

# FACE À UN MUR D'OPACITÉ

Enquête sur les propriétaires réels des sociétés  
et des biens immobiliers en France

---

**Transparency International France est la section française de Transparency International, la principale organisation de la société civile qui se consacre à la transparence et à l'intégrité de la vie publique et économique. A travers l'action de plus d'une centaine de sections affiliées réparties dans le monde, ainsi que de son secrétariat international basé à Berlin, en Allemagne, Transparency International sensibilise l'opinion aux ravages de la corruption et travaille de concert avec les décideurs publics, le secteur privé et la société civile dans le but de la combattre.**

**[www.transparency-france.org](http://www.transparency-france.org), [www.transparency.org](http://www.transparency.org)**

*Avec Transparency International*



**L'Anti-Corruption Data Collective (ACDC) rassemble des journalistes, des data-analystes, des universitaires et des spécialistes des politiques publiques de premier plan afin d'analyser et d'exposer les dimensions spécifiques des flux de corruption transnationaux et d'œuvrer à l'éradication de ces flux grâce à l'action de plaidoyer de ses partenaires.**

**[www.acdatacollective.org](http://www.acdatacollective.org)**

## **Face à un mur d'opacité**

Enquête sur les propriétaires réels des sociétés et des biens immobiliers en France

Auteurs : Sara Brimbeuf (Transparency International France), Maira Martini (Transparency International), Florian Hollenbach (ACDC) et David Szakonyi (ACDC)

Remerciements : les auteurs tiennent à remercier Esther Bornstein pour son aide précieuse et ses recherches rigoureuses, Patrick Lefas pour ses remarques pointues et pertinentes, Eka Rostomashvili pour avoir su mettre en images toutes ces données, Benjamin Guy et Michael Hornsby pour leurs efforts afin d'étendre la visibilité de ce rapport.

Photo de couverture : Riccardo Milani/Hans Lucas via AFP

Graphiques : Transparency International, cartes : Wedodata

Tous les efforts ont été fournis pour vérifier l'exactitude des informations contenues dans ce rapport. Toutes les informations ont été jugées correctes au 1er juin 2023. Néanmoins Transparency International France ne peut être tenu responsable des conséquences de son utilisation à d'autres fins ou dans d'autres contextes.

Cette présente version est une traduction française de la version originale anglaise. Malgré tous les soins apportés à la traduction, certaines erreurs de formulation peuvent demeurer

ISBN : 978-3-96076-241-6

2023 Transparency International France. Tous droits réservés.

---

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>Glossaire</b>	<b>3</b>
<b>Résumé exécutif</b>	<b>4</b>
<b>Introduction</b>	<b>7</b>
<b>Notre méthodologie</b>	<b>9</b>
<b>La transparence des bénéficiaires effectifs en France</b>	<b>11</b>
Accès du public aux données du RBE Français	11
Vérification des données du RBE	12
L'immobilier en France	13
<b>Qui détient vraiment les sociétés française ?</b>	<b>16</b>
Conformité aux règles de divulgation des bénéficiaires effectifs	16
Nombre de bénéficiaires effectifs par entité légale	17
Nationalité des bénéficiaires effectifs	17
Signaux d'alerte	19
<b>Les propriétaires réels des biens immobiliers détenus par des sociétés</b>	<b>24</b>
Propriétés détenues par des personnes morales	24
Les véritables bénéficiaires effectifs des biens immobiliers Français	24
Types d'entités juridique privilégié en matière de propriété immobilière	28
<b>Conclusions et recommandations</b>	<b>32</b>
<b>Annexes</b>	<b>37</b>
<b>Notes de fin d'ouvrage</b>	<b>43</b>

# GLOSSAIRE

<b>Bénéficiaire effectif (BE)</b>	Personne physique qui exerce le contrôle effectif d'une société. En France, conformément à la législation européenne, le bénéficiaire effectif d'une société est la ou les personnes physiques qui soit détiennent, directement ou indirectement plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, ou soit exercent, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle sur la société. Lorsqu'aucune personne physique n'a pu être identifiée selon ces critères, le bénéficiaire effectif est par défaut le représentant légal de la société.
<b>Cadastre</b>	Document administratif qui recense et identifie les propriétés foncières (immeuble, maison, terrain, etc.) d'une commune. Le plan cadastral est une représentation graphique d'une commune qui dresse l'inventaire de ses propriétés foncières ainsi que l'emprise au sol des bâtiments qui les occupent. Il est divisé en « sections, » qui sont subdivisées en « feuilles », puis en « parcelles ».
<b>Numéro SIREN</b>	Numéro d'identification attribué par l'INSEE aux sociétés et autres établissements enregistrés auprès Registre du commerce et des sociétés (RCS) ou, depuis janvier 2023, auprès du Registre national des entreprises (RNE).
<b>Parcelle</b>	Plus petite unité du Cadastre, et l'unité cadastrale de référence. C'est une portion de terre d'un seul tenant, d'une même nature, et qui en principe appartient au même propriétaire. Il faut préciser que dans le cas des immeubles, en particulier dans les zones urbaines, il est fréquent que l'immeuble corresponde à une seule parcelle cadastrale, alors même qu'il est divisé en plusieurs appartements, appartenant à différents propriétaires. La parcelle peut être bâtie ou non bâtie. Dans le « <i>fichiers des locaux et des parcelles des personnes morales</i> », le terme « <i>parcelles</i> » renvoie seulement aux portions de terres non bâties, alors que le terme « <i>locaux</i> » renvoie aux portions de terres bâties.
<b>Propriétaire légal</b>	Personne physique ou morale qui détient le titre de propriété du bien.
<b>Représentant légal</b>	Personne physique qui a la mission de défendre les intérêts de la société et a le pouvoir d'agir en son nom.

# RESUME EXECUTIF

Malgré les obligations en matière de transparence des bénéficiaires effectifs, la grande majorité des sociétés détentrices de parcelles immobilières demeurent anonymes. Au cœur du problème se trouve le manquement aux obligations en matière de transparence des bénéficiaires effectifs : près d'un tiers des sociétés n'ont pas déclaré qui les détient en dernier ressort.

L'immobilier français, et plus précisément l'immobilier de luxe situé dans l'ouest de Paris et sur la Côte d'Azur, est prisé par les délinquants économiques qui souhaitent blanchir et mettre à l'abri leurs richesses acquises de manière illicite. Les journalistes documentent régulièrement le patrimoine immobilier possédé en France par des politiciens et hommes d'affaires étrangers suspectés d'être impliqués dans des délits financiers ou condamnés pour de tels délits. Au début de la guerre en Ukraine, une enquête journalistique révélait qu'une trentaine de personnalités proches du pouvoir russe détenait plus de 350 millions d'euros de biens immobiliers en France.

Il est généralement difficile de relier de tels individus à leurs propriétés immobilières, ceux-ci ne possédant presque jamais de biens de grande valeur directement et en leur nom propre. Au contraire, leur propriété est presque toujours dissimulée, à l'aide de sociétés écrans.

Il devrait être en principe possible de suivre ces flux financiers potentiellement illicites dans l'immobilier. Les autorités françaises collectent en effet à la fois des informations sur les propriétaires réels des sociétés, et sur la propriété immobilière. Accessibles au public depuis 2021, ces données devraient en principe permettre aux activistes et journalistes d'investigation de « suivre l'argent ».

Notre analyse révèle en réalité que les enquêtes sur le blanchiment d'argent dans le secteur de l'immobilier peuvent pourtant se heurter à un mur.

## EN BREF



11% de toutes les parcelles

\*La parcelle est la plus petite unité du plan cadastral français. Elle peut contenir **une ou plusieurs propriétés**.



Parmi elles, 1,49 millions sont enregistrées en France

Pour la première fois, Transparency International France, Transparency International et Anti-Corruption Data Collective (ACDC) ont fait l'exercice de relier les registres des bénéficiaires effectifs aux informations sur la propriété immobilière. Pour réaliser cette étude, nous avons analysé les données du registre des bénéficiaires effectifs français et croisé ces résultats avec les informations cadastrales. Nous avons découvert d'importantes failles permettant aux criminels de blanchir et d'investir leur argent dans l'immobilier français.

Pour réaliser cette analyse, les auteurs ont dû extraire du registre français des bénéficiaires effectifs les pages web des sociétés une à une - plus de 5 millions de pages web individuelles au total. Ces données ont ensuite été croisées avec d'autres jeux de données disponibles, tels que le cadastre.

Au moins 10,35 millions de parcelles, 11 % du total, appartiennent à des sociétés privées. L'identité des propriétaires réels de 7,33 millions de ces parcelles demeure inconnue. En d'autres termes, près de 71 % de l'ensemble des parcelles appartenant à des sociétés sont détenues de manière anonyme. La grande majorité de ces sociétés n'ont pas fourni de données sur leurs propriétaires réels ou ne figurent pas du tout dans le registre français des bénéficiaires effectifs.

Au total, un peu moins d'un tiers des sociétés enregistrées en France n'ont pas encore déclaré de bénéficiaire effectif, alors qu'elles sont tenues de le faire depuis 2017. Ces 1,53 million de sociétés sont susceptibles de présenter plusieurs signaux d'alerte pouvant indiquer une activité suspecte, comme leur enregistrement à des « adresses boîtes aux lettres », ou la présence de représentants légaux étrangers.

Parmi les différents types de sociétés qui peuvent être créées en France, les sociétés civiles immobilières (SCI) se distinguent. Nous avons constaté que seulement 63 % des SCI ont déclaré leurs bénéficiaires effectifs, l'un des taux les plus bas, toutes catégories de sociétés confondues.

Le constat s'aggrave lorsque l'on examine plus en détail les 1,3 millions de SCI propriétaires de 2,89 millions de parcelles en France : nous n'avons pu identifier les bénéficiaires effectifs que pour la moitié environ de ces sociétés. En région parisienne, aucun bénéficiaire effectif n'a pu être trouvé pour 72 % des parcelles détenues par des SCI. Lorsque l'on connaît la vulnérabilité du secteur de l'immobilier au risque de blanchiment d'argent, ces taux de déclaration sont alarmants.

La décision du gouvernement français de rendre ces ensembles de données librement accessibles témoigne de son engagement dans la lutte contre le blanchiment d'argent. Mais les autorités ont encore beaucoup à faire pour exploiter le potentiel de ces puissants outils de transparence, afin d'exposer et de décourager le blanchiment d'argent, l'évasion fiscale et les autres formes de criminalité en col blanc.

Tout en maintenant un accès effectif du registre des bénéficiaires effectifs aux journalistes, aux chercheurs et aux organisations de la société civile, la France devrait également leur permettre d'interroger plus facilement ces données, afin que le respect des règles puisse être contrôlé aisément et de manière indépendante.

Nos résultats nous mènent à proposer aux autorités françaises les recommandations suivantes :

- + Veiller à la mise en œuvre adéquate des règles de divulgation des bénéficiaires effectifs et poursuivre effectivement les entités qui ne respectent pas leur obligation de divulgation ou qui ont soumis des déclarations non conformes.
- + Donner l'accès aux données brutes (*in bulk data*) sur les bénéficiaires effectifs sur les serveurs publics existants qui hébergent d'autres registres de sociétés - tels que le registre national des entreprises nouvellement créé.
- + Inclure les données actuelles et historiques sur la propriété, la nationalité des bénéficiaires effectifs et des informations sur l'ensemble de la chaîne de propriété dans tous les jeux de données accessibles au public.
- + Mettre en place et rendre public un mécanisme de vérification des données contenues dans le registre des bénéficiaires effectifs et améliorer la collecte et la validation des données, notamment en recueillant des informations sur les nationalités multiples et en vérifiant les identités à l'aide de documents officiels.
- + Exiger des sociétés étrangères qu'elles indiquent le pays où elles sont constituées et appliquer les obligations de divulgation des bénéficiaires effectifs pour les entités étrangères non européennes qui investissent, opèrent ou sont liées à une activité en France.

- + Envisager d'abaisser ou de supprimer le seuil de définition du bénéficiaire effectif. Au minimum, déterminer le seuil sur la base d'une évaluation des risques de blanchiment de capitaux posés par les différents types d'entités juridiques.
- + Analyser et traiter les risques de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier, notamment en exigeant des sociétés étrangères qui possèdent ou souhaitent investir dans le secteur immobilier français qu'elles divulguent le nom de leurs bénéficiaires effectifs. Les lignes directrices pour les professionnels de l'immobilier et les contrôles des agents dans les régions les plus à risque devraient également être renforcés.

## PRINCIPALES OBSERVATIONS



### 1 488 500 (63%) SOCIÉTÉS PROPRIÉTAIRES DE BIENS IMMOBILIERS ONT PU ÊTRE RELIÉES AU RBE



929 500

**SOCIÉTÉS AYANT DIVULGUÉ LEURS BE**

3,23 millions de parcelles



559 000

**SOCIÉTÉS N'AYANT PAS DIVULGUÉ LEURS BE**

3,66 millions de parcelles



### 888 700 (37%) SOCIÉTÉS PROPRIÉTAIRES DE BIENS IMMOBILIERS N'ONT PAS PU ÊTRE RELIÉES AU RBE



168 900

**ENTREPRISES AYANT UN NUMÉRO SIREN\***

1,55 millions de parcelles



2 300

**ENTREPRISES SANS NUMÉRO SIREN**

7 900 parcelles



717 400

**ENTREPRISES AYANT UN NUMÉRO SIREN FICTIF\*\***

2,42 millions de parcelles

\*Un numéro SIREN est attribué aux sociétés enregistrées en France comme **identifiant unique**.

\*\*Il s'agit probablement de **sociétés étrangères** n'ayant pas de filiale ou de succursale en France.



### LA GRANDE MAJORITÉ DES SOCIÉTÉS DETENANT DES BIENS IMMOBILIERS N'ONT PAS DÉCLARÉ LEUR BE



7 334 600

**PARCELLES APPARTENANT À DES SOCIÉTÉS**

71% de toutes les parcelles appartenant à des entreprises



1 447 700

**SOCIÉTÉS PROPRIÉTAIRES**

61% de toutes les sociétés propriétaires

# INTRODUCTION

Depuis des décennies, les acteurs corrompus utilisent des véhicules juridiques opaques (sociétés et trust) pour dissimuler leur identité et l'origine de leur argent lorsqu'ils investissent et blanchissent les produits de la corruption.

Les entités juridiques permettent aux acteurs corrompus d'acquérir plus facilement des biens immobiliers ou d'autres produits de luxe dans le monde entier. Elles semblent aussi être des véhicules de prédilection pour dissimuler des conflits d'intérêts, verser des pots-de-vin et influencer indûment certains décideurs publics sans éveiller les soupçons. Presque sans exception, des entités juridiques telles que des sociétés ou des trusts apparaissent au centre des grandes affaires de corruption, de blanchiment d'argent et d'évasion fiscale.

Pour s'attaquer à cette problématique, il est essentiel d'assurer la transparence de la propriété des sociétés et des actifs. La transparence permet à chacun de détecter qui se cache derrière des entités juridiques telles que des sociétés et des trusts, et aide les autorités, les journalistes et la société civile à dénoncer et à combattre plus efficacement la corruption, le blanchiment d'argent ainsi que les autres délits financiers.

L'Union européenne (UE) a été l'une des premières à prendre des mesures pour améliorer la transparence de la propriété des sociétés. Ainsi, dès 2015, la 4e directive européenne relative à la lutte contre le blanchiment d'argent a exigé des pays qu'ils établissent des registres de bénéficiaires effectifs. En 2018, en réponse à des scandales tels que les *Panama Papers* et les *Paradise Papers*, l'UE a adopté la 5e directive anti-blanchiment qui reconnaît l'importance de l'examen public des informations sur les sociétés et les bénéficiaires effectifs pour préserver la confiance dans l'intégrité des transactions commerciales et du système financier. La Directive souligne aussi que la transparence peut être un puissant moyen de dissuasion pour les blanchisseurs d'argent et autres criminels. C'est pourquoi elle exige des pays qu'ils ouvrent leurs registres de bénéficiaires effectifs (ou RBE) au public.

Transparency International a analysé la mise en œuvre des registres publics de bénéficiaires effectifs dans l'UE en mai 2021<sup>1</sup>. L'analyse a révélé que certains États membres étaient en retard dans la mise en place des registres et de l'accès du public aux informations. L'analyse permettait également de percevoir l'importance de l'ouverture des informations sur la propriété effective dans les États membres ayant mis en place des registres publics<sup>2</sup>.

La divulgation publique a donné aux militants de la société civile et aux journalistes un rôle clé dans la prévention du blanchiment d'argent en leur permettant de vérifier les informations contenues dans les registres. En effet, en plus de révéler certains des plus grands scandales de blanchiment d'argent de ces dix dernières années, les organisations de la société civile (OSC) et les journalistes peuvent également jouer un rôle préventif. L'ouverture des registres contenant des informations sur les bénéficiaires effectifs leur permet de contrôler ces informations, d'identifier d'éventuelles lacunes et de soutenir l'élaboration de politiques publiques fondées sur des données factuelles. C'est l'objectif même de ce rapport.

La France a ouvert les informations sur les bénéficiaires effectifs au public en avril 2021, plus d'un an après la date limite fixée par la 5ème directive anti-blanchiment. Le pays a choisi de rendre les informations sur les bénéficiaires effectifs disponibles via deux plateformes différentes : le registre des sociétés tenu par les greffiers des tribunaux de commerce, accessible via [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr), et le registre de l'Institut national de la propriété intellectuelle (INPI), accessible via [www.data.inpi.fr](http://www.data.inpi.fr). Les informations sur les bénéficiaires effectifs sont disponibles gratuitement sur les deux sites web, ce qui permet aux journalistes, aux OSC, aux entreprises et à tout autre membre du public de consulter qui sont les véritables propriétaires des sociétés françaises. En outre,

la France a également ouvert d'autres bases de données, notamment immobilières, permettant ainsi au public de vérifier qui sont les propriétaires de biens immobiliers dans tout le pays.

En matière de lutte contre le blanchiment d'argent, l'accès à ce type d'informations peut s'avérer très utile. Il est bien connu que l'immobilier français, et plus précisément l'immobilier de luxe situé dans l'ouest de Paris et sur la Côte d'Azur, est prisé par les délinquants économiques qui souhaitent blanchir et mettre à l'abri leurs richesses acquises de manière illicite<sup>3</sup>. Il a été révélé que des personnalités politiques de haut rang et des membres de leur famille originaires d'Azerbaïdjan, du Cameroun, d'Indonésie, de Guinée équatoriale et des Émirats arabes unis possédaient des biens immobiliers de luxe en France, tout comme d'anciens dictateurs renversés dans le sillage des Printemps arabes. Au lendemain de l'invasion de l'Ukraine, une enquête journalistique révélait qu'une trentaine de membres de l'élite russe détenait plus de 350 millions d'euros de biens immobiliers en France<sup>4</sup>.

