



LA UNE

Icade : la vente du logement social que le gouvernement veut à tout prix voir aboutir

Par **Martine Orange**

Article publié le lundi 16 novembre 2009

Dans l'indifférence générale, la vente des logements sociaux d'Icade se poursuit. Lundi 16 novembre, la filiale immobilière de la Caisse des dépôts a annoncé avoir conclu un protocole d'accord avec la Société nationale immobilière (SNI), autre filiale de la Caisse des dépôts, qui a mené le consortium pour le rachat et les vingt-cinq offices HLM parties prenantes à l'opération. Il s'agit de la plus grosse opération immobilière locative jamais réalisée en France. Plus de 24.000 logements sociaux, la plupart en région parisienne, vont changer de main et parfois de statut. Icade ne dévoile pas le prix de cession. Selon nos informations, celui-ci s'élève à 1,953 milliard d'euros.

C'est beaucoup moins que ce qu'espérait au départ Icade. Dans un premier temps, la société misait sur 2,65 milliards d'euros pour l'ensemble de la vente de son patrimoine. Mais de nombreux obstacles l'ont obligée à réviser à la baisse ses prétentions. D'une part, les repreneurs ne sont pas bousculés, estimant les offres d'Icade beaucoup trop élevées. A l'exception de l'office HLM des Hauts-de-Seine, tout de suite intéressé par l'opération, les maires ont été plutôt réticents. Il a fallu que la SNI, autre filiale de la Caisse, s'en mêle et organise un consortium, pour mener la négociation pour que l'opération prenne forme. D'autre part, une partie du patrimoine posait problème. Personne n'en voulait. C'est ainsi qu'il a fallu sortir de la vente les logements d'Epinay (Seine-Saint-Denis), Villiers-le-Bel (Val-d'Oise) et autres, qui rejoindront une société gérée en commun par Icade et la SNI. De décote en modification de périmètre, le prix a été révisé à la baisse. Mais rien n'a changé sur le fond.

Officiellement, cette vente, ajoutée à celle d'autres logements réalisés en 2009 ou prévus en 2010, lui rapportera 600 millions d'euros de plus-values. Dans les faits, certainement beaucoup plus. Car Icade est l'héritière d'une partie des logements sociaux réalisés par la Caisse des dépôts et consignations dans les années 1960 et 1970. Ces opérations à l'époque avaient été financées par les fonds logement et le Livret A ? c'est-à-dire à coût réduit ? avec l'aide des municipalités, qui avaient alors accordé à la CDC de nombreuses facilités foncières et payé des aménagements. Tous ces programmes, en cours de cession, sont depuis longtemps amortis, d'autant qu'Icade n'a pas la réputation d'être un bailleur de fonds attentif aux besoins de ses locataires et au maintien de son patrimoine.

Un actionnaire privé très écouté

Qu'un patrimoine financé sur fonds publics puisse être récupéré au profit d'une seule société ne semble guère étonnant. D'au-

tant qu'il ne s'agit plus du simple bras immobilier de la Caisse des dépôts : depuis 2006, Icade est une société cotée et elle ne manque pas de mettre en avant la défense de ses actionnaires minoritaires, qui détiennent 34% du capital, pour justifier sa politique. Un d'entre eux, notamment, semble particulièrement peser : Paris North Real Estate. Représenté au conseil par Thomas Francis Gleeson ? qu'Icade qualifie, malgré tout, d'administrateur indépendant ! ?, ce fonds irlandais est devenu actionnaire à hauteur de 7% en partie grâce à un prêt de la Banque Palatine (voir opération Bingo). A chaque discussion, cet actionnaire influence beaucoup les orientations choisies. Toujours dans le même sens.

C'est sous son impulsion qu'Icade a décidé de se séparer de son métier d'origine, le logement social, dans la perspective de devenir une vraie société foncière, spécialisée dans les bureaux et le tertiaire. Une première transformation qui doit conduire à terme vers une sortie de la Caisse des dépôts, actionnaire à 66% de la société, et sa privatisation. C'est sous son influence également que la société a décidé de céder en bloc son patrimoine locatif, celui-ci ayant été auparavant considérablement réévalué : dans son premier bilan en 2006, Icade valorisait son patrimoine locatif constitué de 42.000 logements pour 1,4 milliard d'euros. Fin 2008, par un miracle de la comptabilité, celui-ci estimait son parc de 32.000 logements, soit 10.000 logements de moins, à 2,9 milliards d'euros. Ce qui représente une appréciation de 120% en trois ans !

