

La SIG refuse la vente d'un terrain au groupe Bernard Hayot

ÉCRIT PAR LA RÉDACTION

3 juin 2016

Des élus indignés, 183 ha négociés. La transaction prévue par le futur ex-directeur a été rejetée le 16 mai dernier. Le Courrier de Guadeloupe révèle les dessous du non-renouvellement d'Hubert Legeay à la direction générale de la Société immobilière de Guadeloupe.

Le directeur général de la Société immobilière de Guadeloupe (SIG) Hubert Legeay, se proposait de vendre au groupe Bernard Hayot (GBH), l'ancienne habitation Saint-Léon de Pointe-Noire qui couvre une superficie de 183 hectares. L'entrée du domaine se situe à 500 mètres du carrefour Mahaut, à la sortie de la route de la Traversée des Mamelles. La propriété s'étale sur les deux versants de la colline qui surplombe la route nationale 2. Dans une lettre d'intention datée du 7 décembre 2015, adressée à la SIG, et co-signée par Bernard Hayot et Hubert Legeay, le prix du terrain est fixé à 1 284 000 euros. C'est l'exacte valeur qui lui est accordée par les Domaines, dans un document daté du 30 novembre 2015. Ce qui ramène à 70 centimes le prix du mètre carré. Le conseil d'administration de la SIG qui s'est tenu le 18 mai 2016, au siège de la société à Grand-Camp aux Abymes a refusé d'entériner ce projet de vente. Les salariés de la SIG affiliés à l'UGTG ont, par courrier, alerté Christian Jean-Charles maire de Pointe-Noire, et manifesté leur désaccord sur cette transaction. Dans leur lettre ils soulignent que la SIG est sans président depuis le départ de Faidherbe Bourgeois atteint depuis près d'un an par la limite d'âge. Les salariés estiment que cette défection a eu "des incidences graves sur le fonctionnement et la pérennisation de la société. Des stratégies arbitraires, onéreuses et opaques ont mené à des décisions non pérennes." Christian Jean-Charles que Le Courrier de Guadeloupe a joint par téléphone a confirmé la teneur de ce courrier. Il précise qu'à son tour, il a fait passer le message aux élus, membres du conseil d'administration de la SIG. Selon un administrateur qui a requis l'anonymat, le représentant du conseil départemental Faber Michelli (élu du 1er canton des Abymes) est

le premier membre du conseil d'administration à s'être indigné de cette vente lors du conseil du 18 mai 2016. Cet administrateur indique aussi que l'État majoritaire - qui par la voix du préfet s'était déjà prononcé contre le renouvellement du contrat de Monsieur Legeay à la tête de la société d'économie mixte —, s'était également déclaré contre la vente de l'habitation Saint-Léon à GBH.

Hubert Legeay n'est pas reconduit à son poste

Baisse de la capacité de la société à dégager des bénéfices, difficulté à mettre en place des financements, charges supplémentaires dues au redéploiement des agences. Hubert Legeay paie le prix de choix qui se sont avérés mauvais dans un contexte défavorable.

"Absence de résultats". C'est en substance le motif évoqué par l'ensemble du conseil d'administration de la SIG pour ne pas renouveler le mandat d'Hubert Legeay à la tête de la Société immobilière de Guadeloupe. Selon plusieurs témoignages concordants recueillis auprès d'administrateurs, c'est le préfet, donc l'État, qui a sonné la charge lors du conseil d'administration du 18 mai dernier. Les chiffres parlent d'eux-mêmes. Avant l'arrivée de Monsieur Legeay, le nombre de logements financés par la société d'économie mixte s'établissait entre 700 et 900 par an. Depuis trois ans, ce chiffre est retombé entre 200 et 300. Plus grave, explique un cadre de la SIG qui souhaite garder l'anonymat : " *la capacité d'autofinancement de la société, c'est-à-dire sa capacité à dégager des bénéfices, donc des fonds propres, s'est fortement dégradée. Elle était il y a trois ans de 2,6 %. Elle est aujourd'hui à zéro.*" Un administrateur, toujours sous anonymat, avance une explication : " *Le contexte général n'est pas favorable. L'État a revu à la baisse l'indice de valorisation des loyers. Ce qui génère moins de recettes. Les financements sont plus difficiles à mettre en place. Les agréments de défiscalisation et de crédit d'impôt prennent du temps à être accordés* ".

Sanctionné

Un autre cadre de la SIG implique également les communes : " *Elles veulent sauvegarder leur capacité d'emprunt et sont réticentes à accorder leurs garanties.* " C'est dans ce contexte financier difficile, que le directeur général a choisi d'implanter plusieurs agences de la société sur tout le

territoire. " Le redéploiement des unités territoriales c'était sa grande idée, explique un syndicaliste. Sauf qu'en période de vaches maigres ça ne marche pas. Ce sont des charges supplémentaires ". Hubert Legeay quittera ses fonctions le 30 juin 2016, trois ans après sa nomination. Le prochain ex-directeur général de la SIG n'est pas limogé puisqu'il aura accompli son mandat jusqu'au bout. Toutefois la grande majorité des directeurs généraux de la SIG ont exercé pendant au moins deux mandats. Il leur arrivait de partir au bout de cinq ans, parce qu'ils étaient promus. Certains ont remplié trois fois.