Dans le passé, la découverte de telles affaires dépendait dans une large mesure soit de l'accès à des fuites et à des informations confidentielles détenues par des intermédiaires tels que des avocats, des banquiers ou des agents immobiliers, soit d'enquêtes longues et fastidieuses. La publication des informations relatives à la propriété des sociétés et des actifs peut changer la donne, en permettant aux autorités compétentes, aux journalistes et aux militants d'identifier plus efficacement les cas suspects, mais aussi les signaux d'alerte potentiels et les domaines qui méritent une réglementation et/ou une supervision améliorée. Ainsi, sur la base de ces registres, des journalistes ont effectué un travail minutieux pour mettre au jour de possibles cas de blanchiment d'argent via l'immobilier français<sup>5</sup>.

En novembre 2022, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a invalidé les dispositions de la 5ème directive anti-blanchiment qui exigeaient des États membres qu'ils accordent l'accès au public aux informations sur les bénéficiaires effectifs. Cette décision soulève des questions quant à la disponibilité à long terme des données sur la propriété des sociétés en France et dans d'autres pays de l'Union européenne. Au lendemain de cette décision, huit États membres ont fermé l'accès public à leurs registres des bénéficiaires effectifs<sup>6</sup>. En France, l'accès aux informations sur les bénéficiaires effectifs gérées par l'INPI a été restreint en janvier 2023. Après que des journalistes ont révélé cette restriction<sup>7</sup>, les autorités françaises ont rouvert cet accès, invoquant des problèmes techniques<sup>8</sup> liés au lancement du Registre national des entreprises (RNE)<sup>9</sup> et affirmant que le registre resterait ouvert malgré l'arrêt de la CJUE.

Alors que les données sur la propriété des sociétés et des biens immobiliers sont disponibles depuis plus de deux ans, aucune cartographie complète du risque de blanchiment d'argent dans l'ensemble du secteur des entreprises et des biens immobiliers en France n'a été établie sur la base de ces données.

Cette recherche vise à combler cette lacune. En analysant le registre des bénéficiaires effectifs et en le croisant avec le registre des actifs immobiliers détenus par des personnes morales, ce rapport identifie et décrit précisément les principales failles par lesquelles les criminels peuvent blanchir leur argent dans l'immobilier français.

# NOTRE METHODOLOGIE

Pour mener cette recherche, nous avons dû extraire environ cinq millions de pages web individuelles contenant des informations sur les entreprises à partir du registre français des bénéficiaires effectifs et croiser les résultats avec les données cadastrales.

Un article du réseau d'experts en matière de transparence de la propriété effective (*Network of Experts on Beneficial Ownership Transparency – NEBOT*), coordonné par Transparency International, a démontré que la capacité des parties prenantes, y compris les OSC et les journalistes, à utiliser efficacement les registres de propriété effective dépend principalement du type d'accès qu'elles ont aux données et de la qualité et de l'adéquation des informations<sup>10</sup>. L'accès aux informations sur la propriété effective dans un format de données ouvert, ou mieux encore, l'accès via une interface de programmation d'applications (API) permet aux acteurs clés d'utiliser plus efficacement les données afin de (i) vérifier les informations fournies par les bénéficiaires effectifs et les entités juridiques, et (ii) identifier les anomalies et les signaux d'alerte révélant des abus potentiels des entités juridiques et de leurs propriétaires.

Nous avons mené notre recherche à l'automne 2022 en collectant d'abord toutes les fiches de sociétés marquées comme « actives » dans l'édition d'octobre 2022 du Registre du Commerce et des Sociétés (RCS), qui comprenait 4 897 823 personnes morales actives<sup>11</sup>. En plus des formulaires d'enregistrement de base, nous disposons de données sur les représentants des sociétés (directeurs, gérants, etc.) ainsi que des adresses de tous les établissements associés à chaque société. Nous avons ensuite standardisé chacune de ces quelques cinq millions d'adresses d'établissements à l'aide de [l'API Bases Adresses Locales](#)<sup>12</sup>.

Dans un deuxième temps, nous avons extrait les informations sur les bénéficiaires effectifs disponibles dans la base de données de l'INPI, en utilisant l'identifiant unique de chaque entité juridique - un numéro SIREN à neuf chiffres. Bien que les données sur les bénéficiaires effectifs aient été rendues publiques sur le portail de l'INPI en 2021, ces champs ne sont pas inclus dans les archives de données brutes publiées sur le serveur FTP dédié de l'INPI. Par conséquent, pour analyser la couverture du registre, nous avons dû télécharger et analyser la page web HTML de chacune des 5 millions de sociétés. Nous avons extrait des informations sur tous les bénéficiaires effectifs, ce qui nous a permis d'obtenir un ensemble de données sur 5 275 490 personnes physiques, comprenant les champs auto-déclarés suivants, que nous avons nettoyé et standardisé :

- + nom complet
- + nom d'usage
- + mois et année de naissance
- + nationalité
- + pourcentage du capital total détenu dans la société (direct et/ou indirect)
- + pourcentage des droits de vote dans la société (direct et/ou indirect)

Au cours de nos efforts de collecte de données, le portail de l'INPI a modifié le format des données sur la propriété effective présentées au public et a supprimé pendant quelques mois la nationalité de chaque ligne. Cette mesure est très regrettable du point de vue de la transparence, car elle complique considérablement la tâche des journalistes et des chercheurs qui souhaitent identifier des personnes uniques, en particulier venant du

monde entier. Par conséquent, nous n'avons pu obtenir la nationalité que pour 87 % des personnes figurant sur la liste des bénéficiaires effectifs de notre échantillon.

L'analyse manuelle des pages web individuelles a nécessité des mois de calcul et a pu entraîner l'omission de certaines sociétés en raison de problèmes d'accès. Nous avons validé notre processus d'acquisition de données en sélectionnant un échantillon aléatoire de 200 sociétés actives dans la base de données complète de l'INPI. Nous avons ensuite pu constater, après vérification, que les données sur les bénéficiaires effectifs figurant sur le site web de l'INPI correspondaient à notre base de données dans 199 cas sur 200. Pour l'unique erreur détectée, nous pensons que cela est lié à un problème dans le processus de téléchargement. Afin de garantir que notre analyse reflète les données les plus récentes, nous avons retéléchargé, fin mai 2023, les pages web de l'ensemble des sociétés dont les bénéficiaires effectifs n'étaient pas connus. Les statistiques figurant dans le rapport reflètent cette deuxième opération.

Enfin, nous avons collecté des données à partir du jeu de données officiel « [Fichiers des locaux et des parcelles des personnes morales](#) »<sup>13</sup>, qui contient des informations sur l'ensemble des parcelles individuelles (bâties et non bâties) appartenant à des personnes morales en France au 28 décembre 2022. Cet ensemble de données comprend des informations sur les personnes morales propriétaires de biens immobiliers, à l'exclusion des entreprises individuelles et des entrepreneurs individuels, ainsi que le numéro SIREN de la société. Nous avons donc utilisé le numéro SIREN pour relier la base de données sur la propriété immobilière des sociétés à la base de données de l'INPI contenant des informations sur les bénéficiaires effectifs. En reliant les deux bases de données, nous devrions être en mesure d'identifier les bénéficiaires effectifs des biens immobiliers détenus par l'intermédiaire de personnes morales en France.

## Comment cette recherche fut-elle possible ?

Depuis 2021 en France, l'accès au registre français des bénéficiaires effectifs est ouvert au public. Sans payer de frais d'accès et sans devoir s'inscrire, n'importe quelle personne, quel que soit son lieu de résidence, peut consulter des informations sur les sociétés enregistrées en France et leurs bénéficiaires effectifs.

Les informations publiées sont limitées au minimum nécessaire. Il est possible d'accéder aux noms, aux mois et années de naissance du ou des bénéficiaires effectifs, ainsi qu'à des informations sur la manière dont le contrôle est exercé. En s'identifiant sur la plateforme hébergée par l'INPI, les utilisateurs peuvent accéder à des informations plus détaillées sur les représentants et sur l'entité juridique.

Jusqu'en décembre 2022, aucun des registres contenant des informations sur les bénéficiaires effectifs (Infogreffe et INPI) n'a mis les données à disposition dans un format brut (*bulk data*). Cependant, des journalistes et des membres de la société civile ont réussi à extraire l'ensemble des données en analysant une à une les pages web des sociétés, ce qui a permis une analyse plus approfondie des informations. Ces données ont pu être croisées à d'autres jeux de données disponibles, tels que le registre des biens immobiliers qui, en France, est accessible en format ouvert pour toutes les propriétés détenues par des personnes morales, via le *Fichier des locaux et des parcelles des personnes morales*. Ce type d'analyse à partir des données du registre Infogreffe n'est pas possible car les informations sur les bénéficiaires effectifs ne sont disponibles qu'après avoir téléchargé un fichier PDF pour chacune des sociétés concernées.

En janvier 2023, en même temps que le lancement du nouveau Registre National des Entreprises (RNE), les autorités françaises ont commencé à mettre à disposition les données sur les bénéficiaires effectifs par le biais d'une nouvelle API pour les utilisateurs enregistrés. Nous n'avons pas été en mesure d'accéder aux données et avons maintenu notre analyse sur la base des données extraites manuellement.

La décision de la France de mettre ces données à la disposition du public démontre son engagement dans la lutte contre le blanchiment d'argent. Sans l'accès à ces informations, cette analyse n'aurait pas été possible.

Les conclusions du présent rapport devraient être prises en compte pour mettre en œuvre effectivement cet engagement, afin que ce type de données puisse aider efficacement les autorités, la société civile et les journalistes à détecter, dénoncer et contribuer à empêcher l'argent sale d'entrer dans le pays.

# LA TRANSPARENCE DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS EN FRANCE

Tout en maintenant l'accès aux journalistes, aux chercheurs et aux organisations de la société civile, la France devrait leur permettre d'interroger plus facilement les données relatives aux bénéficiaires effectifs, afin que le respect de la réglementation puisse être contrôlé facilement et de manière indépendante.

La France a commencé à collecter des données sur les bénéficiaires effectifs dans un registre centralisé en juin 2017 et a ouvert l'accès aux informations sur les bénéficiaires effectifs au grand public en avril 2021. Conformément aux règles européennes, toutes les sociétés non cotées, les groupements d'intérêt économique et les autres personnes morales constituées en France sont tenues d'obtenir et de conserver des informations exactes et à jour sur leurs bénéficiaires effectifs. Ces informations doivent être collectées, tenues à jour et vérifiées par les 141 greffiers des tribunaux de commerce répartis sur l'ensemble du territoire, puis accessibles sur le site web d'Infogreffe.

L'INPI a aussi été chargé de centraliser et de diffuser toutes les informations ainsi que l'ensemble des documents ayant été collectés et vérifiés par les greffiers, y compris les informations sur les bénéficiaires effectifs.

Depuis janvier 2023, le Registre National des Entreprises (RNE) est devenu l'unique organisme d'enregistrement des sociétés françaises exerçant une activité économique en France. Cette base de données centralisée, qui contient des informations sur les bénéficiaires effectifs, est hébergée et gérée par l'INPI. Le nouveau RNE devrait devenir la seule source d'informations sur les personnes morales et les bénéficiaires effectifs dans le pays.

## ACCES DU PUBLIC AUX DONNEES DU RBE FRANÇAIS

Afin de concilier les préoccupations en matière de protection de la vie privée et l'intérêt public, le public a accès à un sous-ensemble d'informations sur les bénéficiaires effectifs collectées par les autorités. Les informations sur les bénéficiaires effectifs disponibles sont les suivantes :

- + nom
- + mois et année de naissance
- + nature et étendue du contrôle
- + nationalité

Entre janvier 2023 et mai 2023, les autorités ont supprimé du site web de l'INPI les champs accessibles au public contenant la nationalité des bénéficiaires effectifs. Les informations semblent être à nouveau disponibles depuis juin 2023. Pendant cette période, ces informations étaient encore disponibles dans la base de données d'Infogreffe.

Les deux registres tenus par Infogreffe et l'INPI sont accessibles gratuitement, sans enregistrement ni identification électronique, ni restrictions fondées sur la nationalité ou la citoyenneté.

Sur le site d'Infogreffe, il est uniquement possible d'effectuer une recherche par entité (raison sociale ou numéro SIREN). Une fois l'entité juridique localisée, il est possible de télécharger un « extrait grand public », au format PDF, contenant les informations sur le bénéficiaire effectif. Ce document contient le nom, le mois et l'année de naissance, la nature et l'étendue de la participation, ainsi que la nationalité du bénéficiaire effectif.

Sur le registre tenu par l'INPI, il est possible d'effectuer une recherche par entité, représentant ou bénéficiaire effectif. Sur la page de la société, le nom, le mois et l'année de naissance, la nationalité et le pays de résidence, ainsi que la nature et l'étendue de la participation sont affichés directement. Cela ne semble pas avoir changé avec le lancement du nouveau RNE qui intègre désormais les données relatives aux bénéficiaires effectifs qui étaient auparavant disponibles sur le site web de l'INPI.

En janvier 2023, l'INPI a également commencé à mettre à disposition les données sur les bénéficiaires effectifs par le biais d'une nouvelle API. Cette interface permet aux utilisateurs enregistrés d'accéder aux données brutes sur les sociétés et les bénéficiaires effectifs. Cette fonctionnalité n'étant pas disponible au moment où nous avons commencé cette analyse, nous ne l'avons pas utilisée. Toutefois, *Open Ownership* a récemment publié un article sur les difficultés rencontrées lors de l'utilisation de l'application<sup>14</sup>.

Dans les premiers jours de janvier 2023, à la suite d'une décision de la CJUE de novembre 2022, la France a brusquement fermé l'accès public au registre des bénéficiaires effectifs tenu par l'INPI<sup>15</sup>. Invoquant un « problème technique » dû au lancement du RNE, les autorités françaises ont rouvert le registre plus tard dans le mois et annoncé que, sur décision du Ministre des Finances, l'accès public aux données sur les bénéficiaires effectifs serait maintenu dans l'attente de l'adoption d'un nouveau cadre juridique au niveau de l'UE<sup>16</sup>. Dans la foulée, les autorités chargées de la mise en œuvre de la législation sur la transparence des bénéficiaires effectifs ont organisé une consultation avec les organisations de la société civile qui ont fait part de leurs points de vue et de leurs préoccupations concernant la définition de l'intérêt légitime et les garanties nécessaires pour assurer un accès effectif aux registres pour les journalistes et les acteurs de la société civile.

## VERIFICATION DES DONNEES DU RBE

Les greffiers des tribunaux de commerce ont pour mission de vérifier que les informations sur les bénéficiaires effectifs communiquées par les personnes morales sont complètes, à jour et exactes<sup>17</sup>.

Conformément au droit communautaire, les professionnels soumis à des obligations en matière de lutte contre le blanchiment doivent signaler aux greffiers des tribunaux de commerce les divergences qu'ils constatent entre les informations consignées dans le registre des bénéficiaires effectifs et les informations sur les bénéficiaires effectifs dont ils disposent, y compris le défaut d'enregistrement de ces informations<sup>18</sup>. Dans ce cas, le greffier invite la société enregistrée à régulariser son dossier. Si celle-ci ne donne pas suite à cette invitation dans un délai d'un mois, le greffier peut saisir le président du tribunal de commerce<sup>19</sup>.

Les sociétés qui ne se conforment pas à leurs obligations de déclaration des bénéficiaires effectifs s'exposent à une injonction, au besoin sous astreinte, de procéder ou faire procéder soit aux déclarations des informations relatives au bénéficiaire effectif, soit à la rectification de ces informations lorsqu'elles sont inexactes ou incomplètes<sup>20</sup>. Des sanctions pénales peuvent également être appliquées, notamment une peine d'emprisonnement de six mois, une amende pouvant atteindre 37 000 euros, ainsi qu'une interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise, et de participer à des marchés publics<sup>21</sup>. Les bénéficiaires effectifs qui ne se conforment pas à leur obligation de déclaration s'exposent à des sanctions pénales comprenant une peine de six mois d'emprisonnement et une amende pouvant aller jusqu'à 7 500 euros, ainsi qu'une interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une société, et de participer à des marchés publics<sup>22</sup>.

Il n'y a pas d'information publiquement disponible sur le nombre d'injonctions ou de sanctions appliquées par les autorités.

Contactés par les auteurs du présent rapport, les greffiers des tribunaux de commerce ont rapportés qu'ils avaient utilisés leur pouvoir d'injonction pour requérir que des entités légales déclarent les informations sur leurs bénéficiaires effectifs à 802 reprises en 2018, à 87 215 reprises en 2019 et à 5 218 reprises en 2020. Contactés par les auteurs de ce rapport, la direction générale du Trésor, au sein du ministère de l'Économie et des finances a

révélé qu'entre 2016 et 2020, 96 sanctions pénales ont été imposées à des sociétés qui n'avaient pas remplis leurs obligations de déclaration en général. Parmi celles-ci, une seule sanction a été imposée pour non-respect de l'obligation de déclaration du ou des bénéficiaires effectifs.

## L'IMMOBILIER EN FRANCE

Le secteur de l'immobilier est un vecteur important de blanchiment d'argent, permettant aux criminels d'intégrer de l'argent sale dans l'économie légale. Le secteur de l'immobilier est attrayant car il permet aux délinquants économiques de blanchir d'importantes sommes d'argent en un seul achat, de dissimuler leur propriété derrière des sociétés anonymes, de continuer à recycler leur argent sale via le financement de travaux de rénovation et de décoration augmentant, ainsi, leur valeur.

La France ne fait pas exception. Selon les analyses nationales des risques de blanchiment de capitaux (ANR) françaises de 2019 et 2023, les activités d'acquisition et de vente de biens immobiliers sont exposées à une menace élevée de blanchiment, en raison des montants importants en jeu et de la relative sécurité qu'elles offrent en matière d'investissements, en particulier dans les grandes métropoles et les zones touristiques<sup>23</sup>. Le secteur de l'immobilier résidentiel de luxe et de prestige à Paris, sur la Côte d'Azur et dans les départements et territoires d'outre-mer, est particulièrement vulnérable aux menaces de blanchiment de capitaux - notamment le blanchiment du produit de la corruption commise à l'étranger -, en raison des montants élevés des transactions, de la volatilité des prix de vente et de l'absence de référence pour vérifier la cohérence des prix dans le secteur du très haut de gamme<sup>24</sup>.

