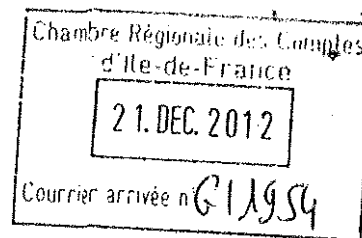


M. Edgard Cohen-Skalli
10, rue Dareau
75014 Paris
edgard.cohenskalli@gmail.com



Chambre Régionale des Comptes
d'Île de France
6, Cours des Roches BP226
Noisiel
77441 Marne la Vallée Cedex 2

Objet Réponse observations
RECOMMANDE AVEC AR.

Paris, le 19 décembre 2012

Monsieur le Président,

En prenant connaissance des observations définitives que vous m'avez adressé je constate, malgré mes réponses aux observations provisoires la persistance d'erreurs et de désaccords qui m'amènent à y répondre.

5.6.2 Concernant mon licenciement

Le rapport persiste à dire que j'ai perçu 256 995,11 Euros au titre des indemnités conventionnelles de licenciement (page 35/90 §2) mêlant à ces dernières qui sont de 187 033 60 Euros, les indemnités compensatrices de congés payés et de RTT non pris pour 28 .835,60 Euros et le prorata du 13e mois et la prime de résultat pour 41 125,56 Euros pour aboutir au chiffre de 256 995,11 Euros. Je ne comprends pas que cette erreur n'ait pas été corrigée, les indemnités compensatrices de congés payés et de KfT non pris ainsi que le prorata 13e mois et la prime de résultats auraient de toute façon dus m'être payés à mon départ, indépendamment de mon licenciement Ils constituent des éléments de salaire de mon solde de tout compte et ne sauraient être assimilés à mon indemnité de licenciement.

5.6.4 Concernant le régime juridique de la transaction

Le rapport insiste sur le fait que les concessions faites par chacune des parties doivent être appréciables et qu'aucune étude n'a été menée pour les apprécier, ce qui conduit le rapport à affirmer que la SADEV a fait droit à mes demandes sans examen approfondi. Or, il y a eu réellement concession réciproque entre les parties, la SADEV encourant au titre de l'article L.1235-3 une condamnation à une indemnité minimale de six mois de salaire. En ce qui me concerne, j'ai demandé deux années de salaires d'indemnité transactionnelles en considération de mon ancienneté (36 ans) de ma fonction de directeur, et en raison de l'absence de motifs réels et sérieux de mon licenciement. Après discussions, nous nous sommes rapprochés, il a été convenu après concessions réciproques que la SADEV me verse à titre d'indemnités transactionnelles douze mois de salaires pour éviter tout litige qui aurait généré un risque de condamnation pouvant aller jusqu'à deux ans de

salaires, ce qui est courant pour des salariés ayant une importante ancienneté et d'importantes responsabilités.

5.6.5 Concernant le traitement social et fiscal de la transaction

Le rapport reconnaît que le montant de l'indemnité transactionnelle permettait l'exonération fiscale et sociale (p. 39/90 §3). Cependant, le rapport persiste à considérer que le « retraitement » social et fiscal postérieur à la transaction contrevient aux dispositions de l'article 2052 du Code Civil.

Les règles sociales et fiscales en vigueur au moment de l'établissement de la transaction ont été correctement appliquées comme le reconnaît le rapport (p. 30/90). La transaction est définitive et assortie de l'autorité de la chose jugée, elle est valide, résulte de concessions réciproques et n'a été remise en cause par aucune des parties devant le Conseil des Prud'homme, seul juge compétent en la matière.

D'autre part, j'ai alerté le service comptable dès que j'ai eu connaissance de l'erreur d'une mauvaise application des textes en matière fiscale et sociale afin d'être rétablis dans mes droits, conformément au protocole dont la validité n'est ni contestable, ni contesté et a l'autorité de la chose jugée à la date à laquelle il a été conclu.

5.6.6 Compétence du Président pour mon licenciement et la fixation des indemnités

Le rapport conteste la distinction entre le licenciement du Directeur salarié que j'étais, titulaire d'un contrat de travail et la cessation des fonctions de mandataire social. Il persiste à nier au président élu Conseil d'Administration le pouvoir de licencier et de fixer le montant de la transaction.