" La vente du terrain et le non-renouvellement de mon mandat ne sont pas liés "

Hubert Legeay, directeur général de la Société immobilière de Guadeloupe, a été sollicité par Le Courrier de Guadeloupe le 31 mai. Sa réponse est publiée ici in-extenso.

" Votre article laisse entendre qu'il y aurait un lien entre la vente du terrain de Pointe-Noire et le non-renouvellement de mon mandat. Il s'agit de deux sujets qui n'ont aucune relation et qui ont été évoqués en deux temps lors du conseil d'administration du 18 mai dernier. Le conseil d'administration s'est d'abord prononcé sur le renouvellement de mon mandat. En effet en tant que mandataire social, je suis régi par un mandat qui a une durée limitée dans le temps, à savoir trois ans. L'Etat, majoritaire au sein du conseil d'administration, pour des raisons qui lui appartiennent, n'a pas souhaité renouveler mon mandat. Le conseil avait ensuite, après d'autres points, à se prononcer sur la vente d'un terrain situé à Pointe-Noire, terrain appartenant à la SIG depuis de nombreuses années. Le conseil s'est prononcé contre cette vente. "

Le maire dément avoir donné son accord

Le premier magistrat de la commune de Pointe-Noire s'étonne que la SIG ne l'ait pas informé de ce projet de vente. Éclairage.

Joint au téléphone par Le Courrier de Guadeloupe le 30 mai, Christian Jean-Charles fait savoir qu'il a reçu Bernard Hayot en personne, qui lui a exposé son projet. Le maire de Pointe-Noire souligne qu'il n'a jamais donné son accord à quelque projet que ce soit et encore moins à

l'implantation d'une carrière, compte tenu de la proximité de l'hôpital de la commune. Dans le document soumis au conseil d'administration par Hubert Legeay, il est écrit : " *la société (ndlr : la SIG) a été approchée par le groupe Bernard Hayot qui désirerait après étude et accord de la collectivité (ndlr : la commune de Pointe-Noire) planter une carrière sur ce site.*" Christian Jean-Charles affirme que " *le groupe Bernard Hayot a sûrement rencontré les fonctionnaires de l'État et a sans doute obtenu l'aval de ces derniers.*" Le premier magistrat de la commune s'étonne aussi que la SIG ne l'ait pas informé de ce projet de vente parce que rappelle-t-il " *aucune transaction ne peut être conclue (s'il) ne renonce pas au droit de préemption de la commune.*" Droit auquel il n'a jamais eu l'intention de renoncer. L'ancienne habitation Saint- Léon située dans le parc national de Guadeloupe a été acquise par la SIG le 9 octobre 1987 et figure à l'actif de la société pour une valeur de 1 300 000 euros.

L'habitation Saint- Léon

Le site qui a pris aujourd'hui le nom de Chemin Saint-Léon est l'ancienne habitation Saint-Léon du nom de son propriétaire, Saint-Léon de Capdeville. L'homme est célèbre, selon Marthélius Ladine historien qui s'est consacré à de nombreuses recherches sur l'esclavage en Côte-sous-le-vent, pour son supplice favori. Saint- Léon de Capdeville enfermait un esclave dans une barrique plantée de clous et le laissait rouler depuis le sommet d'une haute colline. Aujourd'hui, le lieu est signalé par un panneau bleu de signalisation routière estompé et à peine lisible en bordure de route RN2 : Chemin Saint-Léon. L'endroit très boisé est presque inoccupé. Quatre maisons très éloignées les unes des autres se tiennent compagnie tout en haut de la colline.

Les chiffres clés de la SIG

La SIG est à ce jour le premier bailleur social de Guadeloupe. La société consacre chaque année 100 à 120 M € aux travaux de construction et d'entretien de bâtiments. Son parc locatif s'élève à 18 896 logements et regroupe une cinquantaine d'associations de locataires. Le nombre de demandes de logement s'élevait en 2014 à 20 438 dossiers pour 1 500 à 2 000 attributions annuelles. L'établissement emploie 183 collaborateurs. Son capital social s'élève à 100,90 M€. L'État via les organismes publics et

le Conseil départemental en est l'actionnaire principal. Selon les rapports d'activités de 2013 et 2014 le chiffre d'affaires affiche une progression de 23 % passant de 90 millions d'euros (M. €) en 2013 à 112,60 M€ en 2014. Le résultat d'exploitation est en chute de 41,79 % passant de 13,60 M € en 2013 à 7,91 M € en 2014. La trésorerie nette de l'entreprise est en constante baisse. Entre 2012 et 2015, elle est passée de 88,60 M€ à 36,70 M€. C'est selon la SIG, le niveau le plus faible observé depuis 10 ans. Entre 2012 et 2015 le potentiel financier de la société est passée de 21,32 M€ à -0,09 M€. La Société immobilière de Guadeloupe (SIG) a été créée en 1950.