

# COMPLIANCE

ETHIQUE - CONFORMITE DES AFFAIRES IMMOBILIERES

## **Ethique et Financement de l'immobilier : "Le système d'analyse et de vigilance des banques, investisseurs et crowdfunders n'est assurément pas suffisant"**

**10/12/2020 - L'Entretien : Jean-Christophe RIVIERE, Président de Compliance, Ethique - Conformité des Affaires Immobilières.**



### **Quelle est votre définition de la compliance ?**

Nous trouvons plusieurs définitions de la compliance. Si je dois en retenir une, j'opte pour celle de Marie-Emma Bousier et William Feugère dans la première édition Dalloz du Code de la Compliance. On peut y lire que la compliance regroupe l'ensemble des démarches destinées à s'assurer qu'une structure, ses dirigeants et ses salariés respectent les normes juridiques et éthiques qui leur sont applicables. Il s'agit d'obligations légales ou dictées par des principes relevant de l'éthique des affaires, de la responsabilité sociale, sociétale et environnementale. La compliance y est définie comme "un droit en formation, en fusion, insaisissable mais présent partout", droit de la concurrence, droit financier, alerte, détection de la corruption et du blanchiment, mais aussi dans

le domaine environnemental et la lutte contre le réchauffement climatique, le droit social et la protection sociale. La compliance intègre également les processus et cadres applicables aux entreprises selon leurs domaines d'activités.

### **Comment définissez-vous les activités de Compliance, Ethique - Conformité des Affaires Immobilières ?**

Il s'agit d'un projet collectif qui rassemble des professionnels praticiens du droit pénal des affaires, de la finance et de l'immobilier qui partagent les mêmes valeurs et le même constat sur le besoin de conformité, d'éthique, dans le domaine de l'immobilier en général et de la promotion immobilière en particulier. Nos premiers clients sont les banques, les investisseurs et les plateformes de financement participatif, en France et en Europe. Nous intervenons pour sécuriser leurs investissements dans l'immobilier, pour confirmer l'affectation éthique de leurs fonds au regard du cadre réglementaire, des enjeux sociétaux et environnementaux. Nous veillons aussi à ce que leurs investissements correspondent à leurs valeurs éthiques et

morales et préservent leur réputation. Nous intéressons également les grandes Métropoles engagées dans une démarche d'optimisation des ressources foncières constructibles, de développement durable et d'éthique immobilière.

Notre intervention permet la définition, l'adoption et la mise en œuvre d'une charte éthique et la certification des opérateurs admis à concourir, à participer aux projets urbains et à construire sur les terrains publics. Nous permettons aux collectivités de clarifier leurs relations à l'immobilier, aux opérateurs locaux, de poser les principes éthiques de leurs politiques urbaines et de s'entourer d'opérateurs immobiliers partageant assurément les mêmes valeurs. Enfin, nous intervenons en amont des opérations de prise de participations ou de rachat d'opérateurs immobiliers pour certifier la conformité des activités et lever les risques liés à la compliance.

Nos clients partagent une vision éthique de l'activité immobilière. Ils désirent anticiper l'évolution du cadre réglementaire européen, renforcer leurs obligations en matière de compliance, éviter les risques de sanctions juridiques, administratives, de perte financière ou d'atteinte à la réputation du fait de leurs contributions, leurs participations aux activités immobilières. Ils veulent également jouer un rôle dans l'évolution du cadre éthique des activités immobilières, qu'il s'agisse de la lutte contre le réchauffement climatique, de la lutte contre la corruption et le blanchiment tout en sécurisant leurs contributions en s'assurant du professionnalisme des opérateurs, de l'existence de processus métiers, de l'anticipation des risques et de la transparence financière des opérateurs immobiliers.

### **Qu'est-ce qui vous démarque des conseils et avocats spécialisés dans le droit de la compliance ?**

Nous sommes complémentaires. Notre connaissance parfaite des processus et pratiques immobilières est incontestablement notre valeur ajoutée. Cette connaissance couvre l'ensemble des méthodologies et pratiques immobilières usuelles, conformes ou non-conformes, depuis la maîtrise du foncier jusqu'à la livraison des projets immobiliers, en passant par le montage des demandes de financements bancaires et/ou de crowdfunding pour constitution des fonds propres, le bouclage des coûts techniques, la régularité et la transparence de la documentation produite par le Maître d'Ouvrage Privé. Notre intervention s'inscrit dans la durée de l'opération, en amont de l'émission des offres de financement, jusqu'à la reddition des comptes.