En raison du risque élevé de blanchiment d'argent dans ce secteur, certains professionnels sont considérés comme des intermédiaires et, à ce titre, doivent surveiller et signaler les cas potentiels de blanchiment d'argent par le biais d'investissements immobiliers. En France, les professionnels tels que les notaires, les agents immobiliers et les autres personnes impliquées dans les transactions immobilières sont soumis à des obligations en matière de lutte contre le blanchiment<sup>25</sup>. Ils doivent identifier les bénéficiaires effectifs de leurs clients et, lorsqu'ils traitent de transactions ou d'opérations dont ils savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de penser qu'elles proviennent d'une infraction, doivent envoyer leurs déclarations de soupçon (DS) à la cellule de renseignement financier (CRF) française, Tracfin. Sur le plan quantitatif, si les déclarations de soupçon adressées à Tracfin par les notaires et les agents immobiliers augmentent au fil des ans, elles restent faibles au regard du risque de blanchiment dans le secteur immobilier et du volume des transactions immobilières enregistrées chaque année<sup>26</sup>. En terme qualitatif, le contenu des déclarations de soupçons peut encore être significativement amélioré car trop de déclarations de soupçon - en particulier celles émanant du secteur non financier - manquent encore d'analyse ou ne fournissent pas suffisamment d'informations pour classer les soupçons<sup>27</sup>. Les DS des professionnels de l'immobilier sont également marquées par de fortes disparités géographiques<sup>28</sup>. Il est intéressant de noter que le nombre de DS effectuées par les notaires et les agents immobiliers est élevé pour Paris et la côte méditerranéenne, moins élevé pour la région bordelaise, et relativement faible pour les territoires d'outre-mer, quatre régions particulièrement exposées aux risques de blanchiment<sup>29</sup>.

Toutefois, il n'est pas suffisant de s'appuyer uniquement sur ces professionnels pour prévenir et détecter les risques de blanchiment de capitaux dans le secteur. Les enquêtes montrent que les données immobilières peuvent permettre de détecter le blanchiment d'argent et d'autres flux financiers illicites<sup>30</sup>. L'accès aux données relatives à la propriété, légale ou effective, les données historiques sur la propriété, la valeur et les dates d'achat peut contribuer grandement à mettre en évidence les principaux signaux d'alarme pour les autorités, les journalistes et les OSC.

Les données sur les biens immobiliers en France sont disponibles via différentes sources, chacune d'entre elles offrant différentes informations pouvant être consultées par différents moyens - en ligne gratuitement ou sur demande et moyennant le paiement de frais.

Le cadastre, le registre français des biens immobiliers, a été créé au début du 19<sup>ème</sup> siècle. Il est géré par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), au sein du ministère de l'Economie et des finances. Le cadastre est un ensemble de cartes et de fichiers administratifs contenant des informations sur la propriété foncière (bâtiments, maisons, terrains, etc.), réparties par communes et couvrant l'ensemble du territoire

français, y compris les territoires d'outre-mer. Chaque commune est divisée en sections composées de différents terrains, ou parcelles. Chaque parcelle appartient à des personnes morales ou physiques et sert de base au calcul de certains impôts tels que les taxes foncières.

Le cadastre ne comprend pas d'informations sur le propriétaire d'une parcelle donnée, ni sur les achats (prix, date, etc.) d'une parcelle donnée. Les informations sur le prix des propriétés et les transactions de vente au cours des cinq dernières années sont disponibles en ligne et gratuitement depuis 2019 grâce à un autre ensemble de données<sup>31</sup>. Cependant, les informations sur le nom du vendeur ou de l'acheteur ne sont pas non plus disponibles.

Les données sur la propriété immobilière, des informations plus anciennes sur les transactions de vente et leur prix et les informations sur les hypothèques et autres garanties doivent être demandées, par écrit, au service de publicité foncière (SPF) local. Le paiement de frais est nécessaire pour accéder aux informations, ainsi que l'envoi d'un formulaire Cerfa<sup>32</sup>.

En ce qui concerne la propriété de biens immobiliers par l'intermédiaire de personnes morales, la France a amélioré la transparence au cours des dernières années et facilité l'accès du public. En s'appuyant sur la documentation cadastrale, le ministère français de l'économie a rendu public, en mars 2021, un lot de 131 jeux de données : le « Fichier des locaux et parcelles des personnes morales ». Ces jeux de données contiennent des informations sur les biens immobiliers détenus par des personnes morales en France, qu'il s'agisse d'entreprises privées - des simples sociétés immobilières familiales aux multinationales cotées en bourse - ou d'autorités publiques.

Ce jeu de données contient des informations sur les locaux et parcelles avec leurs références cadastrales et les adresses des locaux et parcelles, ainsi que le numéro d'identification unique de la société (numéro SIREN), et le nom et la forme juridique des personnes morales qui en sont propriétaires.

Il convient de noter que l'ensemble de données sur les sociétés propriétaires de biens immobiliers est basé sur les données du cadastre, qui n'incluent pas d'informations sur les propriétés individuelles, mais seulement sur les parcelles. Une parcelle peut potentiellement comprendre plusieurs propriétés, notamment dans le cas des immeubles contenant plusieurs appartements, qui peuvent appartenir à différents propriétaires (personnes morales ou propriétaires individuels). Par conséquent, pour certaines parcelles, l'unité cadastrale unique dans les données est liée à plusieurs entités juridiques en tant que propriétaires. Comme il n'existe pas de données publiques sur le nombre de propriétés individuelles en France, nous avons utilisé les données disponibles du cadastre sur la propriété immobilière des sociétés pour estimer le pourcentage de biens immobiliers en France qui sont détenus par des personnes morales. Nous avons constaté que 10,35 millions de parcelles uniques, correspondant à 11 % des parcelles françaises, comprennent des biens immobiliers appartenant à des personnes morales de droit privé<sup>33</sup>.

Cette analyse utilise les données disponibles sur les biens immobiliers et les sociétés pour mieux comprendre le paysage français et identifier les signaux d'alarme potentiels et les domaines qui nécessitent une attention particulière.

En collaboration avec nos partenaires de l'*Organized Crime and Corruption Reporting Projects* (OCCRP) et Le Monde, nous nous sommes également penchés sur des cas suspects de propriété immobilière, en utilisant les données disponibles pour déterminer si des personnes politiquement exposées ont investi en France.

### **L'importance des données historiques sur la propriété**

Les normes internationales et européennes exigent que les informations sur les bénéficiaires effectifs soient pertinentes, exactes et à jour. Il est tout aussi important que ces informations soient disponibles sur différentes périodes. Les informations historiques peuvent aider les autorités et les autres parties prenantes à mieux comprendre la structure de propriété d'une entité juridique et à détecter d'éventuelles tentatives de dissimulation ou de contournement des règles. Malheureusement, les informations historiques ne sont pas facilement disponibles dans les pays qui disposent de registres de propriété effective, dont la France.

La guerre en Ukraine et les efforts déployés par différents pays pour identifier les actifs liés aux oligarques et personnes proches du régime russe mettent en lumière cet enjeu. Les informations recueillies par les journalistes et les autorités montrent que de nombreux oligarques russes ont transféré leurs actions ou le contrôle de leurs sociétés juste avant ou peu après leur désignation sur les listes de sanctions<sup>34</sup>.

# QUI DETIENT VRAIMENT LES SOCIÉTÉS FRANÇAISES ?

L'analyse des données relatives aux bénéficiaires effectifs nous a permis de mieux comprendre le profil des bénéficiaires effectifs des sociétés et le niveau de conformité avec les règles de divulgation en vigueur. Elle nous a également aidé à identifier les signaux d'alerte potentiels qui nécessitent une attention particulière.

## CONFORMITÉ AUX RÈGLES DE DIVULGATION DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

Pour que les politiques en matière de transparence des bénéficiaires effectifs atteignent les résultats escomptés, il est essentiel que les règles soient effectivement respectées. Notre analyse montre malheureusement que le respect des règles relatives aux déclarations des bénéficiaires effectifs, en particulier par certains types d'entités juridiques, demeure encore faible.

Alors que les règles actuelles exigent que toutes les sociétés inscrites au registre aient déclaré leur(s) bénéficiaire(s) effectif(s) avant le 1<sup>er</sup> avril 2018, il est toujours impossible de savoir qui sont les propriétaires réels de 1,532,138 de personnes morales enregistrées en France. En juin 2023, plus de cinq ans après la création du registre français des bénéficiaires effectifs<sup>35</sup>, seules 69 % des personnes morales, soit 3 365 685 sur un total de 4 897 823 personnes morales actives ont déclaré un bénéficiaire effectif, selon notre analyse du registre de l'INPI. Cela signifie que 31 % d'entre elles n'ont pas encore déclaré de bénéficiaire effectif, en violation de leurs obligations<sup>36</sup>.

Nos résultats diffèrent légèrement des statistiques fournies par les autorités françaises. Bien que la France ne publie pas de taux de conformité, les informations fournies lors de l'examen d'évaluation mutuelle du Groupe d'action financière (GAFI) en 2022 ont fait état d'un taux de conformité de 74 %<sup>37</sup>.

Dans le cadre de cette analyse, les auteurs ont contacté le Conseil National des Greffiers des Tribunaux de Commerce (CNGTC). Ceux-ci ont entrepris une analyse à la fin du mois de mai 2023 pour répondre à notre requête et ont constaté un taux de conformité de 83 %. Selon eux, un total de 4 953 548 entités juridiques sont soumises aux obligations de divulgation des bénéficiaires effectifs et, parmi elles, 4 122 641 ont divulgué leurs bénéficiaires effectifs. Cela signifie, selon le CNGTC, que 830 907 sociétés doivent encore se conformer à leurs obligations de divulgation (Voir annexe 1 pour plus de détails).

Une première explication à ces divergences est que les statistiques fournies par les greffiers des tribunaux de commerce proviennent de l'ensemble de données qu'ils gèrent (celui d'Infogreffe), alors que notre analyse se fonde sur les informations relatives aux bénéficiaires effectifs disponibles dans la base de données de l'INPI. Comme nous l'avons déjà mentionné, la base de données de l'INPI est construite à partir des informations collectées par les greffiers des tribunaux de commerce. En théorie, il ne devrait pas y avoir de divergence. Toutefois, selon les autorités, la transmission des données des greffes des tribunaux de commerce à l'INPI a souffert de retard, voire de déperdition de données, ce qui pourrait signifier que les déclarations de propriété effective n'ont pas été immédiatement mises à jour dans la base de données de l'INPI. Compte tenu de cet

élément, nous avons restreint notre analyse aux seules sociétés qui étaient actives au 15 septembre 2022 et qui ont ensuite collecté des informations sur leurs bénéficiaires effectifs d'abord en janvier 2023, puis début juin 2023. Par conséquent, notre collecte de données tient compte d'un délai d'au moins huit mois dans la transmission des données entre les organes responsables (calculé comme la différence de temps minimale entre le jour où les sociétés les plus récentes se sont enregistrées et notre collecte d'informations sur leurs bénéficiaires effectifs). Toutefois, les chiffres définitifs continuent de différer des statistiques fournies par les autorités et le CNGTC.

Les autorités françaises devraient enquêter sur ces différences de taux de conformité. Nos conclusions font écho à un rapport récent d'*Open Ownership* qui constate que la nouvelle interface API présente également d'importants problèmes d'absence de données, notamment des données API qui ne sont pas entièrement disponibles sur le site web de l'INPI (et vice versa)<sup>38</sup>.

L'analyse montre que les taux de conformité diffèrent selon le lieu d'immatriculation des sociétés. En France métropolitaine, la Corse et la région Grand Est présentent les taux de conformité les plus faibles, avec seulement 59 % des sociétés immatriculées en Corse et 57 % des sociétés immatriculées dans la région Grand Est ayant déclaré leur bénéficiaire effectif. Les territoires d'outre-mer sont loin derrière, avec un taux de conformité de 40 %, soit 30 points de moins que le taux moyen en France métropolitaine. Ce faible taux peut s'expliquer par la mise en place tardive – en 2019 – des greffes des tribunaux de Commerce dans les territoires d'outre-mer (voir figure 4).

## NOMBRE DE BENEFICIAIRES EFFECTIFS PAR ENTITE LEGALE

En limitant l'analyse aux seules sociétés françaises ayant déclaré un ou plusieurs bénéficiaires effectifs, nous constatons une moyenne de 1,51 bénéficiaire effectif par société. Ce chiffre est légèrement plus élevé que celui de 1,13 personnes par société, reporté par *Global Witness* dans son analyse du registre britannique des personnes exerçant un contrôle significatif en 2018<sup>39</sup>. De même, en Lettonie, l'analyse entreprise par Transparency International et sa section nationale montre qu'en mai 2021, le nombre moyen de bénéficiaires effectifs par société était de 1,21.

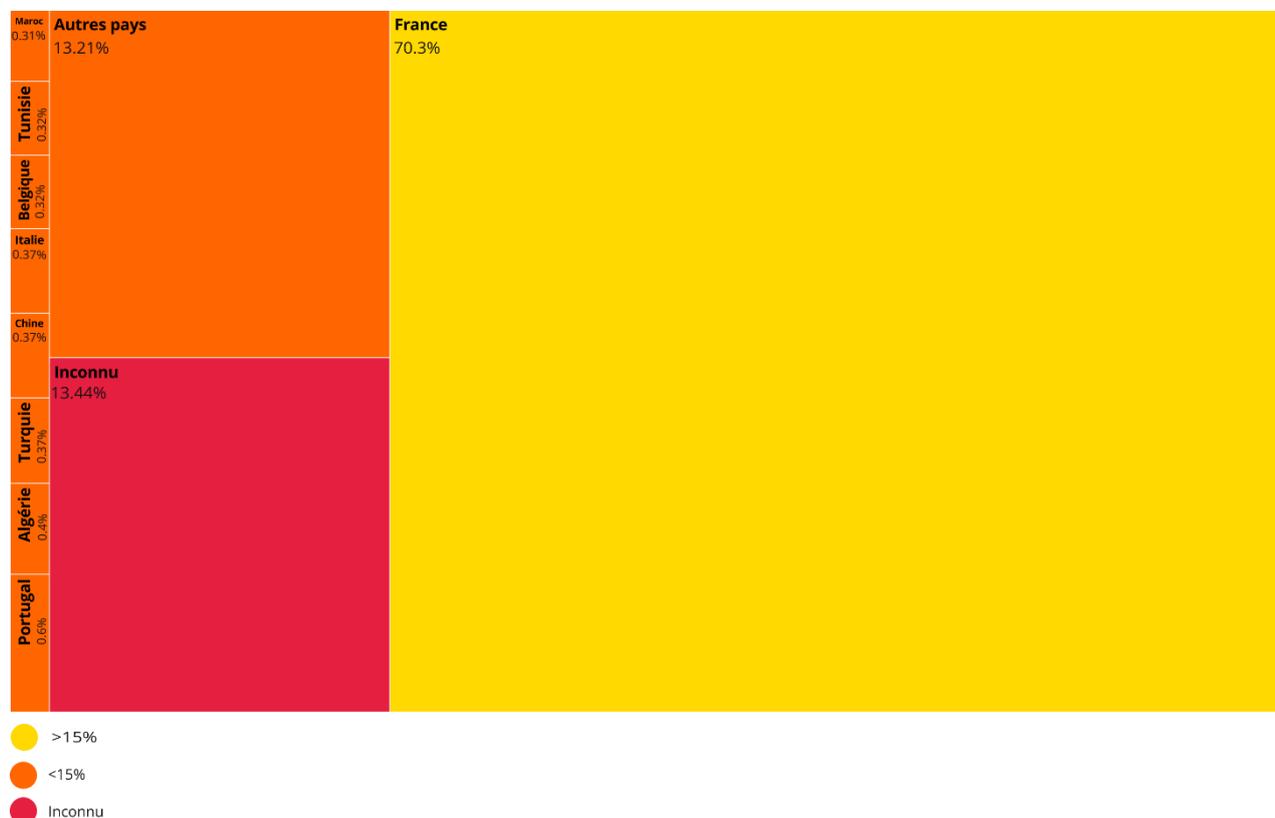
De nombreuses personnes figurant dans le jeu de données apparaissent également comme bénéficiaires de plusieurs sociétés. Les données montrent que 7 137 personnes sont les bénéficiaires effectifs de plus de 10 sociétés. Parmi elles, 271 personnes sont les bénéficiaires effectifs de plus de 50 sociétés<sup>40</sup>.

Notre analyse révèle également qu'au moins 5 % des entités juridiques n'ont mentionné que des représentants légaux comme bénéficiaires effectifs, au lieu de révéler les personnes qui détiennent réellement des participations et qui contrôlent le vote. Selon la loi, si aucun bénéficiaire effectif correspondant à la définition ne peut être identifié, le représentant légal de l'entité juridique doit se déclarer en cette qualité<sup>41</sup>. Toutefois, les données ne permettent pas toujours de déterminer clairement si une personne représentante légale figurant sur la liste des bénéficiaires effectifs est uniquement un bénéficiaire effectif par défaut, ou si elle est également un bénéficiaire effectif en raison des moyens de contrôle importants qu'elle détient.

## NATIONALITÉ DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

La grande majorité des bénéficiaires effectifs répertoriés dans la base de données a déclaré être de nationalité française (70 %). Cependant 313 093 sociétés de notre ensemble de données (environ 8 %) ont déclaré au moins un bénéficiaire effectif non français. Le tableau ci-dessous présente les dix principales nationalités représentées dans les données complètes de l'INPI. En raison de la suppression des informations sur la nationalité du site web de l'INPI en janvier 2023, cette information n'est pas disponible pour 13 % de l'échantillon total que nous avons analysé. Les nationalités les plus courantes des bénéficiaires effectifs déclarés sont la nationalité portugaise, italienne, algérienne et belge. Au total, 190 nationalités distinctes sont observées dans les données.

