

Dessin original Wasem



Immobilier

La nouvelle machine à blanchir

Par *Julie Zaugg* - Mis en ligne le 24.11.2010 à 14:30

RECYCLAGE. Avec le renforcement de la législation antiblanchiment, la pierre est devenue le réceptacle des fonds qui cherchent à se refaire une virginité. Les avoirs non déclarés qui dorment sur les comptes suisses suivent le mouvement.

La Suisse est fière de sa loi sur le blanchiment d'argent. Introduite en 1997, elle a permis à la Confédération de jouer «un rôle de pionnier dans la restitution des avoirs illicites de chefs d'Etat», selon le dernier rapport annuel de l'Office fédéral de la police, qui relève que 1,8 milliard de francs a déjà été retourné dans ses pays d'origine. Le Pérou, le Nigeria ou les Philippines en ont bénéficié.

«LA SUISSE N'A PAS DE CULTURE DE LUTTE CONTRE LE CRIME ORGANISÉ.»
Nicolas Giannakopoulos, président de l'Observatoire du crime organisé à Genève

Mais cette législation exemplaire a aussi eu des effets pervers, dont la Suisse se vante moins: «Il est devenu pratiquement impossible pour un potentat d'ouvrir un compte en Suisse, relève Daniel Thelesklaf, à la tête du Centre international pour le recouvrement des avoirs de Bâle. Ceux qui ont des fonds à blanchir se sont donc mis en quête de nouveaux débouchés.»

«POUR OUVRIR UNE ENQUÊTE, UN SIMPLE SOUPÇON SUFFIT.» *Bernard Bertossa, ancien procureur général de Genève*

Parmi ceux-ci, l'immobilier, dont le marché s'emballe depuis plusieurs mois, devance les tableaux, les diamants ou la valise remplie de billets. «La pierre représente l'un des meilleurs vecteurs de recyclage de l'argent, note Lorenzo Pedrazzini, codirecteur de la société de conseils immobiliers Ami Colliers. C'est une valeur tangible, stable sur la durée.» Elle permet aussi de «placer d'énormes sommes d'argent d'un coup», indique Nicolas Giannakopoulos, président de l'Observatoire du crime organisé à Genève.

Des avantages qui ont attiré l'attention de personnes à la recherche d'un autre type de lessivage: les citoyens européens avec des avoirs non déclarés.

Prix surfaits. Comment fonctionne cette machine à laver l'argent? «L'investissement dans la pierre intervient en général en fin de cycle de blanchiment, lorsqu'on cherche à réinjecter l'argent sale - déjà passé par plusieurs pays et devises - dans le circuit légal», note Daniel Thelesklaf.

Le mécanisme peut être assez subtil: «On vend un bien immobilier moins cher que sa valeur réelle et le reste de la somme est transféré au vendeur sous la table», détaille François Membrez, avocat genevois spécialisé dans le droit commercial et bancaire.

A l'inverse, un prix d'achat complètement surévalué par rapport au marché est également suspect. «Dans ce cas, l'acquéreur est prêt à se contenter d'un rendement nul, ou même à perdre de l'argent par rapport au capital investi si c'est le moyen pour lui de légaliser le produit de son activité criminelle», relève l'avocat Didier de Montmollin, spécialiste de la prévention du blanchiment d'argent.

Il existe des moyens de récupérer cet argent payé en trop. «Le vendeur restitue discrètement une partie de la somme touchée à l'acquéreur, avec qui il se sera mis d'accord au préalable» (mécanisme de kickback), explique l'avocat fiscaliste Philippe Kenel.

«Poulie bretonne». Autre tactique, «on paye l'intégralité de son bien, puis on l'hypothèque», indique François Membrez. On aura ainsi obtenu de l'argent irréprochable, puisqu'il provient d'un prêt bancaire. On peut aussi acheter un bâtiment en mauvais état, investir l'argent à blanchir dans de grands travaux de rénovation qui vont en accroître sa valeur, puis le revendre en réalisant une plus-value tout à fait légale.

Enfin, il y a le stratagème de la «poulie bretonne»: on crée une cascade de holdings, chacune constituée à partir d'un prêt de la précédente, pour acheter des biens immobiliers. Il est alors très dur pour les autorités de les faire saisir puisqu'ils appartiennent dans les faits aux banques qui ont consenti les prêts.

