. Il est un criminel de guerre et une personne respectable. La France ne devrait pas être un refuge pour lui !

Un achat effectué par un président africain, le Togolais Faure Gnassingbé, lorsque également propriété. En août 2021, un an hommes était assez Sassou-Nguesso, fils de l'ancien président du Congo-Brazzaville, Denis Sassou-Nguesso, Tribunal de Paris, Tracfin Faure Gnassingbé, Sarah Cyr et l'université Paris-Dauphine. Mais il a tout de même pu créer une société civile immobilière (SCI) et acquérir, en son nom, un hôtel particulier de 1 800 mètres carrés, situé dans le 16e arrondissement de Paris, à Versailles. Le prix de vente ? 18 millions d'euros. Le bien a été acheté par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) dont le président de la République est le seul associé. Le montant de la transaction a été financé par un prêt d'un montant de 18 millions d'euros, accordé par la banque française BNP Paribas. Le bien a été acheté par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) dont le président de la République est le seul associé. Le montant de la transaction a été financé par un prêt d'un montant de 18 millions d'euros, accordé par la banque française BNP Paribas.

Lisez l'intégralité de notre enquête sur les biens immobiliers de Denis Christel Sassou-Nguesso en France

Le Panama est aussi un bon privilégié pour la famille de Pouti Bizu, le président du Cameroun, au pouvoir depuis 1982. Son fils aîné, Franck Emmanuel Biya, a acquis, en 2014, un appartement de 600 m² situé dans le 16e arrondissement de Paris, pour 9 millions d'euros. Le bien a été acheté par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) dont le président de la République est le seul associé. Le montant de la transaction a été financé par un prêt d'un montant de 9 millions d'euros, accordé par la banque française BNP Paribas. Le bien a été acheté par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) dont le président de la République est le seul associé. Le montant de la transaction a été financé par un prêt d'un montant de 9 millions d'euros, accordé par la banque française BNP Paribas.

La famille de chef du Tchad, Chantal Biya, est, elle, bien mieuhe depuis que son mari, Idriss, comme on l'enregistre en raffinerie cette organisation de ses affaires, depuis plus de 30 ans. Elle est « une présidente », un « ministre sans portefeuille », un « ambassadeur » et même « la première dame de la République ». Elle dispose plus de 6 millions d'euros pour acheter son appartement de la rue Lauriston, dans le 16e arrondissement de Paris, à Versailles. Le prix de vente ? 6 millions d'euros. Le bien a été acheté par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) dont le président de la République est le seul associé. Le montant de la transaction a été financé par un prêt d'un montant de 6 millions d'euros, accordé par la banque française BNP Paribas. Le bien a été acheté par l'intermédiaire d'une société civile immobilière (SCI) dont le président de la République est le seul associé. Le montant de la transaction a été financé par un prêt d'un montant de 6 millions d'euros, accordé par la banque française BNP Paribas.

Lisez l'intégralité de notre enquête sur les biens immobiliers de Chantal Biya en France

Chantal Biya, épouse du président du Cameroun. (OLIVIER MORIN/AFP/GETTY IMAGES)

La suite après notre publicité

Skoff

Notaires et agents immobiliers en première ligne

Devant la multiplication de montages financiers aux frontières, hermétiques, en chirurgie. La France se donne cette réalisant les montres de corruption les investissements étaient « *le d'intervenir quand ces transactions servent à blanchir l'argent sale* ». Et ce sont bien les notaires, les agents immobiliers, les avocats, qui s'occupe entre « *les premiers remparts* » contre la fraude.

Il y a un classement manifestation de certaines enquêtes professionnelles dans les affaires financières portant sur des faits d'une très grande gravité, de sous-affaires d'enquête et un délicat stratégique de magistrats du Parquet national financier.

Les affaires déjà jugées en France ne le disent pas assez : ce que dit désignée comme « *la plaque tournante* » de l'argent sale. Entre 2010 et 2020, ce sont ainsi près de 150 millions d'euros qui ont transité via Monaco, selon l'association Transparency International. Un chiffre sous-estimé, selon cette même association, qui estime que la somme réelle pourrait être bien supérieure à 1 milliard d'euros. Et ce, rien que pour la période 2010-2020.

Dans la liste sombre le Département d'agents en France, les notaires, avocats et agents immobiliers sont en première ligne. Ils sont notamment visés par la Tracfin, la cellule de renseignement financier du ministère français des Finances, et Ink, le service central de prévention de la corruption, qui a pour mission de lutter contre les infractions financières complexes. Ils sont également dans le viseur de l'Office anticorruption (OFAC), qui dépend de la police judiciaire française.