Je rappellerai que c'est sur proposition du président que le Conseil d'Administration délègue les pouvoirs du Président au Directeur général. Le fait de confier les mêmes pouvoirs au Président et au Directeur général ne retire aucun pouvoir au Président.

En application de l'Article 22 des statuts de la SADEV, le Président avait le pouvoir de procéder à mon licenciement en raison de la délégation donnée par le Conseil d'Administration et de fixer le montant des indemnités. S'il n'en avait pas été toujours ainsi, tous les actes de gestion, si l'on suit la logique du rapport auraient dû être systématiquement soumis à l'autorisation du Conseil d'Administration, ce qui aurait rendu impossible toute gestion active de la société. '

5.6.7 Concernant le départ du Directeur général

Le rapport considère que le délai de préavis de 12 mois est contraire aux stipulations de la convention collective. Je tiens à préciser tout d'abord, que contractuellement, il avait été prévu dans mon contrat (Art. 10 du Contrat de Travail du 18 mars 1998) un préavis de 6 mois et non de 3 mois comme le fixe la convention collective. D'autre part, l'accord d'entreprise permettait aux parties de s'accorder sur un délai de préavis plus long. Le préavis de 6 mois qui a été prêté à 12 mois ne constitue en aucun cas un avantage car j'ai intégralement effectué mon préavis, j'avais demandé moi-même à rester au-delà de mon préavis contractuel pour mener à bien un projet (Ivry Confluence) qui me tenait particulièrement à cœur et pour assurer une bonne transition avec mon successeur. Une fois la transaction signée et le rapprochement effectué, le préavis a pu être effectué dans une confiance réciproque.

4.5. Concernant les frais généraux et de déplacement

Le rapport mentionne, sans en rapporter le détail, ainsi que je l'avais demandé, que mes notes de frais représentaient annuellement entre 25 000 et 34 000 Euros, omettant de préciser le montant des frais de séminaires et de salons inclus dans ces montants parce qu'ils étaient payés avec la carte de crédit société à mon nom.

4.1. Concernant le service comptable

Je ferai observer en préambule que la désorganisation de ce service résulte de décisions prises après mon départ.

« Occulté en vertu des dispositions des articles 6 et 7 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal »

8.4.2 Concernant les opérations propres

Il ne faut pas perdre de vue les raisons qui ont amenées la SADEV à engager ces opérations propres. La première qui a été engagée est une opération de bureaux à Arcueil d'environ 6000 m² de SHON. Nous étions au tout début de cette opération d'aménagement des Portes d'Arcueil, le foncier était acquis et libéré à l'exception des bureaux occupés par des filiales de Thalès dont le bail n'était pas expiré. La Ville souhaitant conserver l'activité de ces filiales sur son territoire en raison de l'importante taxe professionnelle que cela représentait pour elle.

Nous avons lancé une consultation d'opérateur sur l'ensemble de la ZAC comprenant bureaux, hôtels, centre commercial, logements, avec à charge pour les candidats de gérer le transfert des filiales de Thalès sur le territoire communal.

Le résultat de la consultation fut clair, soit les opérateurs refusaient cette prise en charge, soit ils l'affectaient d'une moins value sur les charges foncières proposées de 20 millions de Francs. Nous

avons refusé cette pénalité qui aurait pesé lourdement sur le bilan de l'opération et relancé un appel d'offre sans cette contrainte. Parallèlement, nous avons négocié avec les filiales de Thalès un accord aux termes duquel elles acceptaient de signer un bail de 6 ans + 3 ans au prix du marché avec une pénalité d'un an s'ils ne confirmaient pas les 3 dernières années. En contrepartie, la SADEV s'était engagée à verser une indemnité de départ anticipé des locaux occupés dans la ZAC correspondants au différentiel entre le nouveau et l'ancien loyer sur la durée du bail restant à courir. Muni de ce bail, nous avons réalisé le programme de bureau, opération propre en association avec la CDC, sachant que le programme de bureaux a payé une charge foncière de 12 millions de Francs à l'opération au lieu des 20 millions de Francs de pénalités demandés par les opérateurs.

