

N° 478

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

Annexe au procès-verbal de la séance du 23 juin 2009

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

*tendant à la constitution d'une **commission d'enquête** sur la société **Icade** et sur les conditions de la **cession de son parc locatif**,*

PRÉSENTÉE

Par Mmes Nicole BORVO COHEN-SEAT, Odette TERRADE, Éliane ASSASSI, M. Michel BILLOUT, Mme Brigitte GONTHIER-MAURIN, MM. Robert HUE, Jean-Luc MÉLENCHON, Jack RALITE, Jean-François VOGUET, François AUTAIN, Mme Marie-France BEAUFILS, M. Jean-Claude DANGLLOT, Mmes Annie DAVID, Michelle DEMESSINE, Évelyne DIDIER, MM. Guy FISCHER, Thierry FOUCAUD, Mme Gérita HOARAU, M. Gérard LE CAM, Mmes Josiane MATHON-POINAT, Isabelle PASQUET, M. Ivan RENAR, Mme Mireille SCHURCH et M. Bernard VERA,

Sénateurs

(Renvoyée à la commission des Affaires économiques et, pour avis, à la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, en application de l'article 11, alinéa 1 du Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et Messieurs,

Le 12 décembre 2008, la société Icade faisait paraître un communiqué de presse :

Lors du conseil d'administration du 11 décembre 2008, Serge GRZYBOWSKI, président-directeur général d'Icade, a proposé d'explorer la cession de l'ensemble du pôle logement à un ou plusieurs investisseurs, notamment sociaux, sur la base des valeurs d'expertise.[...] « À l'issue de cette opération, Icade distribuerait 50 % de la plus-value de cession, comme le prévoit son statut SIIC. Le solde des produits de cession donnerait à Icade des marges de manœuvre importantes alors que des opportunités vont se présenter dans le secteur tertiaire. ». Considérant l'intérêt économique et financier de ce projet, le conseil d'administration a donné à l'unanimité, mandat au président-directeur général, Serge GRZYBOWSKI, d'étudier la mise en œuvre d'une telle opération dans les plus brefs délais.

D'apparence anodine, cette information marque en fait la rupture définitive de cette filiale cotée de la Caisse des dépôts et consignations avec son activité historique de foncière logement, héritage de son passé d'ancienne Société Centrale Immobilière de la Caisse des dépôts et consignations (SCIC).

Créée en 1954 pour permettre la construction rapide de grands ensembles de logements à vocation sociale en région parisienne, la SCIC a en effet entamé à partir de 1977, le déconventionnement et la vente progressive, en bloc ou à l'unité, de son parc. Elle comptait un peu plus de 200 000 logements locatifs à la fin des années 1980, avant de connaître de nombreuses réorganisations et de prendre le nom d'Icade en 2003.

À partir de son introduction en bourse en 2006, la stratégie d'Icade a ensuite consisté à céder des blocs de logements à des bailleurs sociaux : 500 en 2006, 3 000 en 2007, environ 4 800 en 2008. En juin 2008, elle annonce encore la cession de 14 500 logements tout en démentant vouloir liquider son parc. Mais quelques mois plus tard, elle communique finalement son intention de céder les 35 000 unités restantes.

Envisagée pour l'été 2009, les conditions de la cession du parc de logements d'Icade ne cessent d'interroger quant à leur régularité et leur moralité.

Immédiatement après l'annonce, dans une lettre ouverte, les député-e-s communistes et républicains d'Île-de-France interpellent solennellement la ministre du logement pour lui demander d'intervenir pour le retour dans le parc social de ces logements construits avec des fonds publics et, en février 2009, la Présidente du groupe CRC-SPG du Sénat formule la même exigence dans une question orale.

Dans les mois qui suivent, l'émoi grandit encore chez les élu-e-s, salarié-e-s et locataires, qui multiplient les initiatives pour alerter les pouvoirs publics. En avril 2009, après qu'Icade se voit proposer une offre de reprise par un consortium de 25 bailleurs sociaux emmené par la Société nationale immobilière (SNI), la quasi-totalité des maires concernés (près d'une quarantaine) se retrouvent au-delà de leurs traditionnels clivages politiques pour demander, ce qu'ils obtiennent en juin 2009, de rencontrer ensemble le ministre du budget, puis la ministre du logement, pour faire part de leurs inquiétudes.