## GRAPHIQUE 1. NATIONALITES DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS DES ENTITES JURIDIQUES FRANÇAISES



### Citoyenneté multiple et passeports dorés

Notre analyse révèle que 3 675 bénéficiaires effectifs figurant dans la base de données déclarent avoir plusieurs nationalités. Nous calculons ce chiffre en comptant le nombre de pays uniques qui apparaissent pour chaque combinaison unique de nom et de mois de naissance, l'information la plus spécifique dont nous disposons sur chaque individu. Nombre de ces personnes ont vraisemblablement une double nationalité. Il est également possible que certaines personnes donnent intentionnellement une fausse représentation de leur pays d'origine afin d'induire en erreur les autorités de réglementation et les enquêteurs. Les doubles nationalités les plus courantes sont celles des personnes qui déclarent à la fois la nationalité française et les nationalités algérienne, marocaine ou turque. Des cas de passeports dorés potentiels apparaissent également dans les données. Au moins cinq personnes ont déclaré à la fois une nationalité russe et chypriote, et dans certains cas, le même bénéficiaire effectif a déclaré différentes nationalités selon ses différentes sociétés. Dans le cas de Malte, en février 2022, 55 bénéficiaires effectifs avaient déclaré la nationalité maltaise. Dans au moins 20 de ces cas, les personnes en question sont susceptibles d'avoir été naturalisées maltaises puisque leur nom apparaît dans la liste des personnes naturalisées publiée au Journal officiel de Malte. Dans tous ces cas, ces bénéficiaires effectifs ont choisi de ne déclarer au registre que leur nationalité maltaise. L'analyse effectuée par la Fondation Daphne Caruana Galizia<sup>42</sup> montre toutefois que la majorité d'entre eux sont originaires de Russie et ont acquis la nationalité maltaise entre 2016 et 2019, soit quelques années seulement après la création du programme « passeport contre argent ». Certaines de ces personnes font l'objet de sanctions de la part des autorités ukrainiennes et/ou sont liées à des personnes politiquement exposées en Russie.

## SIGNAUX D'ALERTE

Le respect des règles de divulgation des bénéficiaires effectifs n'est pas uniforme pour l'ensemble des sociétés établies en France. Nous avons collecté des données sur les sociétés et effectué une série de tests statistiques afin de mettre en évidence les types de sociétés qui sont plus ou moins susceptibles de se conformer à la loi et de déclarer correctement leurs bénéficiaires. Les résultats indiquent que le tiers environ des sociétés françaises qui ne respectent pas leurs obligations de divulgation partagent un nombre important de signaux d'alerte qui pourraient dans de nombreux cas indiquer une activité suspecte.

### 1. Types d'entités juridiques

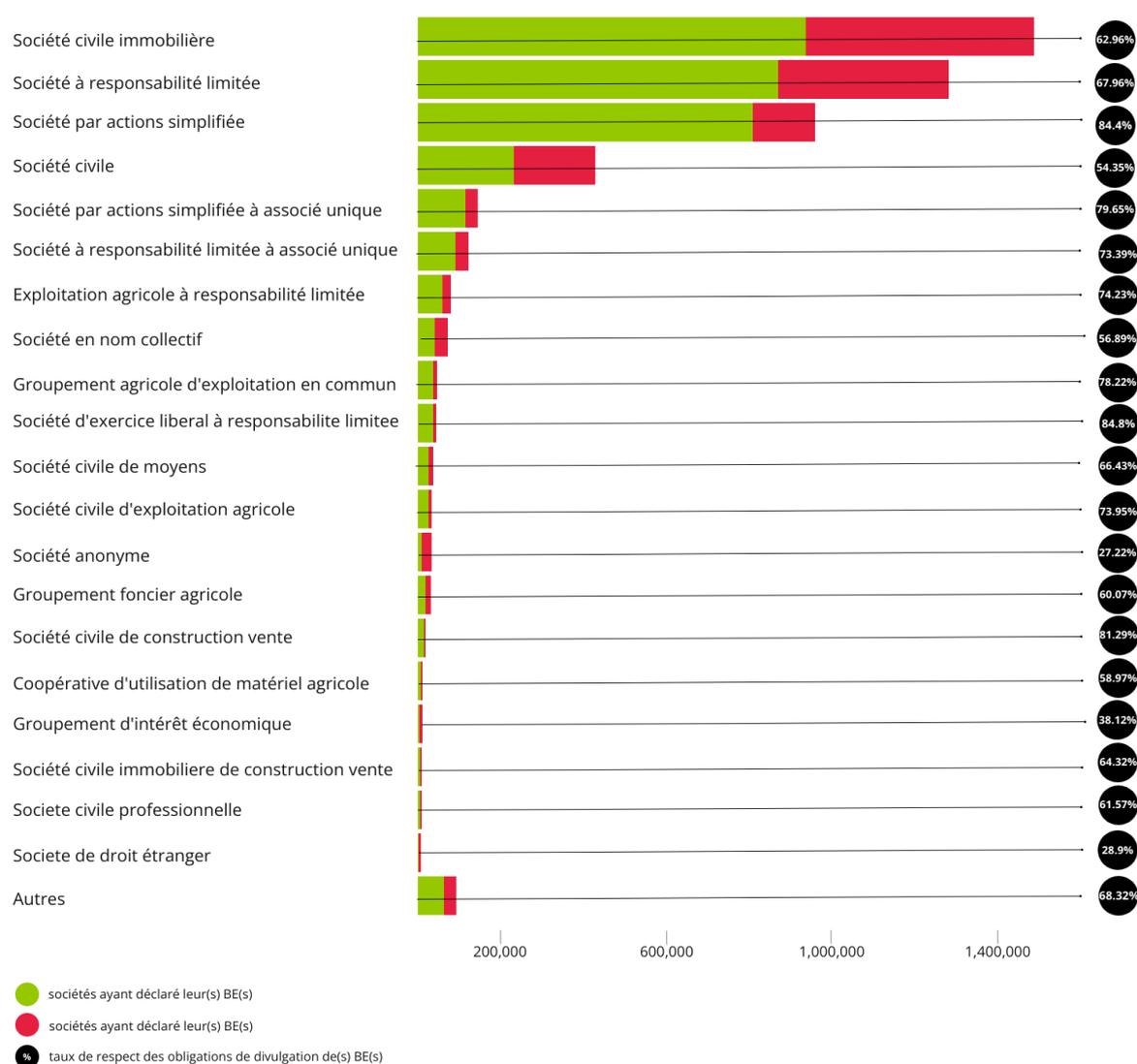
Le respect des règles de divulgation des bénéficiaires effectifs varie en fonction du type sociétés.

Certains types sociétés sont davantage susceptibles de ne pas avoir déclaré leurs bénéficiaires effectifs, par exemple les sociétés de droit étranger (29% de sociétés ayant déclaré leurs bénéficiaires effectifs), les sociétés anonymes (seulement 27% de sociétés ayant déclaré leurs bénéficiaires effectifs), les groupements d'intérêt économique (38% de sociétés ayant déclaré leurs bénéficiaires effectifs), les sociétés à responsabilité limitée (près de 68% des sociétés ayant déclaré leurs bénéficiaires effectifs) et les sociétés civiles (54% de sociétés ayant déclaré leurs bénéficiaires effectifs). Le Graphique 2 montre le taux de respect des obligations de divulgation par type de société.

Les sociétés de droit étranger sont des entreprises étrangères ayant une succursale en France. Notre analyse montre que les informations sur les bénéficiaires effectifs ne sont disponibles que pour 29 % des sociétés étrangères figurant dans le registre. La législation française n'impose pas d'obligations de divulgation des bénéficiaires effectifs aux filiales de sociétés étrangères originaires d'un Etat membre de l'UE<sup>43</sup>. En revanche, toute société étrangère originaire d'un Etat non-membre de l'UE constituant une filiale en France est tenue de divulguer des informations sur ses bénéficiaires effectifs<sup>44</sup>. Nous n'avons pas été en mesure d'identifier le pourcentage de sociétés étrangères qui sont des filiales de sociétés de l'UE et donc si le faible taux de conformité pourrait s'expliquer par le fait que la majorité des sociétés étrangères ne sont pas soumises à l'obligation de divulguer effectivement des informations sur leurs bénéficiaires effectifs. Sans une analyse détaillée du lieu de constitution initiale de la société, il n'est pas possible de dire si le faible taux de conformité pourrait également résulter du fait que d'autres sociétés offshores ne respectent pas les obligations. En tout état de cause, compte tenu des difficultés actuelles pour assurer l'accès aux informations sur les bénéficiaires effectifs dans les différents États membres, cette exception actuellement appliquée aux filiales des sociétés enregistrées dans l'UE pourrait nuire à la capacité des autorités et autres personnes ayant un intérêt légitime à connaître les bénéficiaires effectifs d'entités exerçant des activités en France.

L'analyse basée sur le registre de l'INPI a révélé que seules 27 % des sociétés anonymes (SA) enregistrées disposent d'informations sur leurs bénéficiaires effectifs. En droit français, les sociétés anonymes, ainsi que les sociétés en commandite par actions, sont les seules sociétés qui peuvent être cotées en bourse lorsqu'elles comptent au moins sept actionnaires. Lorsqu'elles sont cotées, elles sont exemptées de l'obligation de divulgation du bénéficiaire effectif<sup>45</sup>. Toutefois, cette exemption ne peut expliquer qu'une infime partie du faible taux de déclaration des sociétés anonymes. En effet, alors que le nombre total de sociétés cotées fluctue régulièrement, il dépasse généralement à peine le seuil de 1 500 sociétés<sup>46</sup> une part infime des 33 797 sociétés anonymes enregistrées en France.

## GRAPHIQUE 2. RESPECT DES REGLES DE DIVULGATION DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS PAR TYPE DE SOCIÉTÉS



Contacté par les auteurs, le Conseil national des greffiers des tribunaux de commerce (CNGTC) a présenté des chiffres différents. Selon ces chiffres, seules 13 245 sociétés anonymes sont soumises à l'obligation de déclarer leurs bénéficiaires effectifs et 8 442 d'entre elles ont déclaré leurs bénéficiaires effectifs, soit un taux de conformité de 64 %. Nous n'avons pas été en mesure de confirmer le nombre de sociétés anonymes sur les 33 797 enregistrées en France qui sont effectivement tenues de déclarer leurs bénéficiaires effectifs, ce qui rend difficile l'évaluation des chiffres fournis par les autorités. En tout état de cause, ces chiffres interrogent quant au taux de conformité de ces personnes morales aux règles de divulgation des bénéficiaires effectifs.

Un groupement d'intérêt économique (GIE) est une entité dotée de la personnalité juridique, distinct d'une société ou d'une association, dont l'objet est de faciliter le développement économique de ses membres par la mise en commun de certains aspects de leur activité. Son but n'est pas de réaliser des bénéfices pour lui-même, mais d'accroître l'activité économique de ses membres. Les GIE sont tenus de divulguer leurs bénéficiaires effectifs dans le cadre d'un régime spécifique<sup>47</sup>. Bien que contraire à la législation en vigueur, le faible taux de déclaration des groupements d'intérêt économique peut s'expliquer par le fait que chaque entité qui les constitue dispose d'une personnalité juridique et a donc déjà déclaré son bénéficiaire effectif.

La société à responsabilité limitée (SARL) est le type de société commerciale le plus usité pour les petites et moyennes entreprises<sup>48</sup>. Bien que contraire aux obligations en vigueur, le faible taux de déclaration des SARL

peut éventuellement s'expliquer par la petite taille de ces sociétés. La responsabilité des associés (minimum 2 à 100 personnes physiques ou morales) est limitée au montant de leurs apports. Le capital social est obligatoire mais aucun minimum n'est fixé par la loi. Le capital social est réparti en parts sociales entre les associés, en proportion de leurs apports. Pour créer une SARL, il est nécessaire de rédiger des statuts, de nommer des dirigeants et d'accomplir toutes les démarches d'immatriculation. Une SARL a obligatoirement (au moins) un gérant, chargé de la représenter légalement<sup>49</sup>.

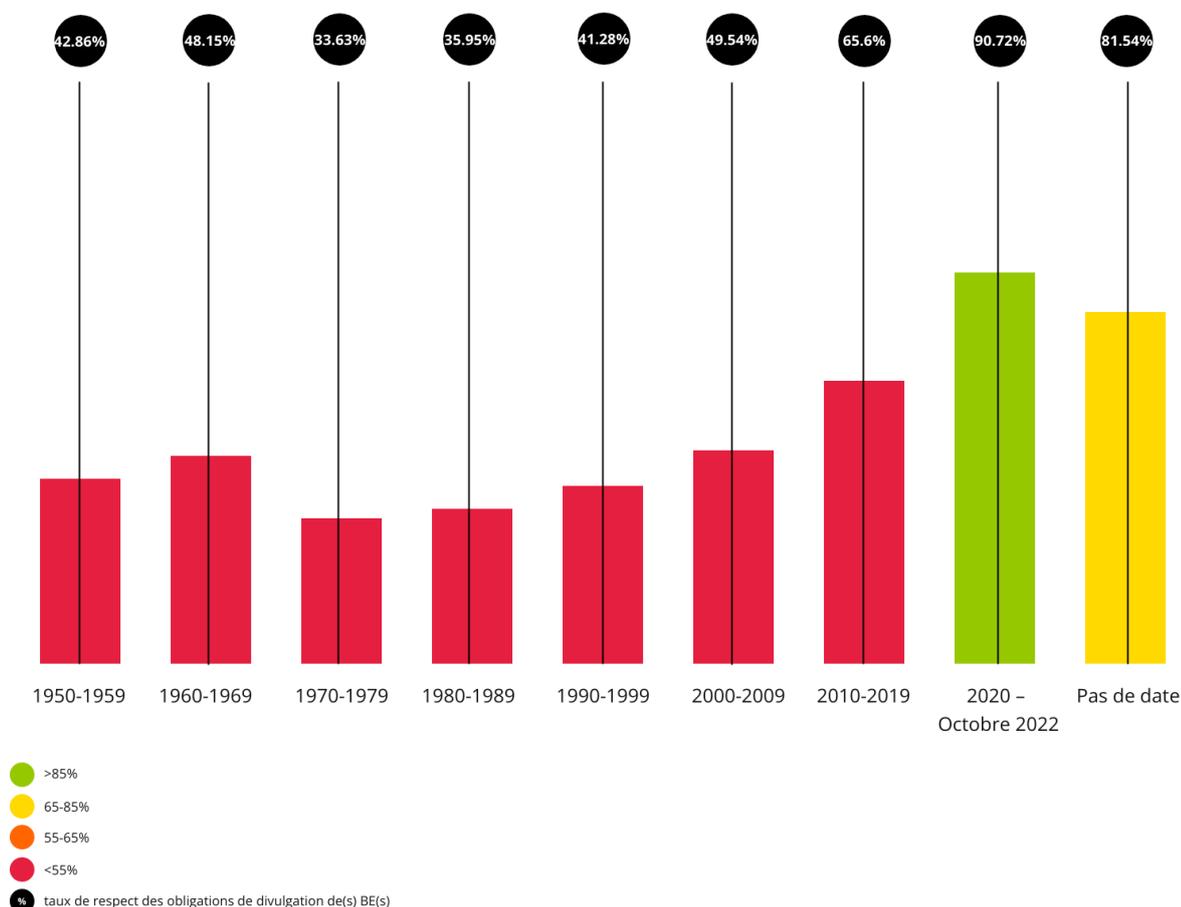
Les sociétés civiles immobilières (SCI) sont un type de société créée en France dans le but de posséder et de gérer des biens immobiliers. Les SCI sont connues comme étant des véhicules privilégiés pour le blanchiment d'argent dans le secteur immobilier. Comme le souligne l'analyse nationale des risques (ANR) de la France pour 2019 et 2023, les parts de SCI peuvent être cédées sans intervention d'un notaire, ce qui rend difficile pour les professionnels de contrôler avec diligence ces cessions de part dans le cadre de leurs obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT).<sup>50</sup> Le Groupe d'action financière (GAFI), dans sa dernière évaluation de la France publiée en 2022, a souligné que l'utilisation des SCI n'était que superficiellement abordée dans l'ANR publiée en 2019<sup>51</sup>. L'ANR de 2023 n'a pas développé davantage cette question, se contentant de souligner que le taux de non-conformité de ce type d'entité juridique est trop élevé, en particulier compte tenu du niveau de risque impliqué<sup>52</sup>. Faisant écho à cette observation, nos résultats démontrent que seulement 63% des SCI ont déclaré leur bénéficiaire effectif, l'un des taux les plus bas parmi toutes les catégories de sociétés. Cela signifie qu'en dépit de leur obligation de divulgation, une part non négligeable des SCI restent opaques, permettant à certains délinquants économiques de posséder anonymement des biens immobiliers en France. L'analyse montre également que les SCI constituées après la mise en place du registre des bénéficiaires effectifs sont plus susceptibles d'avoir déclaré leurs bénéficiaires effectifs. Les SCI constituées avant 2020 et, en particulier, entre 1970 et 2010 sont moins susceptibles d'avoir déclaré leurs bénéficiaires effectifs (voir Graphique 3). Bien que les autorités françaises ne publient pas les taux de conformité des personnes morales, le Conseil national des greffiers des tribunaux de commerce (CNGTC), contacté par les auteurs, a reconnu le faible niveau de respect des règles de divulgation des bénéficiaires effectifs par les SCI. Toutefois, le taux de non-conformité qu'il a fourni diffère légèrement de ce que notre analyse a révélé. Selon le CNGTC, moins de 30 % des SCI n'ont pas encore déclaré leurs bénéficiaires effectifs (voir l'annexe 1 pour les statistiques complètes fournies par le CNGTC), alors que nous avons constaté que 37 % des SCI n'ont pas déclaré leurs bénéficiaires effectifs.

## 2. Domiciliation et « adresses boîtes aux lettres »

L'analyse montre que les sociétés enregistrées dans une « adresse boîte aux lettres » (c'est-à-dire une adresse où au moins 2 500 sociétés distinctes sont enregistrées simultanément) sont davantage susceptibles de manquer à leurs obligations de déclaration. Selon le GAFI, les adresses boîtes aux lettres sont signal d'alarme pouvant révéler l'existence de sociétés écrans<sup>53</sup> et de faits de blanchiment d'argent<sup>54</sup>. Des recherches récentes ont révélé aux Royaume Uni qu'un petit nombre de lieux d'enregistrement concentre un nombre élevé de sociétés à responsabilité limitée<sup>55</sup>. En France, l'analyse révèle que près d'une société sur dix a enregistré au moins l'un de ses établissements à une adresse dite « boîte aux lettres ».

L'analyse montre également que les sociétés qui n'ont pas déclaré d'adresse ou qui indiquent une adresse n'existant pas physiquement sont davantage susceptibles de manquer à leurs obligations de déclaration. Nos données indiquent que ce problème est manifeste dans l'ensemble du paysage français des sociétés : près d'un dixième des sociétés (9 %) ont des établissements dont l'adresse est manquante ou dont l'adresse déclarée n'a pas pu être vérifiée à l'aide du normalisateur d'adresses officiel du gouvernement français (numéro de rue manquant, code postal manquant, etc.).