Sauf qu'en pratique, ce type de saisies est rarissime… En tout cas, le nombre d'affaires ouvertes chaque année est très faible. Entre 2014 et 2019, par exemple, il n'y a eu que 15 saisies de transactions immobilières. Quant aux déclarations faites à Tracfin par des avocats, elles sont encore moins nombreuses : seulement 3 en 2019. Et pour cause : ces professions ont leur propre réglementation, la fameuse déontologie. Et, en cas de soupçons, elles sont censées faire remonter l'information à leur ordre professionnel, qui se charge ensuite de la déclaration à Tracfin.

Sauf qu'en réalité, ces professions ont tendance à ne pas jouer ce rôle de « chien de garde » qu'on leur attribue. « Les notaires ne font pas de déclarations à Tracfin, ou très peu, car ils considèrent que ce n'est pas leur rôle », explique Maître Jean-Alain Hupet, avocat spécialisé en droit pénal des affaires.

La suite après notre publicité

Ford Mustang Mach-E

Découvrir

Pourtant, si les notaires – comme les avocats – s'appliquent par la première ligne, ils ne font pas de leurs soupçons, ils peuvent être sanctionnés par leur ordre professionnel. Ce qui explique, selon plusieurs observateurs, leur réticence à dénoncer. « Le problème, c'est que, légalement, il faut, selon ce à de prendre de trois à sera par Chateau Rouge, Maître Hupet. Mais c'est un avantage pour les clients, car ils savent qu'ils ne risquent pas de se faire dénoncer

Sept mois plus tard, le nom de Michael Reza Pacha apparaît dans la vente d'une autre villa, cette fois pour 6 millions d'euros, à l'oligarque Andrey Gorbatskiy, soupçonné par la justice de son pays d'avoir participé au détournement de 17 millions d'euros à une banque, d'après la presse. En 2018, il rédige l'acte notarié de la vente de plusieurs villas sur un énorme terrain au Cap-Ferrat (Alpes-Maritimes) achetées pour 83 millions d'euros (!) par Alexander Ponomarenko, un homme d'affaires réputé proche de Poutine et placé sous sanctions européennes après l'invasion de l'Ukraine. Comment ce notaire se retrouve-t-il mêlé à autant de ventes à des oligarques ?

> *Durant les années 2000, la France entière et le gouvernement français accueillaient les investissements russes à bras ouverts. AujourdʼhuI, la situation a radicalement changé, mais vous ne pouvez considérer les dossiers dʼIl y a dix-huit ans à la lumière dʼune situation politico-économique totalement différente, avec un filtre de 2022.*

Holdings basées au Luxembourg ou à Chypre

Seule certitude : les données publiques de l'administration que nous avons consultées et analysées ne disent pas tout. Car certains propriétaires concernés prennent davantage de précautions pour se dissimuler. En utilisant par exemple un prête-nom, dont le patronyme sera apposé sur les documents officiels de la transaction. Ainsi, un appartement de quatre pièces dans le 7e arrondissement de Paris a été vendu en 2006 à un certain Rafael Sarria Diaz pour plus de 3 millions d'euros. La spécialité de cet intermédiaire vénézuélien, que nous n'avons pas pu joindre, est de blanchir de l'argent pour le compte de trafiquants de drogue ou d'officiels du régime de Caracas dans l'immobilier, selon le département américain de la Justice, qui l'a mis sous sanctions.

L'investisseur souhaitant rester dans l'ombre peut également dissimuler son nom derrière une cascade de montages sophistiqués. Parfois, les entreprises possédant de l'immobilier en France sont elles-mêmes détenues par des sociétés établies dans des paradis fiscaux : Bahamas, Îles Caïmans, îles Vierges britanniques, Bermudes, Île de Man, Panama, Liechtenstein... Dans les bases de données que nous avons analysées, nous avons ainsi remonté la trace de près de 13 600 logements liés à 2 475 sociétés basées dans des pays connus pour leur fiscalité douce et leur manque de transparence.

LIRE AUSSI
Les banques européennes toujours aussi actives dans les opaques paradis fiscaux

Ainsi, parmi les intimidantes propriétés du Cap-Ferrat, flanquées de courts de tennis et de piscines, beaucoup sont la propriété de sociétés françaises d'apparence banale. Mais la lecture des documents enregistrés au tribunal de commerce fait apparaître des montages plus complexes. Au cadastre de la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat, on compte ainsi 32 parcelles où des biens immobiliers sont la propriété d'entreprises enregistrées dans des paradis fiscaux.

La suite après cette publicité

Associé-gérant hongrois, administratrice russe, holdings basées au Luxembourg, aux Bahamas, ou à Chypre... la lecture de ces austères actes administratifs donne vite le tournis. Qui sont les vrais bénéficiaires ? Qui profite de la vue sur le bleu azur de la Méditerranée ? Pour chaque propriété, chaque société, chaque acquéreur, vouloir remonter jusqu'au bénéficiaire final est un parcours du combattant, sans certitude aucune de pouvoir aboutir à la vérité. Dans l'océan de l'immobilier français, nous avons dévoilé le sommet d'un iceberg d'argent sale, mais nous sommes loin d'en avoir vu la totalité.

