



ALCYOM

INGÉNIERIE FINANCIÈRE ET FISCALE

ASSOCIATION ANACOFI

92 rue d'Amsterdam
75009 PARIS

A l'attention de :
Monsieur David CHARLET
Monsieur Nébojsa SRECKOVIC
Monsieur Pascal LABIGNE

Affaire suivie par :
M. Emilio PEREZ, Juriste / DPO ANACOFI

Asnières-sur-Seine, le 1^{er} juillet 2026

Messieurs,

Je fais suite au courrier du 1 juin 2026 qui a été adressé par votre association à la société STAR INVEST et que vous avez rendu public.

Pour commencer, et comme j'ai déjà pu l'indiquer à Monsieur PEREZ lors de notre échange téléphonique du 25 mars 2026, la société STAR INVEST est la holding du groupe qui porte son nom et n'est pas partie aux sujets que vous évoquez, qui sont du ressort de sa filiale la société ALCYOM, que je préside également et au nom de laquelle je vous réponds donc ici, d'autant qu'elle est la seule en relation contractuelle avec vos adhérents.

De la même manière, Monsieur Anthony TISON est Directeur Général de la société STAR INVEST CALEDONIE, société représentant les intérêts du groupe en Nouvelle-Calédonie, et qui n'est pas concernée par les relations avec vos adhérents.

Permettez-moi ensuite de préciser les faits. Suite à la réception en pièce jointe d'un mail adressé par Monsieur Emilio PEREZ, juriste /DPO de l'ANACOFI, le 9 mars 2026, d'un courrier non signé (au format Word) de demande d'information, dont vous reprenez l'essentiel dans votre courrier du 1 juin 2026, j'avais tenté d'appeler sans succès Monsieur PEREZ et lui ai adressé dès le 11 mars 2026 le mail suivant :

« Bonjour Monsieur PEREZ,

J'accuse réception de votre mail. J'ai tenté de vous joindre par téléphone pour comprendre les situations auxquelles vous faites référence, afin de pouvoir vous répondre utilement. J'ai laissé un message.

Vous pouvez me contacter à mon bureau à votre convenance.

Bien à vous,

Laurent GHELFI »

Je n'ai reçu de réponse à ce mail que le 23 mars 2026, me remerciant de ma disponibilité, et nous avons fixé un échange téléphonique qui a eu lieu le 25 mars 2026 à 10h.



Malheureusement Monsieur PEREZ n'a pu apporter aucune précision à vos demandes permettant d'identifier les personnes et donc les situations évoquées.

Le courrier indiquait que vous auriez été « alertés par des adhérents » sans nous indiquer lesquels, « sur des sinistres et des impayés » là encore sans précision, et que « Dans ces alertes il est fait mention des montages Girardin suivant (*sic*) Aqualuna, Mahalé, et Canopy . Au regard des informations dont nous disposons, les produits Girardin énoncés précédemment n'ont pas eu le succès escompté (...) ».

J'ai clairement indiqué à Monsieur PEREZ que sans aucune précision sur vos adhérents mécontents ou leurs clients concernés, il m'était impossible de répondre hormis d'une façon générale sur les opérations visées que :

- L'opération « Aqualuna », concernant une résidence hôtelière à Nouméa, a bien obtenu son agrément fiscal en décembre 2025, pour un avantage fiscal 2024, et la construction s'est achevée dans les délais. En tentant d'imaginer sur quel sujet pouvait porter un mécontentement de certains de vos adhérents relativement à cette opération, je ne vois qu'une restriction de base éligible actée fin décembre 2024 sur le terrain d'assise de l'opération, et donc une diminution de la réduction d'impôt à placer, qui ont pu nous amener à ne pas donner suite à certaines demandes de souscription.

Ceci est une situation malheureusement assez fréquente, et nous tâchons généralement de trouver des solutions alternatives lorsque cela est encore possible à la date où le problème apparaît.

- L'opération « Mahalé », concernant un immeuble de logements sociaux en Nouvelle-Calédonie, a bien obtenu son agrément fiscal en décembre 2024, pour un avantage fiscal 2024, et a été totalement mise en place en décembre 2024 (souscriptions, acquisition de l'immeuble en VEFA, signature de l'ensemble des contrats de l'opération).

Malheureusement, le bailleur social s'est ravisé en avril 2025 et a décidé de ne pas réaliser l'investissement, considérant que la zone du projet restait encore trop peu sécurisée depuis les émeutes de mai 2024 pour y implanter une nouvelle résidence.

Nous avons donc indiqué aux associés de ne pas déclarer une réduction d'impôt qui serait a priori remise en cause à court terme, mais qu'ils seraient indemnisés au titre d'un protocole de résiliation à établir avec le bailleur social.