### **Les banques, investisseurs ou crowdfunder possèdent leurs propres outils d'analyse et sont sous surveillance des autorités de régulation en France et en Europe. Qu'apportez-vous de plus ?**

Le système d'analyse et de vigilance des banques, investisseurs et crowdfunders n'est assurément pas suffisant pour garantir une affectation éthique de leurs fonds. La mesure de vigilance porte d'abord sur la capacité de remboursement et les garanties. L'organisation de des fonctions de conformité, de contrôle de sécurité financière, de protection de clientèle, de contrôle permanent et de déontologie n'est plus suffisante ni adaptée. De fait, les banques, crowdfunders et leurs investisseurs financent l'immobilier avec une sécurité apparente de

remboursement et une rentabilité, mais participent, facilitent et permettent le développement d'activités immobilières non-conformes. La connaissance du client demeure fragile. Elle repose sur des relations humaines, des usages et habitudes de travail. Les contrôles opérés en phase d'exécution reposent sur un système déclaratif où le contrôle est absent. Les failles sont nombreuses. Il persiste des fragilités, des trous dans la raquette.

Notre audit va au-delà de la vision analytique, des capacités de remboursement et des garanties. Nous couvrons l'ensemble des thématiques de compliance applicables aux promoteurs immobiliers. Nous visons les pratiques, les compétences, les processus. Nous permettons aux investisseurs de regarder au-delà de la rentabilité et des garanties, de sécuriser leurs participations et d'éviter les risques juridiques, pénaux, administratifs, financiers ou d'atteinte à la réputation.

En France, nous avons vocation à travailler en partenariat avec les autorités de régulation sur le volet financement de l'immobilier, qu'il s'agisse de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ou encore l'Agence Française Anticorruption (AFA). Nous procéderons également à notre inscription auprès de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) sur le répertoire des représentants d'intérêts pour influencer sur les décisions publiques s'agissant de la conformité, de l'éthique des activités immobilières.

## **Quel regard portez-vous sur l'éthique des pratiques immobilières en France et en Europe ?**

La marge de progression est importante s'agissant d'éthique, de conformité et plus largement de compliance dans l'activité immobilière. En France, l'immobilier est un secteur largement encouragé par l'Etat depuis plus de 40 ans : le volume d'argent public consentie par l'Etat sur le dispositif PINEL est de 2 milliards d'euros par an. Sans remettre en question l'impact positif sur l'activité de la chaîne du bâtiment, ces fonds publics devraient d'être réservés aux opérations et promoteurs exemplaires. Actuellement, l'Etat participe au financement des activités immobilières non-conformes. L'Etat doit désormais intégrer des critères de compliance immobilière dans l'octroi des fonds publics à l'image de certains pays de nord de l'Europe. C'est le moyen de pousser les acteurs de l'immobilier à entrer concrètement dans une démarche vertueuse, éthique et responsable. L'immobilier est aussi source d'innovations, qu'elles soient techniques ou architecturales. Il y demeure incontestablement une volonté perpétuelle de progresser, qu'elle traduise l'expression de convictions profondes, d'une passion pour l'immobilier ou l'envie de se démarquer. Il est avéré que les innovations et progrès les plus importants sont constatés dans les Métropoles et les Villes ayant relevé leur niveau d'exigence en matière d'urbanisme et de qualité attendue des constructions. Un niveau d'exigence en perpétuelle évolution, fixé par la vision politique des élus locaux. La montée en puissance de l'écologie aux dernières élections municipales en France et le basculement de certaines Métropoles comme Lyon, Bordeaux ou Montpellier va avoir un impact significatif sur la vision urbaine, sur le cadre imposé aux opérateurs immobiliers et plus largement, sur les valeurs qui composent localement l'éthique immobilière, sa responsabilité sociale, sociétale et environnementale, donc la compliance immobilière.

L'immobilier demeure une activité à risques caractérisée par une forte concurrence, des opérateurs qui se multiplient et avec des niveaux de maturité, d'expérience, de professionnalisme et de pratiques disparates. C'est également une activité identifiée par les autorités comme à risque dans les domaines de la corruption, du conflit d'intérêts, de l'entente, de la fraude et du blanchiment. Ces risques concernent l'ensemble des opérateurs tous confrontés à des contextes locaux et à la pression de la culture des résultats, de la rentabilité, de la survie et du développement.

La crise financière de 2008 a mis en évidence d'importants dysfonctionnements au sein du secteur bancaire et des manquements éthiques qui en ont augmenté l'impact. Si l'éthique est désormais au cœur des politiques bancaires, cette vision stratégique doit s'étendre au financement participatif et se renforcer s'agissant de l'immobilier sauf à accepter le risque de nouvelles déconvenues.

Communication – contact : [compliance-immobilier@orange.fr](mailto:compliance-immobilier@orange.fr)