### GRAPHIQUE 3. RESPECT DES REGLES DE DIVULGATION DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS DES SCI, PAR ANNEE DE CREATION



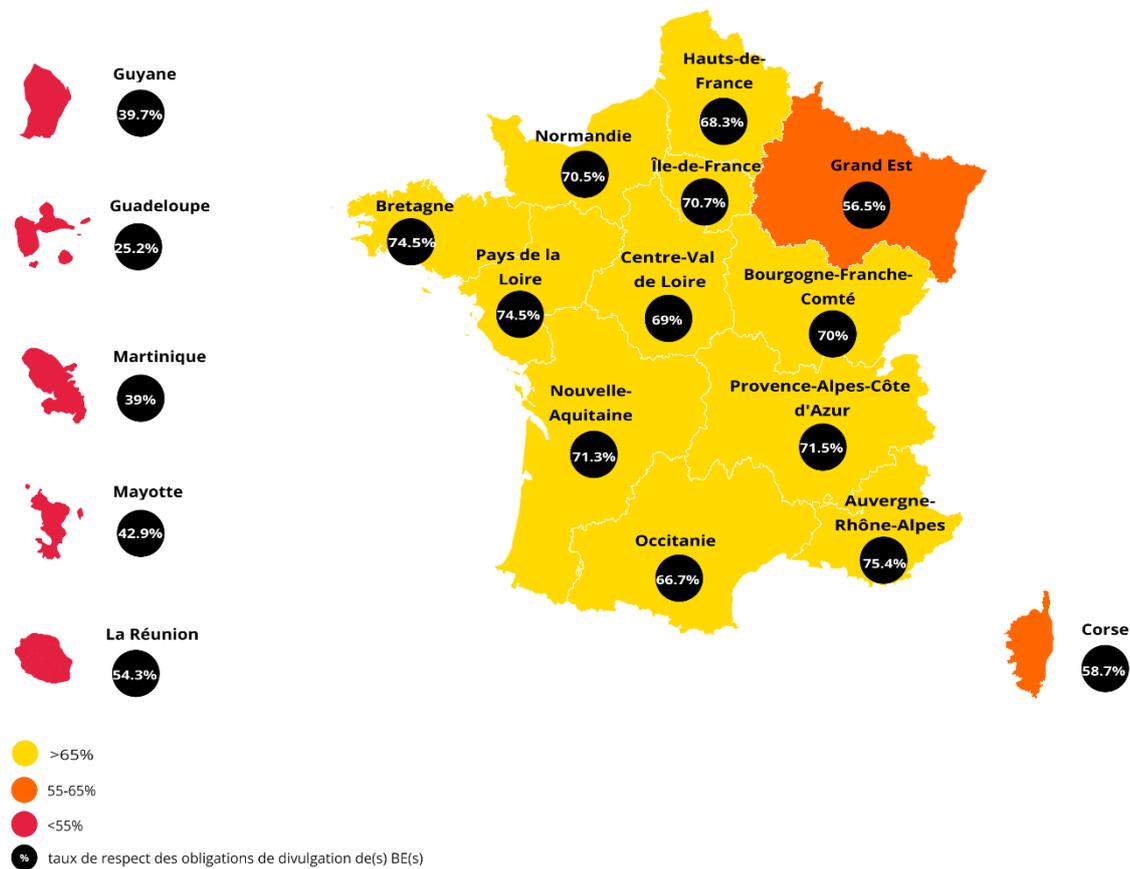
### 3. Mineurs

On dénombre 1 723 entreprises détenues uniquement par des personnes âgées de moins de 18 ans au 1er janvier 2023. Ce phénomène connu sous l'anglicisme du *"baby boss"* soulève d'importantes questions quant à l'intégrité des données que les entreprises françaises déclarent aux autorités. Bien que les mineurs soient légalement autorisés à posséder des entreprises, ils pourraient être utilisés comme mandataires pour dissimuler les véritables propriétaires, ce qui relève d'un des signaux d'alerte qui devraient être vérifiés par les autorités. Par exemple, une enquête menée en 2022 par l'OCCRP sur les registres des bénéficiaires effectifs du Luxembourg a permis de découvrir des centaines de sociétés détenues par des mineurs dont les parents ou les proches ont un casier judiciaire ou sont politiquement exposés<sup>56</sup>. En France, 12 632 sociétés ont au moins un propriétaire âgé de moins de 18 ans.

### 4. Nationalité

En utilisant les données sur le pays d'origine de toutes les personnes liées à chaque société, nous constatons que les entreprises ayant des représentants non français sont moins susceptibles de déclarer le BO, ce qui suggère que les entreprises gérées ou contrôlées depuis l'étranger se conforment moins souvent à la législation.

## GRAPHIQUE 4. RESPECT DES REGLES DE DIVULGATION DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS, PAR REGIONS



# LES PROPRIETAIRES REELS DES BIENS IMMOBILIERS DETENUS PAR DES SOCIETES

Dans cette section, nous examinons la propriété immobilière des sociétés en France et nos constats lorsque nous avons croisé ces données avec les informations sur les bénéficiaires effectifs.

L'analyse des données du fichier des locaux et parcelles des personnes morales nous permet de mieux comprendre la propriété immobilière des sociétés dans le pays, et notamment : mieux estimer le nombre de biens immobiliers détenus par l'intermédiaire de personnes morales plutôt que directement, d'identifier les principaux types de personnes morales utilisées pour acquérir des biens immobiliers, et les régions du pays où la propriété immobilière des sociétés est la plus répandue. La combinaison de ces données avec d'autres ensembles de données disponibles, tels que les informations sur les bénéficiaires effectifs des personnes morales en France, offre la possibilité de tirer d'autres enseignements.

## PROPRIETES DETENUES PAR DES PERSONNES MORALES

Comme nous l'avons mentionné, l'ensemble de données sur les sociétés propriétaires de biens immobiliers est basé sur les données du cadastre, qui n'incluent pas d'informations sur les propriétés individuelles, mais seulement sur les parcelles. Une parcelle peut potentiellement comprendre plusieurs propriétés, telles que des immeubles et des appartements, qui peuvent appartenir à différents propriétaires (personnes morales ou personnes physiques). Pour cette analyse, nous avons utilisé les données disponibles du cadastre sur la propriété immobilière des sociétés pour estimer le pourcentage de biens immobiliers en France qui sont détenus par des personnes morales. Nous avons constaté que 11 % des parcelles en France (10,35 millions sur 93 millions) sont détenues par des personnes morales de droit privé (par opposition aux propriétés de l'État ou des particuliers).

Le graphique 5 présente une carte thermique du pourcentage de parcelles au sein des municipalités qui comprennent des biens immobiliers appartenant à des sociétés. Comme on peut le voir, les taux de parcelles détenues par des sociétés sont particulièrement élevés à Paris, autour de Bordeaux et sur la côte méditerranéenne.

Notre analyse montre également que 30 % des sociétés enregistrées en France possèdent des biens immobiliers (1,49 sur 4,9 millions de sociétés).

## LES VERITABLES BENEFICIAIRES EFFECTIFS DES BIENS IMMOBILIERS FRANÇAIS

Pour obtenir des informations supplémentaires et identifier les personnes physiques qui contrôlent ou détiennent les sociétés propriétaires de biens immobiliers en France, nous avons combiné les données du fichier des locaux et parcelles des personnes morales et les données du registre des bénéficiaires effectifs de l'INPI.

Les données du fichier des locaux et parcelles des personnes morales comprennent des biens appartenant à 2,37 millions de personnes morales différentes ayant un identifiant unique (numéro SIREN). En utilisant les numéros

SIREN, nous avons pu relier 1,49 millions d'entités juridiques sur les quelque 5 millions d'entités juridiques enregistrées dans le registre des sociétés et des bénéficiaires effectifs tenu par l'INPI. Notre analyse a permis d'identifier 6,73 millions de parcelles détenues par des sociétés enregistrées au registre national des entreprises (RNE) – soit 65% de l'ensemble de parcelles détenues par des personnes morales. Parmi celles-ci, 3,23 millions de parcelles, ou 31% des parcelles détenues par des personnes morales sont détenues par des personnes morales de droit privé ayant déclaré leurs bénéficiaires effectifs. Les propriétés de ces 3,23 millions de parcelles appartiennent à 929 469 personnes morales.

Nous avons également constaté que des bénéficiaires effectifs étrangers apparaissent comme les véritables personnes physiques derrière les sociétés propriétaires de biens immobiliers dans 199 247 parcelles.

Les biens immobiliers de 3,66 millions de parcelles - 35 % de l'ensemble des parcelles françaises appartenant à des sociétés - sont détenus par 559 016 personnes morales inscrites au RNE mais dont les bénéficiaires effectifs n'ont pas été divulgués.

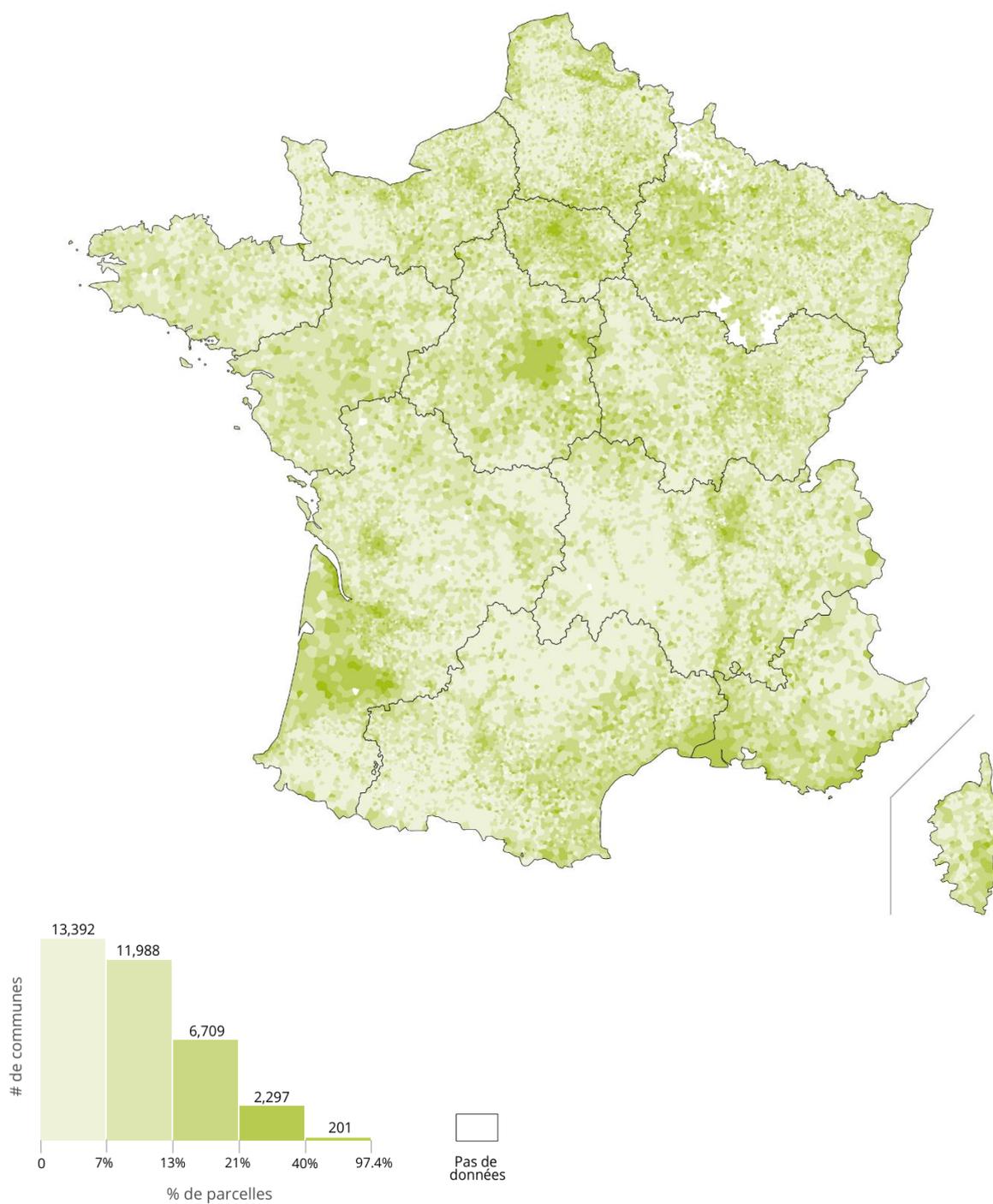
Nous n'avons pas été en mesure de relier 886 357 sociétés apparaissant comme propriétaires de 3,92 millions de parcelles au registre des bénéficiaires effectifs. La majorité de ces sociétés – 717 411 – semblent avoir un numéro SIREN "fictif" commençant par U\* et ne peuvent être localisées dans le registre des sociétés. La nomenclature du fichier des locaux et parcelles appartenant à des personnes morales indique que « les numéros SIREN commençant par U sont des numéros fictifs mis en place par la Direction Générale des Finances Publiques ». Les auteurs ont également contacté les autorités françaises qui n'étaient pas au courant de la publication de ces numéros fictifs. Nous n'avons pas reçu d'explication plus détaillées au moment de la publication de ce rapport. Ces entités juridiques sont propriétaires de 2,42 millions de parcelles.

Il y a 168 946 personnes morales qui semblent être enregistrées avec un numéro SIREN que nous n'avons pas pu relier au registre des bénéficiaires effectifs. Cela pourrait être lié aux retards dans la transmission des données à l'INPI que nous avons évoquées supra. Ces personnes morales sont propriétaires de 1,55 million de parcelles.

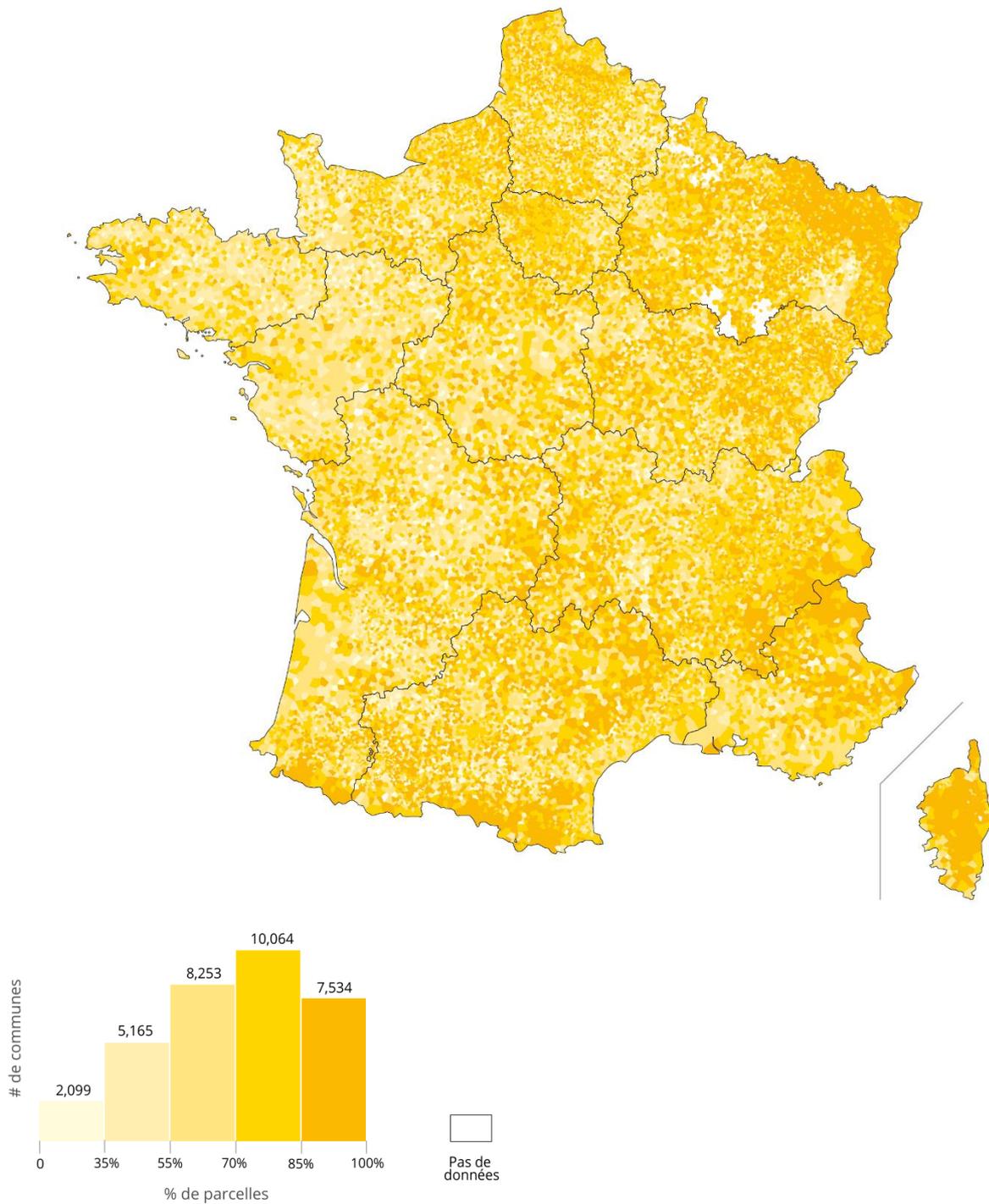
Enfin, 7 900 parcelles comprennent des propriétés appartenant à des personnes morales qui n'ont pas de numéro SIREN enregistré. Bien qu'il n'y ait pas d'identifiant unique disponible, il s'agit de sociétés ayant 2 314 noms différents. L'absence de numéro SIREN pourrait s'expliquer par le fait que les personnes morales en question sont des sociétés étrangères qui n'ont pas de filiale ou de succursale en France. Selon les règles françaises, les sociétés étrangères peuvent acheter directement des biens immobiliers en France, sans avoir besoin d'une présence locale dans le pays. Cela n'est pas avantageux d'un point de vue fiscal, mais pourrait être l'option préférée de ceux qui souhaitent éviter les obligations de divulgation qui s'appliquent aux sociétés françaises, notamment en ce qui concerne les informations sur les bénéficiaires effectifs. Transparency International a déjà relevé cette faille<sup>57</sup>, qui permet aux délinquants économiques de rester anonymes lorsqu'ils possèdent des biens immobiliers en France.

Cette analyse révèle que les bénéficiaires effectifs de 7,34 millions des 10,35 millions de parcelles détenues par des sociétés, soit 71 %, restent cachés. Il s'agit notamment des parcelles dont les propriétaires figurent au registre des sociétés, mais pour lesquelles aucune information n'est disponible sur les bénéficiaires effectifs ; des parcelles appartenant à des propriétaires qui ne peuvent être reliés au registre des sociétés ; et des parcelles appartenant à des propriétaires qui n'ont pas de numéro SIREN.