Comment repérer ces transactions? Outre le prix, le mode de paiement livre quelques indices. «J'ai entendu parler de plusieurs transactions sur les bords du lac de Zurich qui se sont faites entièrement en cash», note Stéphanie Oesch, politologue zurichoise et auteur d'un livre sur la criminalité organisée en Suisse.*

Le plus souvent, l'argent ne passe même pas par la Suisse. «L'acquéreur A vire l'argent depuis son compte à Moscou sur celui du vendeur V, à Saint-Petersbourg, alors que tous deux sont domiciliés en Suisse», illustre Philippe Kenel.

Ce type de transaction, dit «hors la vue du notaire», est «rare mais possible», confirme Costin van Berchem, représentant de cette profession, qui précise que «rien dans la loi ne dit que l'argent de la vente doit passer entre les mains du notaire». Or, si aucune banque suisse n'est impliquée dans la transaction, il n'y a aucun contrôle sur l'origine des fonds.

C'est le talon d'Achille de la Suisse. La loi sur le blanchiment d'argent ne s'applique pas aux agents immobiliers, ni aux notaires. Les premiers «ne sont en général pas impliqués dans les flux financiers entre le vendeur et l'acquéreur», et les seconds ne s'en occupent que «de façon accessoire par rapport à leur activité principale», détaille Roland Meier, porteparole du Département fédéral des finances.

Pour Daniel Thelesklaf, il s'agit d'une véritable «lacune» législative. D'autant plus que dans l'Union européenne, les agents immobiliers sont soumis à la directive sur le blanchiment d'argent.

Berne recule. La Confédération a bien cherché à y remédier lors de la révision de la loi sur le blanchiment d'argent de 2005, mais elle a dû faire marche arrière en raison de l'opposition des professionnels de l'immobilier (USPI, VIV et SVIT) lors de la procédure de consultation. Dans le rapport l'accompagnant, le Conseil fédéral estimait pourtant que «des cas concrets ont démontré qu'il existe un danger que le marché immobilier suisse soit instrumentalisé pour des opérations de blanchiment d'argent.»

Le conseiller national Carlo Sommaruga (PS/GE) souhaite réactiver cette proposition. «Les opérateurs immobiliers doivent être soumis aux mêmes contraintes que les intermédiaires

financiers (banques, gérants de fortune indépendants, etc.)», note le Genevois. Il va déposer une initiative parlementaire devant les chambres en décembre.

Mais si la loi laisse la porte grande ouverte aux blanchisseurs d'argent, la volonté politique de les poursuivre fait également défaut. Il est rare qu'une enquête soit ouverte, et encore plus qu'elle aboutisse. «La Suisse n'a pas de culture de lutte contre le crime organisé», note Nicolas Giannakopoulos.

Ailleurs, on se montre plus curieux. S'exprimant en 2008, lors d'un séminaire sur la lutte contre le blanchiment, le magistrat Eric Legrand soulignait qu'en France, «s'il y a une grosse acquisition immobilière, le parquet mène une enquête pour voir d'où vient l'argent». Il y a deux semaines, la cour de cassation française a relancé des poursuites contre les présidents du Gabon, du Congo-Brazzaville et de Guinée équatoriale accusés d'avoir acquis des propriétés luxueuses avec des fonds publics détournés.

Une villa à 74,7 millions. Quelques affaires récentes qui ont défrayé la chronique genevoise montrent que les autorités suisses sont nettement plus timorées. Mi-octobre, la TSR faisait ainsi état du cas de la fille du président kazakh Noursoultan Nazarbaïev, Dinara Kulibayeva, qui a acheté fin décembre 2009 à Anières une villa située sur une parcelle de 7960 m² pour 74,7 millions de francs.

Elle a donc déboursé 9384 francs par m², bien plus que le prix moyen dans cette zone - 3000 francs par m², voire 4500 francs sur le coteau de Cologny. Par ailleurs, cette propriété de 3200 m² avec accès direct au lac s'était vendue pour 19 millions de francs en 2005, et a donc subi une hausse inhabituelle de 393% en cinq ans.

Ancien procureur général à Genève, Bernard Bertossa estime que cette transaction aurait mérité l'ouverture d'une enquête. «Un simple soupçon suffit», rappelle-t-il.

Et dans ce cas, ils sont légion, selon lui: «Il s'agit de la fille d'un président qui a lui-même été mis en cause pour corruption (l'ex-procureur est à l'origine de la procédure de restitution de fonds mise en place en 2008 suite au gel de 84 millions de dollars issus de pots-de-vin versés à Noursoultan Nazarbaïev par des entreprises américaines souhaitant exploiter des champs pétroliers kazakhs, ndlr), le prix payé est disproportionné et le vendeur est un oligarque russe dont la famille s'est enrichie très rapidement.»