Pour les parties concernées, c'est d'abord l'opacité entourant la cession qui est préoccupante.

Tandis que les locataires sont maintenus dans une ignorance totale du projet qui regarde leur propre logement, les salarié-e-s sont stupéfaits que l'annonce de la cession n'ait fait l'objet d'aucune information, ni d'aucune concertation préalable des représentants du personnel. Pourtant, le 5 décembre 2008, soit quelques jours avant celle-ci, un comité du groupe Caisse des dépôts (CMIC), se réunissait et abordait longuement la situation d'Icade.

Les acquéreurs, pour leur part, doivent signer un engagement de confidentialité pour avoir accès au dossier. Confidentialité que défend visiblement le gouvernement puisque, dans un courrier, la ministre du logement n'hésite pas à écrire qu'« étant une société cotée en bourse, Icade est contrainte d'obéir à des règles très strictes sur la communication de sa stratégie ».

À cette opacité, s'ajoute un évident conflit d'intérêts pour la Caisse des dépôts et consignations, partie prenante à tous les niveaux de la cession.

À la fois vendeur, en tant que maison-mère d'Icade, et acquéreur, puisque la SNI, chef de file du consortium, est également une filiale de la CDC, elle sera sans doute le principal prêteur des bailleurs candidats à la reprise du patrimoine. La Caisse des dépôts et consignations va donc non seulement récupérer le produit de la cession au prix qu'elle se sera elle-même fixé, mais trouvera également dans l'opération un bon investissement pour ses fonds d'épargne (livret A).

Mais même à supposer que ces graves ambiguïtés soient rapidement éclaircies, d'autres questionnements d'importance subsisteront néanmoins sur le fond.

La vente en elle-même du patrimoine d'Icade à des bailleurs sociaux est plus que paradoxale. Leur céder contre paiement revient en effet à faire financer ces logements une deuxième fois par des fonds publics, puisqu'ils ont été construits à l'aide de financements adossés à des dispositifs publics garantissant un coût de construction modéré, sur des terrains parfois cédés, comme à Saint-Denis, au franc symbolique par les communes.

Il apparaît également scandaleux qu'après avoir largement amorti la construction des immeubles grâce à l'accumulation des loyers, dont certains ont subi des hausses inadmissibles alors qu'ils étaient versés par des locataires aux ressources modestes, Icade ait pu, au détour d'une introduction en bourse, privatiser son patrimoine de manière à le revendre quelques années plus tard dans une opération purement spéculative et à un prix qui frise l'indécence.

Car quelques jours après l'annonce de la cession, le rapport annuel d'Icade indique que la valeur du pôle logement est estimée à 2 milliards et 935 millions d'euros. Le chiffre est passablement inexplicable comparé à l'estimation qu'avait livrée l'autorité des marchés financiers pour l'introduction en bourse de la société en 2006. Trois ans plus tôt, le patrimoine qui comprenait 10 000 logements de plus avait en effet été expertisé à 1 milliard et 426 millions d'euros.

Cette valorisation de 120 % est d'autant plus incompréhensible qu'Icade n'investit que très peu dans son patrimoine de logements. Ainsi depuis de nombreuses années, les locataires constatent les retards d'investissement, les défauts d'entretien des immeubles et la mauvaise qualité des chantiers entrepris.

Et Icade de le déclarer elle-même en février 2009, « l'année 2008 a été marquée par une rupture brutale et violente de l'activité économique et financière. Celle-ci a immédiatement eu des conséquences sur la promotion logement pour laquelle Icade a pris, dès octobre 2008, les mesures suivantes : [...] réduction des charges opérationnelles notamment la masse salariale et les achats » tandis que les investissements « ont été réalisés principalement dans le domaine des bureaux, des cliniques et des centres commerciaux ».