## GRAPHIQUE 5. PARCELLES DETENUES PAR DES SOCIÉTÉS



## GRAPHIQUE 6. PARCELLES DETENUES PAR DES SOCIETES N'AYANT PAS DECLARE LEUR(S) BENEFICIAIRE(S) EFFECTIF(S)



## TYPES D'ENTITES JURIDIQUES PRIVILEGIES EN MATIERE DE PROPRIETE IMMOBILIERE

La Société civile immobilière (SCI), qui est connue pour être un véhicule commun pour la possession de biens immobiliers en France, apparaît comme le type d'entité juridique préféré selon les données analysées. Nous avons identifié 2,38 millions d'entités juridiques privées différentes dans les données sur la propriété immobilière des sociétés, et 1,32 millions d'entre elles sont des SCI (56 %). Elles possèdent 2,89 millions de parcelles en France.

Cependant, nous n'avons pu identifier le bénéficiaire effectif des SCI que pour environ la moitié de celles-ci (53 %). Ces sociétés sont propriétaires de 1,53 million de parcelles. 33 % des SCI, qui possèdent 1,08 million de parcelles n'ont pas déclaré leur bénéficiaire effectif au registre. Pour 14 % des SCI - qui possèdent 424 790 parcelles -, nous n'avons pas été en mesure d'identifier de correspondance dans le registre des sociétés de l'INPI. Cela signifie que pour 47 % des SCI qui possèdent 1,47 millions de parcelles, l'identification du bénéficiaire effectif est impossible.

Nous avons également analysé la prévalence des SCI propriétaires de biens immobiliers dans certaines régions du pays. Le graphique ci-dessous montre la répartition géographique des biens immobiliers appartenant à des SCI. Plus précisément, la carte montre le pourcentage de parcelles dans chaque commune dont les biens immobiliers sont détenus par des SCI. On constate une concentration de l'immobilier détenu par des SCI dans quelques points névralgiques, notamment à Paris, à Bordeaux ainsi que sur la côte méditerranéenne.

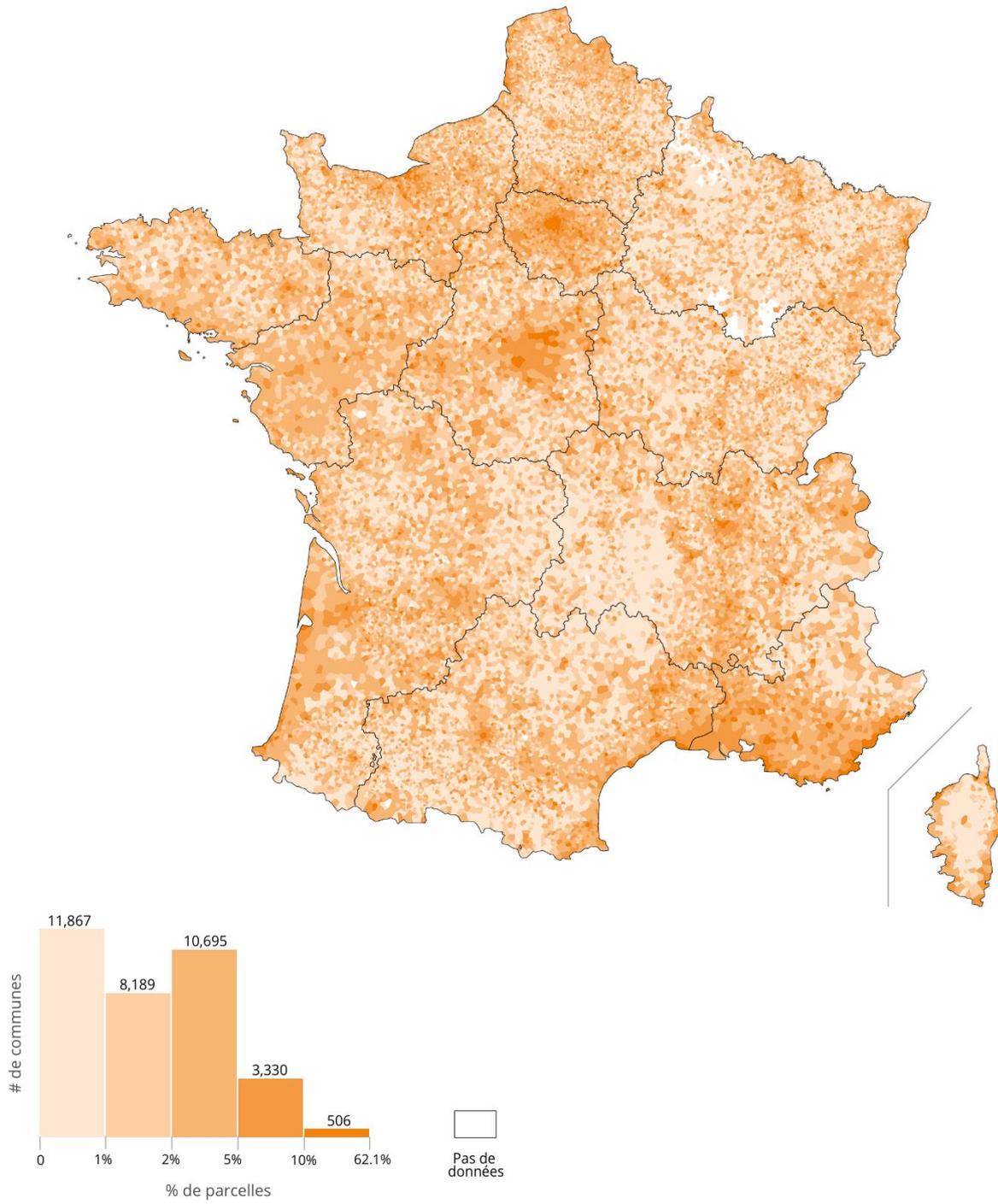
Dans le département de Paris, 72 % des parcelles détenues sont détenues par des SCI n'ayant pas déclaré leurs bénéficiaires effectifs. (Voir annexe 4 pour des détails supplémentaires). La Côte d'Azur présente également un taux significativement élevé de parcelles détenues par des SCI n'ayant pas déclaré leurs bénéficiaires effectifs. Ces deux régions sont identifiées par l'ANR 2019 et l'ANR 2023 comme étant particulièrement exposées au risque de blanchiment de capitaux en général, et plus particulièrement au risque de blanchiment 'du produit de la fraude fiscale, de l'escroquerie ou du trafic de stupéfiants à grande échelle<sup>58</sup>. Les affaires de biens mal acquis concernant la Guinée équatoriale, la Syrie illustrent bien comment l'immobilier de luxe parisien a été ciblé pour blanchir des fonds publics détournés<sup>59</sup>. Plus récemment, des journalistes d'investigation s'intéressant au blanchiment d'argent par des personnes politiquement exposées (PPE) dans le secteur de l'immobilier de luxe en France ont mis au jour des acquisitions réalisées avec des fonds d'origine douteuse, là encore principalement à Paris ou sur la Côte d'Azur<sup>60</sup>. Un grand nombre des biens immobiliers des oligarques russes soumis à des sanctions sont également situés sur la côte méditerranéenne<sup>61</sup>.

Nous avons également observé que les biens immobiliers détenus par les SCI semblent également être nombreux dans le centre de la France, juste en dessous de Paris. Ce territoire correspond à la Sologne. De réputation moins sulfureuse que la côte méditerranéenne, cette région est appréciée des hommes d'affaires depuis les années 1950, notamment pour ses terrains de chasse. De nombreux cadres dirigeants français d'entreprises du CAC 40<sup>62</sup>, ainsi que certains oligarques russes, y ont leur résidence<sup>63</sup>. 90 % des 500 000 hectares de forêt sont privés et la zone est aujourd'hui couverte par 4 000 km de clôtures érigées par les propriétaires privés pour délimiter leurs terres. Il y a près de 400 châteaux et leurs bois, avec des domaines allant jusqu'à cinq mille hectares<sup>64</sup>.

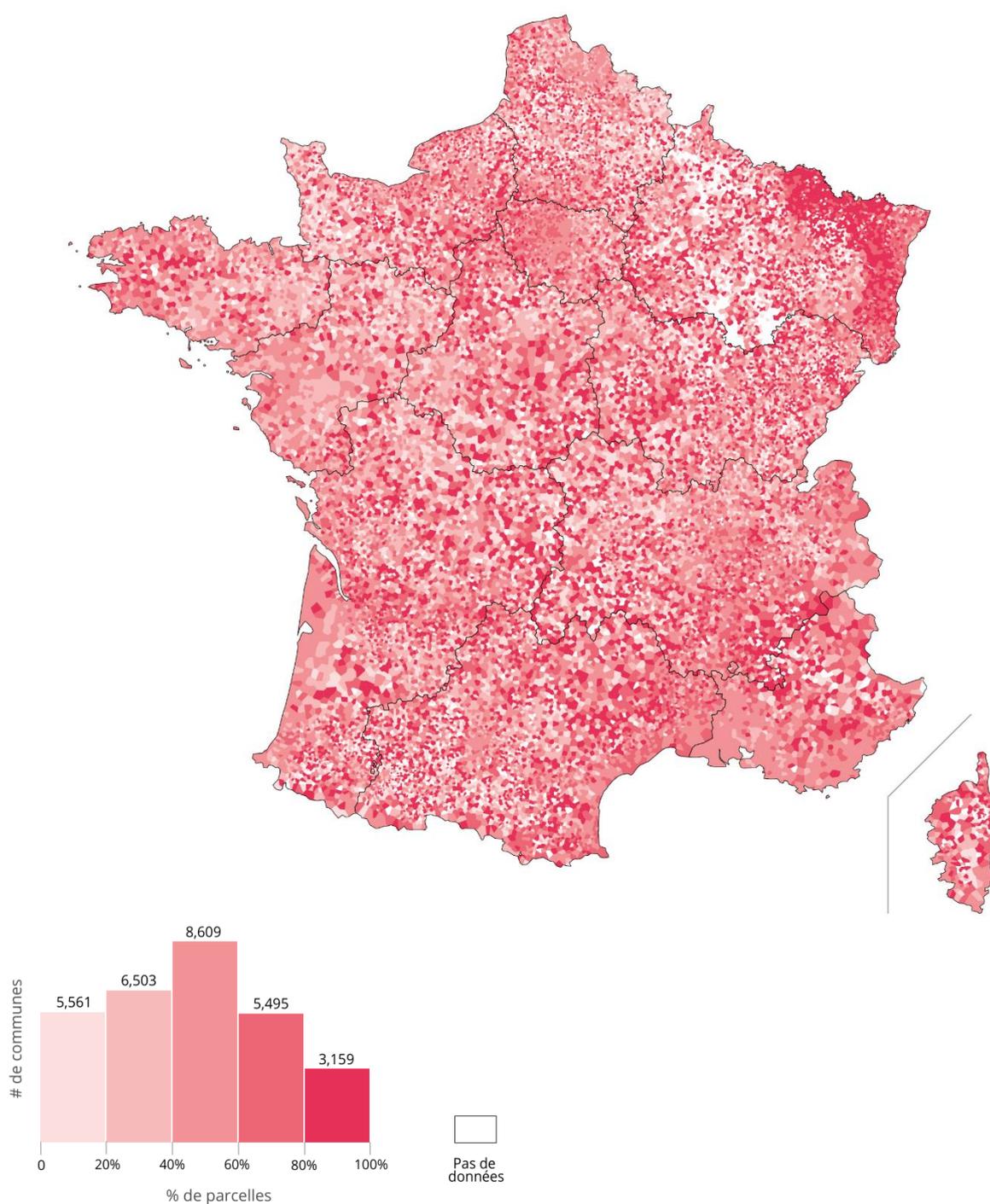
La récente évaluation mutuelle de la France par le GAFI a mis en évidence l'utilisation de SCI dans le but de posséder et de gérer des biens immobiliers tout en dissimulant l'identité du bénéficiaire effectif de ces actifs<sup>65</sup>. Les conclusions de la présente analyse rejoignent cette observation.

Les succursales de sociétés juridiques étrangères (4 212 entreprises) en France sont propriétaires de 15 812 parcelles à travers la France. Parmi celles-ci, seules 90 sociétés, détenant un total de 956 parcelles, ont déclaré leurs bénéficiaires effectifs (6 % des cas). 80 % d'entre eux sont de nationalité étrangère. La grande majorité des entités juridiques étrangères, au moins 3 898 sociétés possédant des biens immobiliers dans 12 014 parcelles en France, n'ont pu être trouvées dans le registre des bénéficiaires effectifs.

## GRAPHIQUE 7. PARCELLES DETENUES PAR DES SCI



## GRAPHIQUE 8. PARCELLES DETENUES PAR DES SCI N'AYANT PAS DECLARE LEUR(S) BENEFICIAIRE(S) EFFECTIF(S)



## Personnes politiquement exposées (PPE)

L'invasion de l'Ukraine par la Russie et les salves successives de sanctions ont intensifié l'attention portée sur les avoirs que les personnes politiquement exposées russes possèdent en Occident. Les gouvernements du monde entier ont gelé des actifs, tels que des villas, des yachts et des jets privés appartenant à des personnalités soutenant l'entreprise belligérante du pouvoir russe, et, pour certains de ces avoirs, suspectés d'avoir été acquis grâce au produit de la corruption.

En utilisant une variété de documents en source ouverte et de bases de données répertoriant les personnes politiquement exposées (PEP), nous avons pu identifier 166 personnes russes d'intérêt public figurant dans le registre des bénéficiaires effectifs français (sur un total de 4178 russes dans la base de données). La plupart de ces personnes n'ont jamais été mentionnées dans la presse généraliste et comprend des personnalités politiques russes, de grands hommes d'affaires, des bureaucrates, des journalistes, des dirigeants de la société civile, ainsi que des membres de leur famille proche. La grande majorité a indiqué "russe" comme nationalité, et treize d'entre eux (8 %) ont indiqué d'autres nationalités sur leurs formulaires, souvent en sus de la nationalité russe (maltaise, chypriote, etc.).

Ces russes nouvellement identifiés ont été répertoriés en tant que bénéficiaires effectifs de 205 sociétés uniques, dont près de la moitié (42 %) sont des sociétés civiles immobilières et ont été utilisées pour acheter des biens immobiliers en France. Il faut noter que ces sociétés sont deux fois plus susceptibles d'être enregistrées à une « adresse boîte aux lettres », ce qui constitue un important signal d'alarme.

Au total, ces sociétés possèdent 1 093 parcelles à travers le pays, des villas à Saint-Tropez aux chalets de ski dans les Alpes, en passant par des appartements de luxe dans les nombreux arrondissements les plus huppés de Paris.

# CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Malgré la disponibilité publique des données sur les bénéficiaires effectifs et les biens immobiliers en France, les autorités ont encore beaucoup à faire pour exploiter le potentiel de ces puissants outils de transparence afin d'exposer et de décourager le blanchiment d'argent et d'autres délits économiques.

## 1. TAUX DE COMPLETUDE DU REGISTRE FRANÇAIS DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

En juin 2023, six ans après la création du registre français des bénéficiaires effectifs, 31 % des sociétés n'ont déclaré aucun bénéficiaire effectif. Il convient de préciser que nos résultats diffèrent des informations qui ont été fournies par le Conseil national des greffiers des tribunaux de commerce, qui indiquait que 17 % des entités juridiques n'avaient pas déclaré leurs bénéficiaires effectifs à la fin du mois de mai 2023.

Néanmoins, notre analyse montre que les entités juridiques non conformes partagent un nombre important de signaux d'alerte qui pourraient dans de nombreux cas indiquer une activité suspecte.

### Les autorités françaises devraient :

- + Veiller à la mise en œuvre effective des règles de divulgation des informations sur les bénéficiaires effectifs.
- + Poursuivre les entités qui ne respectent pas leur obligation de divulgation des bénéficiaires effectifs ou qui ont soumis des déclarations non conformes.
- + Publier des statistiques actualisées sur le respect par les sociétés de leurs obligations en matière de divulgation des bénéficiaires effectifs ainsi que sur les mesures de sanctions civiles ou pénales prises par les autorités compétentes (nombre et types de sanctions imposées par type de société et par année).

## 2. ACCÈS AU REGISTRE DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

Si l'accès actuel au registre des bénéficiaires effectifs garantit que tout membre du public peut librement consulter le registre et effectuer des recherches à la fois par entité juridique et par bénéficiaire effectif, l'accès devrait être amélioré pour permettre une analyse plus détaillée, notamment à des fins de vérification, d'analyse des risques et de détection d'abus potentiels des entités juridiques. La réalisation de ce rapport a nécessité le téléchargement et l'extraction de plus de cinq millions de pages web individuelles. En effet, aucune base de données globale sur les bénéficiaires effectifs n'a été mise à disposition et l'API mise en place pour automatiser l'accès est pratiquement inutilisable. Ainsi, nous avons dû nous rendre sur chaque page web et télécharger le texte de chaque société enregistrée au 15 septembre 2022 en utilisant son identifiant unique. Ce processus a pris environ six semaines et a nécessité des ressources informatiques considérables, ce qui constitue un obstacle important pour la société civile et les journalistes qui souhaitent contrôler la mise en œuvre des règles relatives à la propriété effective. En théorie, la nouvelle API introduite par les autorités françaises devrait simplifier ce

processus, mais la mise en œuvre et les limites de cette méthode ne permettent toujours pas un accès aux données brutes.

### **Les autorités françaises devraient :**

- + Maintenir un accès effectif et sans restriction au registre central des bénéficiaires effectifs pour les journalistes et les OSC ;
- + Maintenir les fonctions de recherche, en améliorant l'algorithme de recherche pour permettre des requêtes partielles ;
- + Rendre disponibles les données brutes sur les bénéficiaires effectifs sur les serveurs publics existants hébergeant d'autres registres d'entreprises (tels que le registre national des entreprises nouvellement créé remplaçant le registre du commerce et des sociétés).

## **3. PERTINENCE DES DONNEES DU REGISTRE**

L'étendue du contenu du registre et le type d'informations sur les personnes morales et les bénéficiaires effectifs divulgués devraient être améliorés. Les données présentées sont statiques : elles ne fournissent que les bénéficiaires effectifs actuels sans indiquer les modifications apportées au registre au fil du temps. Il n'y a pas non plus d'informations sur les propriétaires légaux, ce qui rend difficile la compréhension de l'ensemble de la chaîne de propriété et de la structure de contrôle. Enfin, au cours de notre processus de collecte de données, les autorités ont supprimé le champ contenant les informations sur la nationalité des bénéficiaires effectifs. Ce champ d'informations a été rétabli, mais il convient de noter que l'absence de données sur la nationalité entrave considérablement les efforts d'investigation visant à identifier les flux financiers suspects dans le pays.

