

Une OPA vaut bien 100 immeubles parisiens

Westbrook aurait abandonné son offre sur la société foncière Simco contre un lot immobilier à un prix «intéressant».

Lescandale des ventes à la découpe devient un peu plus une affaire boursière. Dans le cadre d'une information judiciaire ouverte pour délit d'initié à l'occasion de l'OPA de Gecina sur Simco, les deux premières sociétés foncières françaises, un responsable immobilier vient de mettre en cause le gendarme de la Bourse lui-même, en la personne de Jean-François Lepetit, alors président du Conseil des marchés financiers (CMF, qui a depuis fusionné avec la COB pour donner naissance à l'AMF, l'Autorité des marchés financiers).

Contre-offre. En mai 2002, Axa, principal actionnaire de Simco, veut vendre ses parts pour se désengager de l'immobilier locatif. Gecina, dans l'orbite des AGF, est sur les rangs. Parallèlement, un dirigeant de Simco planche sur son propre plan de reprise, avec l'aide de Merrill Lynch. Cette banque anglo-saxonne fait le tour des investisseurs potentiels, dont le fonds américain Westbrook et la caisse des dépôts canadienne QBC. En août, Axa signe un accord particulier avec Gecina pour la cession de ses parts dans Simco. En septembre, Gecina lance son OPA sur la totalité du capital. Le délai pour déposer une contre-offre expire le 15 octobre. Au début du mois, Westbrook et Merrill Lynch sortent du bois (mais sans le canadien QBC, fort mari). Le fonds d'investissement frappe à la porte du CMF pour déposer un contre-projet. Le CMF est chargé de la recevabilité des offres, et il est parfois d'usage de lui envoyer un premier jet exploratoire, à titre officieux. Des chiffres commencent à circuler: Westbrook proposerait 90 euros par action Simco (100% cash), contre 86 euros (un tiers cash et deux tiers en actions), dans l'offre de Gecina.

C'est là qu'intervient, en mai, le récit d'un ancien dirigeant de Simco – entendu comme témoin devant le juge Gazeaux –



ÉDOUARD CLAUPEIN

qu'il dit tenir en partie d'un responsable de Merrill Lynch: Jean-François Lepetit aurait alerté Antoine Jeancourt-Galignani, président de Simco, du contenu des propositions des Américains. Lequel se rend au plus vite à New York pour discuter directement avec Westbrook. De fait, le Yankee ne déposera pas d'offre

concurrente, mais rachètera directement au nouvel ensemble Gecina-Simco un gros paquet d'immeubles parisiens: le deal est signé le 14 octobre, la veille du délai de contre-OPA...

Un délit d'amitié se cachera-t-il derrière ce montage? Jean-François Lepetit et Antoine Jeancourt-Galignani sont deux

Immeuble de la rue Gounot, à Paris (XVII^e arrondissement), qui a été vendu à l'américain Westbrook.

anciens dirigeants de la banque Indosuez dans les années 80. Le premier aurait-il manqué à son devoir de gendarme de la Bourse en avertissant le second des détails d'une opération en cours? A la lettre, non: la contre-OPA de Westbrook n'était que virtuelle, et elle le restera. Mais Michel Conin, un locataire devenu actionnaire afin de porter plainte au pénal, se dit persuadé que la revente express des immeubles aurait lésé les actionnaires de Gecina-Simco.

Dégueupir. Cette revente avait été un coup de tonnerre dans le milieu de la pierre: 100 immeubles parisiens cédés d'un seul bloc pour 1,2 milliard d'euros. La plus grosse transaction immobilière jamais réalisée en Europe, qui donnera le coup d'envoi de la vague des «ventes à la découpe», Westbrook revendant appartement par appartement, les locataires étant priés de dégueupir ou de racheter leur logement au prix fort, ce qui devrait lui rapporter une plus-value de 600 millions d'euros (*Libération* du 6 avril). Westbrook se présente généralement comme le fonds de pension des retraités d'IBM. Mais, sur ce coup-là, il a agi pour lui-même, financé par Merrill Lynch à l'aide d'un prêt aisément remboursable.

Gecina assure que les immeubles vendus à Westbrook l'ont été au juste prix, 5% au-dessus de leur valeur comptable. Il s'agit là d'un prix de gros, avant découpe. Au passage, Gecina concède que sa propre OPA était 5,6% en dessous de la valeur comptable des immeubles de Simco. Tout le monde aurait donc fait une bonne affaire, sauf peut-être les anciens actionnaires de Simco. Car la bataille boursière n'a pas eu lieu: pour se constituer des munitions, Gecina avait négocié en 2002 un emprunt de 2,7 milliards d'euros, qui n'a finalement été utilisé qu'à hauteur de 1,5 milliard. Et remboursé en moins d'un an. ➤