J'ai expliqué à votre juriste que la situation était inédite, d'autant qu'au titre de la loi comme des contrats signés, le Bailleur Social n'est (pour l'instant) pas en défaut puisqu'il dispose de délais pour réaliser l'opération qui n'ont pas encore expiré. En conséquence, les associés ne peuvent pas encore se retirer de la société, pour des raisons juridiques que je vous ai déjà expliquées en détail et que je ne peux exposer ici pour des raisons de confidentialité, puisque vous prévoyez de rendre ce courrier public.

Un protocole de sortie est en cours d'élaboration. Le délai de sa rédaction est plus long que prévu, mais l'intention des parties est clairement d'aboutir à une solution satisfaisante pour les investisseurs.

Nous regrettons évidemment la situation dans laquelle se trouvent ces derniers et avons fait les efforts commerciaux que nous pouvions pour l'améliorer, dans les limites de la loi et de nos moyens. Nous ne doutons pas que l'issue leur sera favorable.



- L'opération « Canopy », concernant une opération de logement social en Polynésie, n'a pas encore obtenu son agrément fiscal, dans l'attente d'accords de financements bancaires pour le bailleur social, mais a été souscrite en décembre 2025.

Là encore, faute de précisions, s'il faut imaginer un motif de mécontentement de certains de vos adhérents en lien avec cette opération, je ne vois qu'une restriction de base éligible actée fin décembre 2025, et donc une diminution de la réduction d'impôt à placer, qui ont pu nous amener à ne pas donner suite à certaines demandes de souscription.

Je pense que cet entretien du 25 mars 2026 a duré sensiblement plus d'une heure. J'ai donc transmis toutes les informations disponibles et répondu à toutes les questions qui m'étaient posées.

Votre courrier du 1^{er} juin 2026 ajoute la référence à « un autre produit Girardin dénommé ORYOM ». Il s'agit là de notre marque pour le volet « plein droit » ou « sans agrément » de notre activité Girardin.

Faute de précisions là encore, sur vos adhérents concernés ou leurs clients, je ne pourrai vous donner que des informations générales.

Malgré les contrôles élevés que nous avons toujours menés pour la mise en place de ces opérations, nous avons été victime en Guyane, comme au moins deux autres arrangeurs, d'une escroquerie à la défiscalisation impliquant deux fournisseurs de matériels et environ vingt-cinq entreprises parmi nos clients.

En l'espèce, il s'est avéré qu'un même matériel était défiscalisé plusieurs fois auprès d'arrangeurs différents et prétendument au profit d'entreprises locales différentes.

Cette escroquerie, confirmée en 2025 à l'issue d'une enquête de police entamée en 2024, nous a conduit à prendre des mesures drastiques de contrôle et de protection sur le volet de la défiscalisation sans agrément qui nous ont menés à quasiment arrêter cette partie de notre activité en deux ans. En conséquence, nous n'avons pas donné suite à un certain nombre de demandes de souscription.

Je ne peux vous donner plus de détails ici sur ces affaires qui nous ont amené à déposer plainte et à engager différents contentieux à l'encontre des sociétés impliquées.

Nous sommes prêts à examiner les « promesses » qui auraient été faites à certains investisseurs représentés par vos adhérents, et qui n'auraient pas été tenues, et à vous répondre précisément si vous vouliez bien nous communiquer l'identité des personnes concernées. Tous nos engagements seront tenus, même si cela nécessite parfois plus de temps que nous le souhaiterions.

Pour terminer, toutes ces informations vous ont été données lors de notre échange du 25 mars 2026 avec votre service juridique.

Il est fort regrettable que votre courrier du 1^{er} juin 2026 omette de le préciser, et même souligne une « non-réponse à la première lettre d'information envoyée le 9 mars » laissant évidemment penser que nous n'aurions apporté aucune réponse à vos questions, et durant près de 3 mois, ce qui est strictement faux. Nous vous avons répondu et sous 48 heures.

Qui plus est, il me semble n'avoir jamais été relancé d'aucune manière pour vous fournir ces réponses une seconde fois par écrit si c'était votre attente, ou l'engagement que j'aurais pris.

Je réponds donc aujourd'hui à votre courrier du 1^{er} juin avec moins de célérité mais, par obligation, plus de formalisme qu'à votre demande du 9 mars.



Permettez-moi, pour conclure, de m'étonner de la méthode consistant à rendre publiques, sans délai ni préavis, des demandes et des accusations clairement non circonstanciées, que vous énoncez au nom de personnes non identifiées.

Il me semble que vous disposiez de bien d'autres moyens pour nous contacter, nous reposer ces questions ou nous relancer. D'autant plus que nous sommes adhérents de votre association !

Les conséquences en sont hautement préjudiciables, pour notre société mais également pour les opérations visées et leurs porteurs, et l'on peut s'interroger sur les buts poursuivis par une telle communication.

Bien à vous,

Laurent GHELFI
Président