

Séance publique du 3 mars 2003

Délibération n° 2003-1072

commission principale : finances et institutions

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **Cession des parts sociales détenues par les collectivités au sein de la SAIEM de Vaulx en Velin**

service : Direction générale - Mission d'audit et de contrôle de gestions - Gestions externes

Le Conseil,

Vu le rapport du 12 février 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La Société anonyme immobilière d'économie mixte de Vaulx en Velin (SAIEM) a été constituée le 19 janvier 1996 entre la Communauté urbaine, la ville de Vaulx en Velin, la Caisse des dépôts et consignations et la Caisse d'épargne pour répondre au contexte particulier de la Ville reconnue comme grand projet urbain lors du Comité interministériel des villes le 29 juillet 1993.

Sa création, rendue nécessaire par la carence de l'initiative privée, répondait à l'objectif de reconstituer, dans l'urgence, une structure commerciale dont le projet était inscrit dans le programme de restructuration urbaine défini lors de la création, par délibération du conseil de Communauté en date du 5 avril 1993, de la ZAC du centre-ville de Vaulx en Velin.

Ce programme définissait notamment, en première phase, la réalisation de 8 000 mètres carrés de SHON pour recevoir une moyenne surface alimentaire et le transfert des boutiques du centre commercial du Grand Vire.

L'objet social fixé à la SAIEM a porté sur l'étude, la réalisation et la gestion de la moyenne surface commerciale et a nécessité de composer son capital à hauteur de 1 600 715 € (10,5 MF) afin de permettre un autofinancement total du coût de construction et la meilleure rentabilité de l'ouvrage. Ce capital se décompose en :

- 34,51 % financés par la ville de Vaulx en Velin	552 475 € (3 624 000 F)
- 29,75 % financés par la Communauté urbaine	476 250 € (3 124 000 F)
- 35,74 % financés par les banques	571 990 € (3 752 000 F)

L'administration de la SAIEM a été confiée à la société SCIC-Développement qui, après restructuration, a pris le nom au début de l'année 2002 de CD-Cités.

Le coût de réalisation de l'ouvrage s'est élevé à 1 535 000 € (10 069 000 F) hors aménagements intérieurs laissés à la charge de l'exploitant commercial, pour une surface de vente de 1 628 mètres carrés et 500 mètres carrés de réserves.

La participation des collectivités était, dès le départ, conformément au protocole d'accord entre les actionnaires en date du 16 février 1995, une action provisoire de portage immobilier rendue nécessaire par le lancement rapide de l'opération à laquelle devait lui être substituée, à l'échéance de 3 à 7 ans, un investisseur du marché économique.

Parallèlement à sa constitution, la SAIEM a recherché l'enseigne commerciale intéressée par cette implantation sur le site. La société Casino, seule enseigne intéressée, a signé un protocole d'accord le 24 mai 1996 et le bail commercial s'est concrétisé le 29 avril 1997 sur la base d'un loyer annuel représentant 1 % du chiffre d'affaires avec un plancher de 64 028 € (420 000 F). Les simulations financières faites à cette date montraient, sur la base d'une évolution prudente du loyer, la possibilité d'atteindre un équilibre d'exploitation à compter de la dixième année.

En fait, le chiffre d'affaires de l'enseigne Casino, ouverte le 7 mai 1997, a augmenté plus rapidement, générant par là-même une évolution de produits plus importante au profit de la SAIEM (27 % de progression sur les 4 années 1998-2001).

Par contre, dans le même temps, des charges imprévues ont fortement grevées le compte d'exploitation.

En premier lieu, les charges dues par la SAIEM au titre de sa participation au fonctionnement de l'association syndicale des propriétaires de commerces et de la structure chargée d'animer l'ensemble du site commercial du centre-ville ont été plus lourdes que prévues, du fait d'un retard dans l'implantation des autres types de commerces. Elles n'ont donc pas pu être totalement répercutées sur l'enseigne Casino dans la mesure où elles ont représenté certaines années près de 75 % du loyer.

En second lieu, la construction de l'ouvrage n'a pas pu bénéficier de l'exonération escomptée de la taxe foncière due par le propriétaire du fait d'une interprétation stricte du dispositif d'exonération en zone franche par les services fiscaux. La SAIEM a donc pris en charge totalement cette dépense, faute d'accord contractuel avec Casino sur ce point ; cette dernière n'a accepté d'en couvrir la moitié qu'à compter de l'exercice 2002.

La SAIEM aura ainsi enregistré, du premier exercice comptable de 1996 au 31 décembre 2002, soit sur 6 ans et demi de fonctionnement, une perte comptable de l'ordre de 260 k€ (1 700 kF), la valeur nette comptable des actifs immobiliers devant se situer à la même date à 1 200 k€ (7 871 k€).

Par ailleurs, la société Casino a souhaité une extension de sa surface de vente pour la porter à 2 000 mètres carrés et obtenu une décision favorable de la commission départementale d'urbanisme commercial (CDEC) en date du 27 avril 2001, cette décision devant faire l'objet d'un dépôt de permis de construire avant le 27 avril 2003.