### **Les autorités françaises devraient :**

- + Inclure les données de propriété actuelles et historiques dans les jeux de données publiques ;
- + Inclure des informations sur les propriétaires légaux, y compris l'ensemble de la chaîne de propriété ;
- + Rétablir les données sur la nationalité des bénéficiaires effectifs dans tous les jeux de données accessibles au public

## **4. QUALITE DES DONNEES DU REGISTRE**

Cette analyse démontre que des améliorations pourraient être apportées pour garantir l'exactitude générale des informations contenues dans le registre. En effet, nous remarquons que le même bénéficiaire effectif apparaît parfois sous différentes variantes de son nom dans le registre. Dans certains cas également, le même bénéficiaire effectif a indiqué des nationalités différentes pour les différentes sociétés qu'il détient. Dans d'autres cas encore, le bénéficiaire effectif semble avoir reçu un passeport doré et n'a déclaré au registre que la nationalité nouvellement acquise.

### **Les autorités françaises devraient :**

- + Établir un mécanisme de vérification afin de veiller à l'exactitude des informations fournies par les entités juridiques et les bénéficiaires effectifs, en définissant le résultat principal que le mécanisme de vérification doit atteindre et les informations clés qui doivent être vérifiées.

- + Veiller à ce que le formulaire électronique utilisé pour collecter les informations comporte autant de champs préconditionnés que possible, pouvant servir à valider et à limiter les réponses à saisir (par exemple, nationalité, adresse, code postal et date de naissance) ;
- + Recueillir des informations sur toutes les nationalités des bénéficiaires effectifs.
- + Exiger du bénéficiaire effectif qu'il fournisse un document officiel pour justifier son identité et s'assurer que le nom du bénéficiaire effectif correspond au nom figurant dans les documents officiels (par exemple : passeport ou carte d'identité).
- + Recouper les informations avec les bases de données et les registres gouvernementaux existants (tels que les registres fiscaux, les registres de citoyenneté, les registres fonciers et les registres des véhicules) afin de valider les informations fournies et identifier les signaux d'alerte potentiels ;
- + Procéder à des vérifications supplémentaires qui peuvent inclure des contrôles manuels en utilisant une approche basée sur les risques, avec des vérifications supplémentaires pour les demandes présentant un risque plus élevé ;
- + Utiliser les analyses et les données statistiques sur les entités juridiques et les bénéficiaires effectifs pour identifier les zones de risque et améliorer les politiques nationales et leur mise en œuvre.

## 5. SOCIÉTÉS A HAUT RISQUE

Notre analyse montre que les types d'entités juridiques considérées comme présentant un risque élevé de blanchiment de capitaux sont beaucoup plus susceptibles de ne pas avoir déclaré d'informations sur les bénéficiaires effectifs. Cette analyse a révélé qu'un pourcentage élevé de SCI (37 %) n'ont pas déclaré de bénéficiaires effectifs. Malgré les règles de divulgation des bénéficiaires effectifs, les SCI restent opaques, ce qui permet à de potentiels délinquants économiques de posséder anonymement des biens immobiliers en France. En outre, 73 % des 33 000 sociétés anonymes (SA) enregistrées en France ne disposent pas d'informations sur leurs bénéficiaires effectifs dans le registre - un taux alarmant qui ne peut s'expliquer uniquement par les exemptions de déclaration dont bénéficient les SA cotées en bourse.

### Les autorités françaises devraient :

- + Affiner leur évaluation du risque de blanchiment de capitaux des personnes morales et des constructions juridiques opérant en France, en accordant une attention particulière aux risques posés par les SA, les SCI et les sociétés étrangères ;
- + Entreprendre un audit du registre des bénéficiaires effectifs afin d'identifier les cas de non-conformité, en accordant une attention particulière aux cas impliquant des SA, des SCI et des sociétés étrangères, et sanctionner ceux qui ne fournissent pas d'informations ou qui fournissent des données fausses ;
- + Veiller à ce que les SA, les SCI et les sociétés étrangères, ainsi que tout autre véhicule juridique identifié comme étant vulnérable aux risques de blanchiment de capitaux, fassent l'objet de contrôles renforcés lors de la déclaration de leurs bénéficiaires effectifs.

## 6. DEFINITION INADEQUATE DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

Conformément à la législation européenne, le bénéficiaire effectif peut tirer un bénéfice d'une entité juridique ou la contrôler de différentes manières : par exemple, en détenant une participation majoritaire d'au moins 25 % ou en la contrôlant par d'autres moyens. Il n'est pas rare que les personnes souhaitant dissimuler leur propriété tentent de contourner le seuil de 25 %, ce qui rend plus difficile l'identification du véritable bénéficiaire effectif. Dans les cas où le bénéficiaire effectif ne peut être identifié, les règles françaises autorisent la divulgation du nom du représentant légal de l'entité juridique en question. Nous avons constaté que dans au moins 5 % des sociétés

qui ont rempli leur obligation de déclaration, seuls les représentants légaux ont été déclarés en tant que bénéficiaire(s) effectif(s). Toutefois, les données ne permettent pas toujours de déterminer clairement si une personne figurant sur la liste des bénéficiaires effectifs n'est en fait qu'un représentant.

### Les autorités françaises devraient :

- + Envisager de supprimer ou d'abaisser le seuil de propriété effective. Au minimum, le seuil de propriété devrait être déterminé sur la base d'une évaluation des risques de blanchiment d'argent posés par les différents types d'entités juridiques. Certains secteurs ou véhicules juridiques peuvent nécessiter un seuil plus bas pour prévenir et détecter les risques de blanchiment.
- + Lorsque que le représentant légal est identifié en tant que bénéficiaire effectif par défaut faute d'avoir pu identifier le bénéficiaire effectif via les autres modes de contrôle, veiller à ce que ce soit clairement indiqué dans le registre. Une justification devrait être inscrite dans le registre pour expliquer pourquoi le représentant légal a été déclaré.

## 7. PROPRIETE IMMOBILIERE ET RISQUES DE BLANCHIMENT D'ARGENT

Partout, les blanchisseurs d'argent utilisent le secteur immobilier comme refuge pour réinjecter d'importantes sommes d'argent sale dans l'économie légale. La France ne fait pas exception. Alors que les données disponibles en France permettent théoriquement aux journalistes, à la société civile et aux autorités d'identifier les véritables propriétaires de biens immobiliers français, le non-respect des règles de divulgation de la propriété effective et les lacunes du cadre juridique permettent aux propriétaires de biens immobiliers de rester anonymes. Nous n'avons pu identifier le bénéficiaire effectif des sociétés propriétaires de biens immobiliers que dans 31 % du total des parcelles françaises détenues par des sociétés.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que notre analyse montre que les biens immobiliers situés dans des zones connues pour présenter un risque élevé de blanchiment d'argent sont plus susceptibles d'être détenus par des personnes morales. Nous avons également constaté que le type d'entité juridique privilégié pour la propriété immobilière (SCI) figure également parmi ceux qui sont les plus susceptibles de ne pas respecter les règles de divulgation de la propriété effective. En outre, nous avons également constaté que les sociétés étrangères peuvent acquérir des biens immobiliers directement, sans se conformer aux règles de divulgation de la propriété effective. Enfin, pour un nombre important de parcelles, nous n'avons même pas été en mesure de trouver la société propriétaire dans le registre des sociétés et des bénéficiaires effectifs, car elle semble posséder des biens immobiliers sans utiliser son identifiant unique, le numéro SIREN.

### Les autorités françaises devraient :

- + Publier régulièrement une évaluation des risques sectoriels afin d'identifier, d'analyser et d'évaluer les risques spécifiques de blanchiment de capitaux dans le secteur immobilier, en utilisant les bases de données disponibles, y compris les données sur les bénéficiaires effectifs, pour mieux comprendre les risques.
- + Exiger de toutes les sociétés étrangères qui possèdent ou souhaitent investir dans le secteur immobilier français qu'elles divulguent leurs bénéficiaires effectifs et les déclarent à un registre administré par le gouvernement, de préférence le registre national des sociétés tenu par l'INPI, afin que l'information soit disponible en un seul endroit.
- + S'assurer que les données publiées dans le cadastre comprennent les identifiants uniques des entités juridiques (numéros SIREN), en cherchant à savoir pourquoi cette information n'est pas disponible pour un nombre important d'entités juridiques
- + Mettre à jour régulièrement les lignes directrices de TRACFIN et de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux à l'intention des professionnels du secteur immobilier<sup>66</sup>.

- + Mettre en place des contrôles ciblés par la DGCCRF des agences immobilières situées dans certaines communes du pays disposant d'un grand nombre de biens immobiliers de prestige, à l'instar de l'opération menée en septembre 2022 dans les agences immobilières de la Côte d'Azur.

# ANNEXES

## ANNEXE 1. DONNEES FOURNIES PAR LE CONSEIL NATIONAL DES GREFFIERS DES TRIBUNAUX DE COMMERCE

Le Conseil national des greffiers des tribunaux de commerce a indiqué que les statistiques des greffiers des tribunaux de commerce se présentaient comme suit au 1er mai 2023 :

- + total des entités soumises à l'obligation de divulgation des bénéficiaires effectifs : 4,774,907
- + total des entités à jour de leur obligation de divulgation : 3,827,846
- + taux d'achèvement national : 80.2%
- + total des entités qui n'ont pas respecté leur obligation de divulgation : 947,061

Selon le Conseil national, la répartition est la suivante :

### Taux d'exhaustivité par type de société au 1er juin 2022

Sociétés commerciales	87.4%
Groupements d'intérêt économique	47.4%
Sociétés civiles	72.3%
Total	80.2%

### Statistiques du Conseil national à la date du 15 septembre 2022

Total des entités soumises à l'obligation de divulgation des bénéficiaires effectifs	4,832,610
Total des entités à jour de leur obligation de divulgation	3,921,042
Taux d'achèvement national	81.14%

### Statistiques du Conseil national à la date du 23 mai 2023

Total des entités soumises à l'obligation de divulgation des bénéficiaires effectifs	4,953,548
Total des entités à jour de leur obligation de divulgation	4,122,641
Taux d'achèvement national	83.22%

**Taux d'exhaustivité par type de société au 23 mai 2023**

Sociétés commerciales	89.54%
Groupements d'intérêt économique	43.8%
Sociétés civiles	74.42%
Total	83.22%

<b>Types de sociétés civiles</b>	<b># Nombre de sociétés tenues de divulguer le(s) bénéficiaire(s) effectif(s)</b>	<b># Nombre de sociétés ayant divulgué des informations sur les bénéficiaires effectifs au moins une fois</b>	<b>Taux d'exhaustivité</b>
Société civile immobilière	1,523,350	1,152,072	75.63%
Société civile immobilière à capital variable	5,911	4,600	77.82%
Société civile immobilière de construction vente	10,365	8,155	78.68%
Total	1,539,626	1,164,827	75.66%

<b>Types de sociétés anonymes (Limited Liability Companies)</b>	<b># Nombre de sociétés tenues de divulguer le(s) bénéficiaire(s) effectif(s)</b>	<b># Nombre de sociétés ayant divulgué des informations sur les bénéficiaires effectifs au moins une fois</b>	<b>Taux d'exhaustivité</b>
Société anonyme	13,245	8,442	63.74%
Société anonyme à conseil d'administration	2,438	2,216	90.89%
Société anonyme d'économie mixte	532	496	93.23%
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété	29	29	100%
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance	1,010	945	93.56%
Société anonyme à objet sportif	3	2	66.67%
Société anonyme à participation ouvrière	4	3	75%
Société anonyme d'HLM à conseil d'administration	18	18	100%
Société anonyme d'HLM	40	39	97.5%
Société anonyme d'HLM à directoire et conseil de surveillance	3	3	100%

---

Société anonyme d'un Etat non- membre de la CE ou non partie à l'accord sur l'Espace économique européen	111	64	57.66%
---	-----	----	--------

## ANNEXE 2. NATIONALITES REPRESENTEES DANS LE REGISTRE FRANÇAIS DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Nationalité	# Nombre de bénéficiaires effectifs	% du total
France	3,708,477	70.3%
Disparu	709,063	13.44%
Portugal	31,477	0.6%
Algérie	21,137	0.4%
Chine	19,589	0.37%
Turquie	19,355	0.37%
Italie	19,323	0.37%
Belgique	16,815	0.32%
Tunisie	16,746	0.32%
Maroc	16,567	0.31%
Autres	696,941	13.21%

### ANNEXE 3. RESPECT DES REGLES DE DIVULGATION DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS PAR TYPE D'ENTITE JURIDIQUE

Type d'entité juridique	# Nombre d'entités juridiques	# Nombre d'entités juridiques ayant divulgué le(s) bénéficiaire(s) effectif(s)	# Nombre d'entités juridiques n'ayant pas divulgué le(s) bénéficiaire(s) effectif(s)	% de sociétés ayant divulgué le(s) bénéficiaire(s) effectif(s)
Société civile immobilière	1,467,785	924,170	543,615	62.96%
Société à responsabilité limitée	1,263,855	858,873	404,982	67.96%
Société par actions simplifiée	946,540	798,848	147,692	84.40%
Société civile	422,133	229,441	192,692	54.35%
Société par actions simplifiée à associée unique	143,597	114,370	29,227	79.65%
Société à responsabilité limitée à associée unique	121,029	88,829	32,200	73.39%
Exploitation agricole à responsabilité limitée	78,869	58,548	20,321	74.23%
Société en nom collectif	71,263	40,545	30,718	56.89%
Groupement agricole d'exploitation en commun	45,773	35,805	9,968	78.22%
Société d'exercice libéral à responsabilité limitée	43,454	36,851	6,603	84.80%
Société civile de moyens	37,424	24,862	12,562	66.43%
Société civile d'exploitation agricole	33,829	25,016	8,813	73.95%
Société anonyme	33,797	9,200	24,597	27.22%
Groupement foncier agricole	30,482	18,310	12,172	60.07%
Société civile de construction vente	17,800	14,470	3,330	81.29%
Coopérative d'utilisation de matériel agricole	10,877	6,414	4,463	58.97%
Groupement d'intérêt économique	10,770	4,105	6,665	38.12%
Société civile immobilière de construction vente	9,950	6,400	3,550	64.32%
Société civile professionnelle	8,972	5,524	3,448	61.57%
Société de droit étranger	7,513	2,176	5,337	28.96%
Autres	92,111	62,928	29,183	68.32%

## ANNEXE 4. LES 10 PREMIERS DEPARTEMENTS EN FONCTION DE LA PART DES PARCELLES COMPRENANT DES BIENS IMMOBILIERS APPARTENANT A DES SCI

Département	# Nombre de SCI propriétaires d'un bien immobilier	Pourcentage de SCI détenant des biens immobiliers sans bénéficiaire effectif identifiable	# Nombre de parcelles dont les biens immobiliers appartiennent à la SCI	% du total de parcelles dont les biens immobiliers sont détenus par la SCI	% du total de parcelles dont les biens immobiliers sont détenus par une SCI sans bénéficiaire effectif identifiable
Paris	75,452	51.15%	37,817	48.61%	35.07%
Hauts-de-Seine	28,308	45.74%	19,542	12.34%	7.36%
Seine-Saint-Denis	23,488	45.26%	22,781	9.95%	5.14%
Val-de-Marne	23,189	46.63%	20,508	9.8%	5.47%
Bouches-du-Rhône	50,845	43.63%	69,525	7.42%	3.71%
Var	40,554	48.77%	60,626	6.6%	3.7%
Alpes-Maritimes	41,800	48.36%	45,347	5.78%	3.4%
Vaucluse	16,613	48.38%	41,293	5.13%	2.62%
Rhône/Lyon	38,741	46.47%	47,149	5.03%	2.75%
Val-d'Oise	17,127	54.1%	23,700	4.77%	2.8 %

# NOTES DE FIN D'OUVRAGE

<sup>1</sup> Adriana Fraiha Granjo and Máira Martini, *Access Denied? Availability And Accessibility Of Beneficial Ownership Data In The European Union* (Transparency International, 26 mai 2021) Disponible ici : <https://images.transparencycdn.org/images/2021-Report-Access-denied-Availability-and-accessibility-of-beneficial-ownership-data-in-the-European-Union.pdf>

<sup>2</sup> Transparency International, *Out in the Open: How Public Beneficial Ownership Registers Advance Anti-Corruption?* (10 septembre 2021), Disponible ici : <https://www.transparency.org/en/news/how-public-beneficial-ownership-registers-advance-anti-corruption>

<sup>3</sup> Emmanuel Freudenthal, Yann Guégan, Coline Emmel, Youri Van der Weide, Karine Pfenniger, *Immobilier de luxe : comment la France attire l'argent douteux du monde entier* (Le Nouvel Obs, 7 juillet 2022), Disponible ici : <https://www.nouvelobs.com/justice/20220707.OBS60621/immobilier-de-luxe-comment-la-france-attire-l-argent-douteux-du-monde-entier.html>

<sup>4</sup> Emmanuel Freudenthal, Yann Guégan, Coline Emmel, Youri Van der Weide, Karine Pfenniger, *Des biens immobiliers d'une valeur de 350 millions d'euros : la belle vie des oligarques russes en France*, (Le Nouvel Obs, 7 mars 2022), Disponible ici : <https://www.nouvelobs.com/guerre-en-ukraine/20220307.OBS55397/la-belle-vie-des-oligarques-russes-sur-la-riviera-une-soixante-de-biens-immobiliers-d-une-valeur-de-350-millions-d-euros.html>

<sup>5</sup> Voir par exemple une enquête récente sur le blanchiment d'argent dans le secteur immobilier français où des journalistes, après avoir effectué une analyse croisée des Fichiers des locaux et des parcelles des personnes morales et du registre des bénéficiaires effectifs, ont identifié des biens immobiliers appartenant à des personnes étrangères politiquement exposées. Ils ont comparé leurs résultats avec différents ensembles de données, tels que les notices rouges d'Interpol pour les personnes recherchées et les listes de sanctions américaines. Ils ont ensuite enquêté sur les personnes figurant sur les deux listes et ont démontré que, dans certains cas, l'argent utilisé pour acheter des biens immobiliers était d'origine douteuse. Emmanuel Freudenthal, Yann Guégan, Coline Emmel, Youri Van der Weide, Karine Pfenniger, *Immobilier de luxe : comment la France attire l'argent douteux du monde entier* (Le Nouvel Obs, 7 juillet 2022), Disponible ici : <https://www.nouvelobs.com/justice/20220707.OBS60621/immobilier-de-luxe-comment-la-france-attire-l-argent-douteux-du-monde-entier.html>

<sup>6</sup> Les huit pays sont l'Irlande, la Belgique, les Pays-Bas, l'Allemagne, l'Autriche, Chypre, le Luxembourg et Malte. Máira Martini, *Why Are EU Public Registers Going Offline, And What's Next For Corporate Transparency?* (Transparency international, 25 novembre 2022) Disponible ici : <https://www.transparency.org/en/blog/cjeu-ruling-eu-public-beneficial-ownership-registers-what-next-for-corporate-transparency>.