Il se réfère là au deuxième acteur de cette saga, Rustam Aksenenko, fils d'un ancien ministre des transports ferroviaires russe, qui vit à Genève depuis 15 ans.

Pourtant, tant le canton que la Confédération ne semblent pas pressés de s'y intéresser. Le ministre en charge de ce dossier, Pierre-François Unger, relève qu'il est uniquement compétent pour vérifier si la Lex Koller a été respectée, à savoir «si l'acquéreur possède un permis de séjour en règle et s'il utilise son bien comme résidence principale». Quant au procureur général Daniel Zappelli et au Ministère public de la Confédération, tous deux habilités à ouvrir une enquête, ils refusent de se prononcer pour l'heure.

Mais Genève n'est pas le seul canton à attirer ce type de transactions. «Les ressortissants des Etats de la CEI et de Russie sont nombreux à acheter des villas très chères sur la Goldküste zurichoise ou à Saint-Moritz, dit Stéphanie Oesch.

Il s'y déroule une grande quantité de blanchiment d'argent.» La mafia italienne entretient, elle, un rapport quasi «historique» avec le Tessin, le Valais et les Grisons, où elle a investi dans des complexes touristiques, des casinos ou des outlets, selon Nicolas Giannakopoulos. Elle aurait blanchi 30 millions de francs en Suisse depuis 5 ans, selon Stéphanie Oesch. Le processus s'est accentué depuis que l'accord de Schengen a aboli les contrôles aux frontières.

Argent gris. Mais l'usine à recycler l'argent qu'est l'immobilier n'attire pas que les criminels. Les citoyens européens qui possèdent des avoirs non déclarés dans les banques suisses commencent à s'y intéresser. Echaudés par la stratégie de l'argent propre récemment développée par la Suisse sur pression de l'UE, ils cherchent des alternatives pour placer leur argent issu de l'évasion fiscale.

«Dans les deux ou trois ans à venir, les banques vont se montrer plus restrictives face aux clients européens, dont elles ne voudront plus l'argent non déclaré, indique l'avocat fiscaliste Philippe Kenel. Ces personnes auront le choix entre légaliser leur argent en s'acquittant d'une lourde pénalité, accepter le mécanisme d'imposition à la source Rubik, ou retirer leur argent pour

le placer ailleurs.» Soit sur une autre place financière moins regardante, comme Singapour, ou dans l'immobilier.

La pierre possède en effet l'avantage - contrairement aux biens tels que les œuvres d'art ou les lingots d'or - d'être imposée là où elle se trouve. Soit hors de portée du fisc étranger. Une fois le délai de prescription du délit d'évasion fiscale épuisé, l'argent gris est «légalisé» et on peut revendre le bien immobilier.

Interrogés sur ce scénario, plusieurs banquiers, avocats et experts de la place financière le jugent plausible. «Le marché immobilier dans certaines stations de ski est complètement asséché, ce qui témoigne de la forte présence d'acquéreurs européens», dit l'un d'entre eux. «Ce phénomène s'était déjà produit lorsque Mitterrand est arrivé au pouvoir en 1981, mais l'ampleur sera plus grande cette fois-ci», commente un autre. «Les Britanniques ont fait exploser les prix à Verbier, ajoute un troisième. Pour eux, il s'agissait plus d'acheter du franc fort que de la pierre.»

Principal désavantage: la transparence de ce type de transaction, inscrite au registre foncier. Pas très discret si on souhaite échapper au fisc de son pays. Le canton de Genève vient toutefois d'annoncer qu'il allait cesser de publier les noms des acquéreurs de biens immobiliers dans la Feuille d'avis officielle. D'autre part, «on peut toujours acheter de la pierre au nom d'une société immobilière, dont les administrateurs ne sont pas les propriétaires (actions au porteur), un gage d'anonymat», précise Philippe Kenel.

Autre obstacle, la Lex Koller qui n'autorise les étrangers à acheter des biens que dans les zones touristiques et dans les limites des contingents fédéraux prévus. La parcelle ne doit pas non plus excéder 1000 m² et la surface habitable 200 m².

Mais cette législation peut être contournée en investissant dans les bureaux ou les hôtels (pas de restrictions), ou en faisant croire qu'il s'agit de sa résidence principale, sachant que les contrôles sont rares (pas de restriction pour les Européens avec un permis B et les ressortissants d'un Etat tiers avec un permis C).

De quoi concurrencer sérieusement un secret bancaire moribond et, pourquoi pas, pousser encore un peu plus à la hausse un marché immobilier déjà en surchauffe dans les grandes villes et les stations de montagne...

* Le crime organisé - un danger pour la place financière suisse?, Hochschulverlag, 2010.