La SAIEM a donc été sollicitée par la société Casino, en mai 2002, afin qu'elle porte l'investissement relatif à ce projet d'extension évalué à 750 k€ (4 900 k€).

A la suite de cette demande, il a été envisagé, avec les actionnaires privés de la SAIEM, différentes solutions pour ce portage. Les collectivités ont privilégié la solution de procéder à la recherche d'un nouvel actionnaire privé qui se substituerait ainsi à elles, comme cela avait été envisagé dès le démarrage de l'opération.

La Caisse des dépôts et consignations, en sa qualité d'actionnaire de la SAIEM, a été sollicitée par un investisseur privé, Le groupe Miber Développement, pour participer à l'étude du montage d'une structure de portage immobilier dans le cadre de la revitalisation commerciale des opérations de renouvellement urbain.

Les négociations menées en septembre-octobre 2002 avec cet investisseur l'ont conduit à faire une offre de valorisation des actifs de la SAIEM à 700 k€ (4 592 kF).

De son côté, CD Cités a été approché par un autre investisseur sur une valeur de rachat de 300 000 €.

Compte tenu de l'importance de la moins-value résultant de ces offres, les collectivités ont souhaité disposer d'autres propositions d'investisseur ; l'avis d'information publié au Moniteur des travaux publics par CD Cités en décembre 2002 pour faire réagir les investisseurs potentiels, n'a eu aucune suite positive.

Les collectivités ont donc conjointement évalué la proposition de la société Miber Développement en la comparant au constat de la rentabilité moyenne des capitaux investis depuis 1996 et qui se situe aux environs de 2 %.

Compte tenu de la spécificité des éléments du bail de cette opération (loyer calé à 1 % du CA de l'enseigne commerciale et prise en charge de la moitié de la taxe foncière par le bailleur jusqu'en 2005) et des incertitudes pesant sur l'amélioration de ces modalités lors de la renégociation du bail en 2005, l'investisseur accepte, en valorisant son offre à 700 000 €, une rentabilité nette de l'ordre de 7 à 8 % ; ce qui correspond à la fourchette basse de rentabilité d'un investissement immobilier de type commercial.

Les conséquences pour les actionnaires de la SAIEM impliqueraient donc de constater et d'enregistrer une moins-value puisque cette valorisation, à hauteur de 700 k€, ne représenterait que 43,73 % de la valeur nominale initiale des actions détenues.

Ainsi la moins-value pour la ville de Vaulx en Velin serait de 310 877 € (2,039 MF) et celle de la Communauté urbaine s'élèverait à 267 985 € (1,757 MF) ; ce qui correspondrait, de fait, à la part publique du portage d'amorçage de la restructuration commerciale du centre-ville de Vaulx en Velin.

Cette proposition paraît devoir être retenue puisqu'elle permet aux deux collectivités :

- de sortir d'une intervention hors vocation publique en retrouvant une partie du capital d'origine,
- de ne pas avoir à participer à l'augmentation de capital réclamée par le projet d'extension en reportant le risque commercial sur les investisseurs privés.

Le dispositif envisagé consiste donc en la cession des parts d'actions publiques de la SAIEM, détenues par la Ville et la Communauté urbaine, à la société Immovalor (groupe Miber Développement), laquelle réorganisera avec la Caisse des dépôts et consignations et la Caisse d'épargne le capital social de la société anonyme pour pouvoir financer l'extension demandée par l'exploitant Casino.

Dans le même temps, la Caisse des dépôts et consignations propose d'apporter aux collectivités, par la voie d'un protocole d'accord, la garantie d'un maintien et d'un développement de son intervention, au titre des actions de renouvellement urbain, sur le portage immobilier de cette moyenne surface et des autres projets immobiliers commerciaux qui représentent un élément majeur dans la stratégie de restructuration urbaine du centre-ville de Vaulx en Velin ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 5 avril 1993 et celles n° 94-576, n° 94-5806 et n° 96-0805, respectivement en date des 26 septembre 1994 et 19 décembre 1994 et 10 juin 1996 ;

Vu le protocole d'accord entre les actionnaires en date du 16 février 1995 ;

Oùï l'avis de sa commission finances et institutions ;

DELIBERE

1° - Approuve l'orientation d'une cession avec moins-value des actions détenues par la Communauté urbaine au sein du capital de la SAIEM.

2° - Autorise monsieur le président à signer la transaction correspondante avec la société Immovalor ainsi que le protocole garantissant la pérennité de l'action initiée par les collectivités.

3° - Les inscriptions en dépenses et en recettes, résultant de cette transaction, seront à inscrire par décision modificative - exercice 2003 - budget principal :

- pour la reprise des titres de participation pour leur valeur inscrite au bilan de la Communauté urbaine :

. en dépenses de fonctionnement - compte 675 100 et en recettes d'investissement - compte 261 000 pour 476 250,73 €,

- pour la cession des parts sociales :

. en recettes de fonctionnement - compte 775 100 pour 208 264,44 €,

- pour la moins-value résultant de cette opération :

. en dépenses d'investissement - compte 192 000 et en recettes de fonctionnement - compte 776 100 pour 267 986,29 €.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,