Autant de changements cautionnés par les commissaires aux comptes et défendus par les banquiers de la place. Jean-Marie Messier et son associé, Jean-Charles Charki, gendre de Claude Guéant et très actif dans ce dossier, n'ont pas été les derniers à défendre le bien-fondé de ces évolutions et à pousser la vente en bloc des logements de la société. Il est vrai que Messier Partners a un mandat à l'année d'Icade, donnant lieu à une rémunération de 6 millions d'euros par an assortis aussi d'une commission sur la réussite de l'opération.

L'avancée de la cession est donc une bonne nouvelle pour eux, comme pour les actionnaires d'Icade. Dans son communiqué, la société qui s'est dotée d'un statut de société d'investissement immobilière cotée (SIIC), ce qui lui permet de réaliser ces plus-values en totale transparence fiscale, a déjà annoncé qu'elle allait reverser la moitié des 600 millions de plus-values à ses actionnaires. Tous sont intéressés, y compris l'Etat. Le ministère des finances aurait déjà prévu de récupérer les 250 millions d'euros de profits exceptionnels que la Caisse des dépôts doit toucher à cette occasion. « Si l'Etat met la main sur ces dividendes exceptionnels,



il faut qu'il reverse la somme au logement social. Car c'est lui le grand perdant de cette transaction», insiste Stéphane Peu, maire adjoint communiste de Saint-Denis, très en pointe dans ce dossier.

Le logement social, grand perdant

Le logement social est en effet le grand perdant de l'affaire. Les fonds mobilisés pour racheter les logements d'Icade représentent environ une année de production pour les offices HLM de la région parisienne. Sans compter les plans de rénovation, de remises aux normes qui ne vont pas manquer de s'imposer par la suite. Tout cet argent investi ne permettra pas la création d'un mètre carré supplémentaire en région parisienne.

Très actif sur le dossier depuis son lancement, l'office HLM des Hauts-de-Seine ne semble pas s'en soucier. La récupération des logements souvent à loyer intermédiaire lui donne des moyens supplémentaires pour affirmer son emprise sur ce dossier dans le département, d'en transformer une partie en loyer HLM. Ainsi la loi SRU, qui oblige chaque ville à créer 20% de logements sociaux, sera mieux respectée dans les Hauts-de-Seine.

De même, la SNI, l'autre bras armé immobilier de la Caisse des dépôts, est ravie de s'affirmer comme le premier bailleur social de France. Pour affirmer sa prééminence, la société n'a pas hésité à casser sa tirelire en 2009. Outre les 4.000 logements rachetés en

direct à Icade, ce qui représente un coût de 250 millions d'euros, la société a investi près de 1,5 milliard d'euros pour racheter aux promoteurs privés plus de 10.000 logements. Une aide décidée par le gouvernement, dès le début de la crise financière, dans le cadre du plan de relance.

Les syndicats de la SNI s'inquiètent vivement de la dégradation des comptes de leur société. Ils ont voulu lancé un droit d'alerte qui leur a été refusé par le tribunal de grande instance. Chaque jour, les salariés constatent les dégâts de cette politique d'acquisition tous azimuts. Des projets sont annulés. Les règles de prudence du financement du logement social ne sont plus respectées. Les délais s'allongent. Tout, y compris des travaux usuels, est financé par emprunt, car la société manque maintenant de moyens.

Ce qui est vrai pour la SNI pourrait l'être aussi pour d'autres offices HLM. Personne ne sait vraiment. Devant donner obligatoirement leur accord final à l'opération de rachat, les maires tentent pour l'instant d'en mesurer l'impact. Soucieux d'obtenir très vite leur aval et de faire aboutir cette opération, Eric Wœrth, le ministre du budget, a accepté un amendement déposé, dans le cadre de la loi de finances, stipulant que l'exemption de taxe foncière dont bénéficient les logements d'Icade serait à l'avenir entièrement compensée par l'Etat. Mais en la matière, on sait ce que valent les promesses de l'Etat.

Le journal MEDIAPART est édité par la Société Éditrice de Mediapart (SAS). Capital social : 1 958 930 €.

Immatriculation : n° 500 631 932 RCS Paris. Numéro de CPPAP : en cours.

Président : Edwy Plenel. Directeur éditorial : François Bonnet.

Rédaction et administration : 8 passage Brulon, 75012 Paris.

Courriel : contact@mediapart.fr . Téléphone : + 33 (0) 1 44 68 99 08. Télécopie : + 33 (0) 1 44 68 01 80 ou 01 90.