Cette opération réalisée était aussitôt vendue à un investisseur allemand dégageant en plus des honoraires perçus par la SADEV, plus de 10 millions de Francs de bénéfices que nous nous sommes partagés avec la CDC. Cette opération avait permis de débloquer l'occupation foncière par les filiales de Thalès, de les conserver sur Arcueil, de dégager une bonne charge foncière pour le bilan d'aménagement, de réaliser un profit confortable consolidant les fonds propres de la SADEV et de marquer sur le site, la première implantation de bureaux, toujours, la plus difficile, avec une signature architecturale donnant lieu à des exigences architecturales qui ont suivi.

Fort de ce succès, nous avons récidivé à Champigny avec l'extension des bureaux d'air liquide sur la ZAC des bords de Marne, revendant toujours à l'investisseur l'immeuble à moitié loué par Air Liquide avec un résultat positif, là aussi en partenariat avec la CDC.

Nous avons continué à Choisy-le-Roi avec les locaux pour l'Imprimerie Nationale, toujours avec la CDC, avec revente immédiate à un investisseur et là aussi avec un résultat positif.

Nous avons continué à Arcueil avec ce qui allait devenir le siège d'Orange après la défection de Bouygues Immobilier. Nous avons investi en propre dans un permis de construire de 45 000 M2 qui ont été commercialisés à !CADE, nous permettant de rentrer dans nos fonds avec une marge.

Nous avons poursuivi sur la ZAC du Port avec un permis de construire de 70 000 M2 de bureaux en bord de Seine qui a permis de signer une promesse de vente sur 40 000 M2 + une option sur 30 000 M2 également avec !CADE. Nous permettant, là aussi, de rentrer dans nos fonds avec une marge.

Nous avons poursuivi la même opération à Villejuif sur la ZAC des Guippons qui a permis de céder 60 000 M2 de SIOM de bureaux à !cade pour implanter le siège du Crédit Lyonnais, là aussi, en rentrant largement dans nos fonds.

Idem pour la résidence service et la réimplantation de Casino à Villejuif.

Je pourrais poursuivre la liste de toutes les opérations propres qui ont été engagées pour lancer ou conforter les ZAC confiées à la SADEV.

Concernant Campus Cancer, les modalités de maîtrise du foncier « Timing » n'a pas dépendu de la SADEV, le propriétaire de l'hôtel et des tennis donc du foncier correspondant à ces actifs ne voulaient vendre que les sociétés propriétaires de ces biens et non les biens eux même pour des raisons de fiscalité.

Nous n'avons pas eu d'autre choix que d'en passer par là, sauf encourir le risque d'une cession des parts sociales à une autre personne voulant développer un projet différent de celui de Campus

Cancer. Ramené au m2 de terrain libéré, cette acquisition s'est faite à un bon prix pour l'opération Campus Cancer, les modalités apparemment complexes sont marginales au regard des objectifs poursuivis. Cette opération a rendu possible le projet Campus Cancer et positionné la SADEV pour le conduire. C'est toujours au profit du projet Campus Cancer que nous avons réalisé la pépinière Biotech dans la ZAC des Barmonts et réalisé la résidence service et des logements vendus avant d'être construits.

Réalisés par la SADEV, les différentes opérations de logements résidences étudiantes ou concessions automobiles ont toujours été pré-vendues avant d'être réalisées, c'est à dire sans aucun risque et toujours avec un résultat positif à la sortie.

Pour finir, le cinéma d'Arcueil, opération compliquée par le désengagement du promoteur a nécessité de trouver une solution avec un autre opérateur, après de nombreuses péripéties, nous avons réussi un coup double, l'implantation d'un hôtel trois étoiles à Arcueil en même temps qu'un complexe de cinéma de trois salles, le tout dégageant honoraires et résultats et pré-vendus pour l'hôtel.

10. Concernant les enjeux et perspectives

Jamais nous n'avons sacrifié la programmation d'une opération d'aménagement pour réaliser une opération propre. Toutes celles qui ont été menées, l'ont été au service des opérations dont nous étions les concessionnaires.