Avec de telles déclarations, et sachant l'état réel des immeubles, dont certains sont quasiment laissés à l'abandon, les acquéreurs doivent légitimement obtenir que le patrimoine fasse l'objet d'une expertise extérieure menée par la puissance publique.

Le corollaire de l'énorme prétention affichée par Icade pour cette cession est la multitude d'hypothèses qui en découlent quant à la destination réelle de la plus-value réalisée.

Une première rumeur, qui ne semble pas avoir été démentie, est que la plus-value de la cession viendrait alimenter le fonds souverain installé en novembre 2008 par le chef de l'État, dont l'objectif annoncé est de « stabiliser des entreprises qui pourraient être des proies pour les prédateurs » dans le contexte de crise. La somme réclamée par Icade s'avère en effet étonnamment proche des 3 milliards d'euros de liquidités que la Caisse des dépôts et consignations s'est engagée à apporter au Fonds stratégique d'investissement (FSI) dans le cadre du plan de relance.

Mais, en plus d'être géré de manière opaque, le FSI n'a pas fait la preuve de son efficacité. En février 2009, il a par exemple investi 19 millions d'euros dans le capital de l'équipementier automobile Valeo, qui a confirmé ensuite la suppression de 5 000 emplois dans le monde, dont 1 600 en France. Pire, le PDG démissionnait quelques semaines après en empochant des indemnités de 3,2 millions d'euros !

Une autre hypothèse est que l'énorme manne d'argent exigée par Icade servirait à combler sa dette financière, s'élevant au 31 décembre 2008, à 2 milliards et 459 millions d'euros. Cette dette pourrait en outre correspondre à la contraction d'emprunts ayant servis à réaliser des investissements en totale contradiction avec les missions d'intérêt général originelles de la Caisse des dépôts et consignations.

Mais la forme juridique d'Icade, transformée en société d'investissement immobilière cotée (SIIC) au 1^{er} janvier 2007, lui imposera toutefois de reverser 50 % des plus-values réalisées sur la cession d'immeubles à ses actionnaires. Cette distribution sous forme de dividendes devra intervenir avant la fin du deuxième exercice qui suit la réalisation de la plus-value. Pour l'instant la Caisse des dépôts et consignations en est l'actionnaire majoritaire (61,58 %) tandis que 37,51 % sont détenus par des actionnaires privés, mais cette répartition pourrait évoluer.

Ce qui signifie aussi que la Caisse des dépôts et consignations, dont la section générale a, pour la première fois depuis la création de l'établissement en 1816, enregistré un exercice déficitaire en 2008, pourrait se refaire une santé avec l'encaissement de la plus-value de cession Icade.

D'autant que, sur les autres activités d'Icade, et notamment la location à vocation industrielle et commerciale, les plus récents exercices ont été marqués par une forte profitabilité. Faut-il penser que l'abandon du secteur locatif à vocation sociale anticipe un recentrage d'Icade vers des activités immobilières plus juteuses, et plus porteuses de plus-values spéculatives ?

Enfin, au plan de l'éthique, un élément de l'opération ne peut laisser indifférent. Il semblerait qu'un ancien dirigeant d'Icade se soit fait attribuer 120 000 stock-options entre 2006 et 2007. Contesté pour sa gestion, il a démissionné tout en conservant néanmoins le bénéfice de celles-ci. Dans le même registre, le dirigeant actuel de la société disposerait de plus de 75 000 stock-options, pour une valeur estimée à 1,5 millions d'euros par Icade elle-même. Révélés par la presse, ces chiffres peuvent laisser entendre que les actuels et anciens dirigeants d'Icade ne seront pas les derniers bénéficiaires de la cession.

Sur la base de ces observations qui suggèrent la mise en œuvre d'une enquête publique approfondie, il vous est proposé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir délibérer et adopter la proposition de résolution suivante.

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

Article unique

Il est créé, en application de l'article 6 de l'ordonnance n° 58-1100 du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires et de l'article 11, alinéa 1, du Règlement du Sénat, une commission d'enquête composée de vingt et un membres sur la société Icade et sur les conditions de la cession de son parc locatif.