<sup>7</sup> Manon Romain, Maxime Vaudano, Abdelhak El Idrissi, Adrien Sénécot and Anne Michel, *Transparence financière: la France suspend discrètement son registre des bénéficiaires effectifs de sociétés*, (Le Monde, 5 janvier 2023), Disponible ici : [https://www.lemonde.fr/les-decodeurs/article/2023/01/05/transparence-financiere-la-france-suspend-en-catimini-son-registre-des-beneficiaires-effectifs-de-societes\\_6156758\\_4355770.html](https://www.lemonde.fr/les-decodeurs/article/2023/01/05/transparence-financiere-la-france-suspend-en-catimini-son-registre-des-beneficiaires-effectifs-de-societes_6156758_4355770.html)

<sup>8</sup> Ministère de l'économie et des finances (19 janvier 2023), *Registre des bénéficiaires effectifs : maintien de l'accès au grand public*, Disponible ici : <https://presse.economie.gouv.fr/19012023/>

<sup>9</sup> À partir du 1er janvier 2023, le gouvernement a mis en place un guichet unique pour toutes leurs formalités et un registre unique consignnant ces informations, le Registre National des Entreprises (RNE), disponible à l'adresse suivante : [www.formalites.entreprises.gouv.fr](http://www.formalites.entreprises.gouv.fr).

<sup>10</sup> Fraiha Granjo, A., Martini, M. & Sipos, G. *Beneficial ownership registers in the EU: Progress so far and the way forward*, (Network of Experts on Beneficial Ownership Transparency Policy Paper 5, Office des publications de l'Union Européenne, 2023. Commission Européenne, Direction générale de la stabilité financière, Union des services financiers et des marchés de capitaux)

<sup>11</sup> Le portail de l'INPI contient également des données sur plus d'un million d'entrepreneurs individuels (hommes et femmes d'affaires), que nous n'analysons pas dans cette étude. Nous avons inclus toutes les entreprises qui ont été enregistrées avant le 15 septembre 2022.

<sup>12</sup> Le site national des adresses : <https://adresse.data.gouv.fr/>

<sup>13</sup> Fichiers des locaux et des parcelles des personnes morales. Disponible ici : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/fichiers-des-locaux-et-des-parcelles-des-personnes-morales/>

<sup>14</sup> L'analyse par Open Ownership de la nouvelle interface de programmation d'applications (API) créée par les autorités françaises pour faciliter l'accès aux données des entreprises suggère que toutes les données stockées ne sont pas mises à disposition sur le site web de l'INPI. Outre le fait que les données sont incomplètes, les auteurs notent que l'API souffre également d'une série d'autres problèmes, notamment un quota quotidien trop faible pour permettre l'accès à des analyses de masse et divers bugs qui rendent l'API presque inutilisable. Stephen Abbott Pugh, Emma Howard, *More work needed to make France's beneficial ownership data easy to use*, (Open Ownership, 2 juin 2023), Disponible ici : <https://www.openownership.org/en/blog/more-work-needed-to-make-frances-beneficial-ownership-data-easy-to-use/>

<sup>15</sup> Voir le site de l'INPI : <https://data.inpi.fr/> ; Il faut noter que l'accès via le site [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr) n'a pas été restreint et reste ouvert dans l'attente de la mise en place d'une procédure d'accès spécifique basée sur l'intérêt légitime.

<sup>16</sup> Ministère de l'économie et des finances (19 janvier 2023), Registre des bénéficiaires effectifs : maintien de l'accès au grand public, Disponible ici : <https://presse.economie.gouv.fr/19012023/>

<sup>17</sup> Article L. 561-47 du code monétaire et financier

<sup>18</sup> Article L. 561-47-1 du code monétaire et financier, alinéa 1

<sup>19</sup> Article L. 561-47-1 du code monétaire et financier, 2ème alinéa

<sup>20</sup> Article L561-48 du code monétaire et financier

<sup>21</sup> Article L.574-5 du code monétaire et financier

<sup>22</sup> Article L.574-6 du code monétaire et financier

<sup>23</sup> Conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (COLB), *ANR française*, (septembre 2019) p.73 et suivantes. Disponible ici : <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/2019/09/20/le-conseil-d-orientation-de-la-lutte-contre-le-blanchiment-de-capitaux-et-le-financement-du-terrorisme-approuve-l-analyse-nationale-des-risques-anr-en-france>

<sup>24</sup> Conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (COLB), *ANR française*, (janvier 2023) p.145 et suivantes, Disponible ici : <https://presse.economie.gouv.fr/14022023-publication-de-lanalyse-nationale-des-risques-de-blanchiment-de-capitaux-et-de-financement-du-terrorisme-anr-bc-ft/>

<sup>25</sup> Articles 561-2 8°, 13° et L.561-15 du code monétaire et financier

<sup>26</sup> 2 670 déclarations de soupçon ont été adressées par les notaires à TRACFIN en 2022, soit une augmentation de 45 % par rapport à 2021. 440 déclarations de soupçon ont été adressées à TRACFIN par des professionnels de l'immobilier en 2022, soit une augmentation de 29 % par rapport à 2021. TRACFIN, LAB/CFT : *Activité des entités déclarantes*, bilan 2022 (juin 2023) pp. 37-38 et 53-54. Disponible ici : [https://www.economie.gouv.fr/files/2023-06/TRACFIN\\_2022\\_Web\\_V2.pdf?v=1686307982](https://www.economie.gouv.fr/files/2023-06/TRACFIN_2022_Web_V2.pdf?v=1686307982)

<sup>27</sup> TRACFIN, LAB/CFT : *Activité des entités déclarantes*, bilan 2022 (juin 2023) p. 14. Disponible ici : <https://www.economie.gouv.fr/files/2023>

<sup>28</sup> TRACFIN, LAB/CFT : *Activité des entités déclarantes*, bilan 2022 (juin 2023) pp. 37-38-39 et 53-54. Disponible ici : <https://www.economie.gouv.fr/files/2023>

<sup>29</sup> TRACFIN, LAB/CFT : *Activité des entités déclarantes*, bilan 2022 (juin 2023) pp. 39 et 54. Disponible ici : <https://www.economie.gouv.fr/files/2023>

<sup>30</sup> Maïra Martini et Theo Van der Merwe, *Real Estate Data, Shining a light on the corrupt*, (Transparency international, 2020) Disponible ici : <https://images.transparencycdn.org/images/2020-Report-Real-estate-data-Shining-a-light-on-the-corrupt.pdf>

<sup>31</sup> <https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>

<sup>32</sup> Formulaires 32.33 SD, [https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3233-sd/2020/3233-sd\\_2903.pdf](https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3233-sd/2020/3233-sd_2903.pdf) et 32.36 SD [https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3236-sd/2019/3236-sd\\_2773.pdf](https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/formulaires/3236-sd/2019/3236-sd_2773.pdf)

<sup>33</sup> Les 41,5 millions d'observations dans les données contiennent des biens immobiliers dans 16,99 millions de parcelles. Sur la base des données cadastrales, nous estimons que la France compte environ 93 millions d'unités cadastrales au total. Ainsi, 18,3 % des parcelles françaises comprennent des biens immobiliers appartenant à des personnes morales. Une fois que nous avons

exclu les institutions publiques des données, il nous reste 31,6 millions d'observations dans 10,35 millions de parcelles uniques, ce qui signifie que 11 % des parcelles françaises comprennent des biens immobiliers appartenant à des sociétés privées.

<sup>34</sup> Analyse à venir de TI.

<sup>35</sup> Le registre des bénéficiaires effectifs a été lancé en août 2017. À partir de cette date, toutes les sociétés nouvellement créées doivent s'acquitter de leur obligation de déclarer leurs bénéficiaires effectifs. Les sociétés déjà enregistrées avaient jusqu'au 1er avril 2018 pour déclarer leurs bénéficiaires effectifs.

<sup>36</sup> Si nous excluons de ce calcul les entreprises publiques, qui représentent 1 577 entités actives, ce chiffre tombe à 37 %.

<sup>37</sup> Les greffiers des tribunaux de commerce ont indiqué aux évaluateurs du GAFI que lors de la mise en œuvre par la France de son registre BO en 2017, ils avaient envoyé des lettres d'information et de rappel (plus de 2,2 millions en 2018 et 2019) aux entités déjà enregistrées, leur demandant de déclarer formellement leurs bénéficiaires effectifs. Lors de la visite sur place des évaluateurs du GAFI en juillet 2021, 74,2 % des sociétés déjà enregistrées avaient rempli leurs nouvelles obligations. Comme l'a noté le GAFI, malgré les sanctions (amende et emprisonnement) prévues en cas de défaut de fourniture des informations requises au registre, quatre ans après l'introduction du Registre des bénéficiaires effectifs, un quart des sociétés déjà enregistrées (hors personnes physiques - 1 286 357) n'avaient toujours pas transféré ou fourni d'informations sur leur bénéficiaire effectif dans le nouveau cadre d'enregistrement (Voir l'évaluation française de 2022 par le GAFI, §577).

<sup>38</sup> Stephen Abbott Pugh, Emma Howard, *More work needed to make France's beneficial ownership data easy to use*, (Open Ownership, 2 juin 2023) Disponible ici : <https://www.openownership.org/en/blog/more-work-needed-to-make-frances-beneficial-ownership-data-easy-to-use/>

<sup>39</sup> Global Witness, *The Companies we keep, What the UK's open data register actually tells us about company ownership* (juillet 2018), p. 11. Disponible ici : <https://www.globalwitness.org/en/campaigns/corruption-and-money-laundering/anonymous-company-owners/companies-we-keep/>

<sup>40</sup> Un grand nombre d'individus ont non seulement des portefeuilles de propriété étendus à travers les entreprises, mais ils peuvent également servir de "représentants" (c'est-à-dire de dirigeants) pour de nombreuses entreprises différentes. Par exemple, notre analyse montre qu'il y a 15 866 personnes qui servent de représentants pour plus de 10 entreprises différentes.

<sup>41</sup> Article R561-1 du code monétaire et financier, cette solution ne s'applique que lorsqu'il n'y a pas de soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement d'activités liées au terrorisme.

<sup>42</sup> Daphne Caruana Galizia Foundation, *Passport papers, Statics*, Disponible ici : <https://www.daphne.foundation/en/>

<sup>43</sup> Article L.561-45-1.1° du code monétaire et financier, qui prévoit que les succursales en France de sociétés soumises à des obligations de publicité conformes au droit de l'Union européenne ou à des normes internationales équivalentes garantissant une transparence adéquate des informations relatives à la détention du capital sont exonérées de l'obligation de déclarer leurs bénéficiaires effectifs.

<sup>44</sup> Article L. 561-46 du code monétaire et financier

<sup>45</sup> Les informations sur l'actionnariat sont rendues publiques par les sociétés elles-mêmes sur leurs sites web et par l'AMF sur sa Base des Décisions et Informations Financières (BDIF), <https://bdif.amf-france.org/fr>

<sup>46</sup> Par exemple, en 2017, il y avait 641 sociétés françaises cotées sur les marchés Euronext et Euronext Growth Pierrick Fay, Les Echos, 8 février 2018, <https://www.lesechos.fr/2018/02/bourse-la-cote-parisienne-continue-de-sappauvrir-983974>

<sup>47</sup> Articles L.561-46 et R. 561-3 code monétaire et financier

<sup>48</sup> GAFI, *Evaluation Mutuelle de la France* (mai 2022) p.39, §115, Disponible ici : <https://www.fatf-gafi.org/fr/publications/Evaluationsmutuelles/Rem-france-2022.html>

<sup>49</sup> AFI, *Evaluation Mutuelle de la France* (mai 2022) p.40, table 1.4, Disponible ici : <https://www.fatf-gafi.org/fr/publications/Evaluationsmutuelles/Rem-france-2022.htm>

<sup>50</sup> Conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (COLB), *ANR française*, (septembre 2019) p.74. Disponible ici : <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/2019/09/20/le-conseil-d-orientation-de-la-lutte-contre-le-blanchiment-de-capitaux-et-le-financement-du-terrorisme-approuve-l-analyse-nationale-des-risques-anr-en-france>

<sup>51</sup> GAFI, *Evaluation Mutuelle de la France* (mai 2022) p.51, §132, Disponible ici : <https://www.fatf-gafi.org/fr/publications/Evaluationsmutuelles/Rem-france-2022.html>

<sup>52</sup> Conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (COLB), *ANR française*, (janvier 2023), p.128 et s. Disponible ici : <https://presse.economie.gouv.fr/14022023-publication-de-lanalyse-nationale-des-risques-de-blanchiment-de-capitaux-et-de-financement-du-terrorisme-anr-bc-ft/><https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/2019/09/20/le-conseil-d-orientation-de-la-lutte-contre-le-blanchiment-de-capitaux-et-le-financement-du-terrorisme-approuve-l-analyse-nationale-des-risques-anr-en-france>

<sup>53</sup> GAFI– Egmont Group (2018), *Concealment of Beneficial Ownership* (GAFI, Paris, France) p.185. Disponible ici :

<https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Methodsandtrends/Concealment-beneficial-ownership.html>

<sup>54</sup> GAFI — Egmont Group, *Trade-Based Money Laundering* (GAFI, Paris, 2020), p.3, Disponible ici : <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Methodsandtrends/Trade-based-money-laundering-trends-and-developments.html>

<sup>55</sup> Christian Eriksson (contractor), Steve Goodrich and Gabriele Simeone, *Partners In Crime*, (Transparency International UK, PARTNERS IN CRIME, octobre 2022) p.24, Disponible ici : <https://www.transparency.org.uk/partners-in-crime-UK-LLP-Limited-Liability-Partnership-money-laundering>

<sup>56</sup> Jonny Wrate, Daniela Castro, Luc Caregari (Reporter.lu), Maxime Vaudano (Le Monde), Lorenzo Bagnoli (IRPI), *Boss Babies: The Children Who Own Hundreds of Luxembourg Corporations*, (OCCRP, 8 février 2022), Disponible ici :

<https://www.occrp.org/en/openlux/boss-babies-the-children-who-own-hundreds-of-luxembourg-corporations>

<sup>57</sup> Vincent Freigang et Maïra Martini, *Up to the task, The state of play in countries committed to freezing and seizing Russian dirty money*, (Transparency international, 2022), Disponible ici : <https://www.transparency.org/en/publications/up-to-the-task-freezing-seizing-russia-dirty-money>

<sup>58</sup> Conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment es capitaux et le financement du terrorisme (COLB), *ANR française*, (septembre 2019) p.73, 74 and 76. Disponible ici : <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/2019/09/20/le-conseil-d-orientation-de-la-lutte-contre-le-blanchiment-de-capitaux-et-le-financement-du-terrorisme-approuve-l-analyse-nationale-des-risques-anr-en-france> et Conseil d'orientation de la lutte contre le blanchiment es capitaux et le financement du terrorisme (COLB), *ANR française*, (janvier 2022) p.146 and 152, Disponible ici : <https://presse.economie.gouv.fr/14022023-publication-de-lanalyse-nationale-des-risques-de-blanchiment-de-capitaux-et-de-financement-du-terrorisme-anr-bc-ft/>

<sup>59</sup> Voir le site international de Transparency International France : <https://transparency-france.org/aider-victimes-de-corruption/biens-mal-acquis/>

<sup>60</sup> Emmanuel Freudenthal, Yann Guégan, Coline Emmel, Youri Van der Weide, Karine Pfenniger, *Immobilier de luxe : comment la France attire l'argent douteux du monde entier* (Le Nouvel Obs, 7 juillet 2022), Disponible ici :

<https://www.nouvelobs.com/justice/20220707.OBS60621/immobilier-de-luxe-comment-la-france-attire-l-argent-douteux-du-monde-entier.html>

<sup>61</sup> Emmanuel Freudenthal, Yann Guégan, Coline Emmel, Youri Van der Weide, Karine Pfenniger, *Des biens immobiliers d'une valeur de 350 millions d'euros : la belle vie des oligarques russes en France*, (Le Nouvel Obs, 7 mars 2022), Disponible ici :

<https://www.nouvelobs.com/guerre-en-ukraine/20220307.OBS55397/la-belle-vie-des-oligarques-russes-sur-la-riviera-une-soixante-de-biens-immobiliers-d-une-valeur-de-350-millions-d-euros.html>

<sup>62</sup> Eric Chol, *Grandes chasse entre amis*, (L'Express, 22 août 2005), Disponible ici : [https://www.lexpress.fr/economie/grandes-chasses-entre-amis\\_484803.html](https://www.lexpress.fr/economie/grandes-chasses-entre-amis_484803.html)

<sup>63</sup> Isabelle Mandraud, *Affaire Benalla : qui est Iskander Makhmudov, l'énigmatique oligarque russe?* (Le Monde, 21 février 2019)

Disponible ici : [https://www.lemonde.fr/m-le-mag/article/2019/02/21/affaire-benalla-qui-est-iskander-makhmudov-l-enigmatique-oligarque-russe\\_5426419\\_4500055.html](https://www.lemonde.fr/m-le-mag/article/2019/02/21/affaire-benalla-qui-est-iskander-makhmudov-l-enigmatique-oligarque-russe_5426419_4500055.html);

<sup>64</sup> France Culture, *Les enjeux territoriaux : Chasse en Sologne : aristocratie et grands patrons se partagent la forêt*, 23 septembre 2022

<sup>65</sup> GAFI, *Evaluation Mutuelle de la France* (mai 2022) p. 51, Disponible ici : <https://www.fatf-gafi.org/fr/publications/Evaluationsmutuelles/Rem-france-2022.html>

<sup>66</sup> Les dernières lignes directrices de TRACFIN et de la DGCCRF en matière de lutte contre le blanchiment d'argent pour les professionnels du secteur de l'État ont été publiées en 2018. Disponible ici :

[https://www.economie.gouv.fr/files/LDImmobilier\\_VF\\_nov2018.pdf](https://www.economie.gouv.fr/files/LDImmobilier_VF_nov2018.pdf)