Cette activité, couplée à celle des mandats, pour les équipements dans nos ZAC nous a garanti un volume d'affaire important et une position forte dans les négociations avec les entreprises aussi bien de travaux publics que de bâtiments.

Nous n'avons jamais pris le moindre risque financier pour la société sur les opérations propres grâce aux pré-commercialisations. Si les fonds propres de la SADEV sont passés de 7 millions d'Euros en 1998 à plus de 30 millions en 2009, c'est grâce aux résultats dégagés sur les opérations propres pour l'essentiel. Cette stratégie, conduite avec prudence, comme cela a été le cas, est fondamentale pour la SADEV qui n'aurait jamais pu obtenir un tel concours financier des collectivités locales actionnaires ou de la CDC.

Cc qui ressort du rapport concernant les projections de résultats des opérations propres m'inquiète pour l'avenir de la SADEV et sa capacité à auto-financer son développement, surtout dans l'état actuel des finances publiques qui rend plus qu'improbables les concours financiers des collectivités.

Sans partage de la valeur créée par les opérations d'urbanisme à travers les opérations propres, les collectivités locales et leurs outils risquent de devoir réduire leurs ambitions ou s'en remettre au privé avec les risques inhérents à son intervention (logique de profit à court termes, absence de prise de risque dans le remembrement foncier préalable aux opérations d'urbanismes).

La non diversification des sources de résultats condamne à terme la SADEV à rechercher des partenariats déséquilibrés incapables de produire du projet urbain de qualité répondant aux souhaits des collectivités locales.

Le mythe du partenaire privé, prêt à ouvrir son portefeuille pour répondre aux attentes des collectivités hante l'aménagement depuis toujours. C'est d'abord la « patate chaude » du foncier que

chacun essaie de refiler à l'autre dans une ronde infernale qui ne débouche que sur la satisfaction des attentes de celui qui prend in fine le risque de l'acquisition et du portage du projet.

A part les grandes parcelles faciles à acquérir et immédiatement transformables, le privé ne s'engage nulle part dans des opérations de remembrement complexes où le temps, rarement maîtrisé, introduit trop d'incertitudes dans les exigences de retours rapides sur investissements qui prévaut dans le privé.

Le retrait de la SADEV des opérations propres générant des ressources pérennes, loin de sécuriser son développement, l'hypothèque gravement.

Quant aux études préalables, elles constituent le cœur de savoir faire de la SADEV et sa valeur ajoutée dans le développement des territoires. C'est ce qu'attendent les villes qui recourent aux services de la SADEV, être éclairées sur leurs potentiels de développement et l'économie des projets envisageables.

Sans ces études, la maîtrise foncière préalable à meilleurs coûts ne pourrait se faire et laisserait la place à des actions spéculatives bloquant les projets des collectivités locales.

Cet avantage concurrentiel est totalement mis au service des villes et de leurs ambitions doit être maintenu et développé.

L'hypothèse de commercialisation évoquée dans le rapport de plus de 450 000 M2 de SHON ne me semble pas réaliste, la montée en charge à un rythme de 200 000 à 250 000 M2 de SHON me paraît plus probable.

La SADEV a toujours eu en « stock » entre 10 et 12 années de charges foncières, prétendre ramener cela à 6 ou 7 ans est irréaliste et dangereux pour la société qui ne pourrait renouveler son offre à ce rythme compte tenu d'une part, de la capacité du marché à les absorber et d'autre part, des délais incompressibles de production du foncier opérationnel.

Aussi, la perspectives de réaliser 7,5 millions de bénéfices après impôts et de porter des fonds propres à 54,5 millions d'Euros d'ici 2014, sans opération propre, est une perspective que la société aura beaucoup de difficultés à atteindre.

La disparition de fait du secteur des études, après les réorganisations successives résultantes des nombreux départs, rend cette perspective encore moins réaliste.

La disparition des deux piliers du développement de la SADEV, le secteur des études et les opérations propres entraînent un risque accru de déclin de la SADEV et de difficultés croissantes pour financer son développement.

Ce sont les réponses aux observations définitives contenues dans le rapport que je souhaitais porter à la connaissance de la Chambre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération.

Edgard Cohen-Skalli