Enquête soutenue par le fonds Investigative Journalism for Europe (IJ4EU)

Méthodologie : comment nous avons procédé

C'est un lot de 131 fichiers texte intitulé « Fichier des locaux et des parcelles des personnes morales ». Il comporte 16,1 millions de lignes et a été publié sur internet en mars 2021 par le ministère de l'Economie. Des tableaux où figurent les 16,1 millions de biens immobiliers détenus en 2020 par des « personnes morales » en France, que ce soient des entreprises – de la simple SCI familiale à la multinationale cotée en Bourse – ou des collectivités publiques (Etat, collectivités locales, offices HLM...). Avec chaque fois la ville et l'adresse postale.

A partir de ces 1,74 million de « personnes morales », nous avons réussi à remonter aux noms des dirigeants de ces sociétés et de leurs bénéficiaires effectifs. Parmi tous ces noms, nous avons ensuite tenté de trouver la présence de personnalités. Nous avons utilisé Wikidata, la grande base de données qui se cache derrière l'encyclopédie en ligne Wikipédia, pour établir des listes d'hommes politiques de premier plan, chefs d'Etat et de gouvernement, ministres et parlementaires. Nous nous sommes également servis du site OpenSanctions, qui compile les noms de personnalités visées par des sanctions – à partir, notamment, des « listes noires » publiées par l'Union européenne, l'ONU, Interpol ou le département du Commerce américain.

Une fois ces personnalités identifiées et leurs biens immobiliers en France répertoriés, nous avons multiplié les demandes aux services de la publicité foncière (SPF), une administration locale qui permet à n'importe quel Français de connaître l'identité des propriétaires successifs d'un logement et d'obtenir une copie des actes de vente. Ces démarches nous ont aussi permis de retrouver le nom des notaires impliqués et les conditions précises des transactions effectuées (prêt, hypothèque, paiement en cash...).

Un travail fastidieux et long de plusieurs mois, qui montre l'intérêt de l'*open data* ou accès aux « données ouvertes » qui permet à tout citoyen de connaître et évaluer l'action publique. Ce droit, garanti par la loi du 17 juillet 1978, est encore trop souvent remis en cause par les responsables publics. Plus il sera respecté et plus les médias auront accès à des données sensibles qui, ensuite, faciliteront des enquêtes comme la nôtre.

Emmanuel Freudenthal, Yann Guégan, Coline Emmel et Youri Van der Weide (Bellingcat) avec Karine Pfenniger

COMMENTAIRES

23 commentaires

Pour réagir, je clique ici **Connexion**

Fatatita
a posté le 13 septembre 2022 à 03h02
D'une manière semblable, la France attire aussi la misère du monde entier ; mais alors et véritablement très bizarrement, ça ne lui rapporte absolument rien du tout et ça lui coûte même une véritable fortune pendant des années et des années... Cherchez l'erreur...

Signaler Répondre

a posté le 29 août 2022 à 05h47
Macron se rend au Maroc en octobre prochain. On croit savoir qu'il va demander au roi Maroc combien lui rapporte le commerce du kif, puisque le petit roi possède de grandes propriétés en France (à Paris surtout). Il a sans doute d'autres rentrées, les 12 Mds / an du kif sont à peine suffisants. Mais chut je n'ai rien dit !

Signaler Répondre

Max
a posté le 24 août 2022 à 19h01
Courchevel et Biarritz sont pas mal non plus pour se faire du fric en vendant de l'immobilier à des dictateurs, des mafieux et autres trafiquants...

Signaler Répondre

a posté le 27 juillet 2022 à 15h36
toute chose a son origine. ne vous impatientez pas. même si la nuit se prolonge, le soleil finira par se lever.

Signaler Répondre

Abdul Tariq ou Tariq Abdul
a posté le 08 juillet 2022 à 22h47
L'Obs fait du Médiapart ? Enfin !

Signaler Répondre

Voir plus de commentaires

Retour haut de page

POLITIQUE MONDE ÉCONOMIE CULTURE OPINIONS DÉBATS VIDÉOS PHOTOS

TéléObs BibliObs "O" Rue89 Newsletters Services Index Plan du site Mentions légales CGV Copyright Publicité Données personnelles Contact

© L'Obs - Les marques ou contenus du site nouvelobs.com sont soumis à la protection de la propriété intellectuelle

Contenus sponsorisés
Publicité
Retraite : comment bien choisir son plan d'épargne retraite ?