

La SCI du Passage de l'Horloge est-elle un investissement responsable ?

Dernière mise à jour le 30 juin 2017 - Première mise en ligne le 01.12.2011



L'histoire du pot de terre contre le pot de fer.

Le Passage de l'Horloge, une ancienne galerie commerçante, est intégré dans les locaux de la SCI du Passage de l'Horloge depuis 1994.

La société civile immobilière (SCI) du Passage de l'Horloge est une **propriété privée**.

C'est le plus gros porteur en voix de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge (ASLQH). Elle est ainsi majoritaire, avec près de 40% des voix, au sein de la réunion des 3 copropriétés SOCOPARS (SOciétés, COmmerces et PARkings).

La SCI du Passage de l'Horloge, joue donc un rôle majeur pour la destinée de l'ensemble des 160 000m² du Quartier de l'Horloge.

En revanche, les 628 familles, les petits commerçants et l'immeuble de bureaux sont quasi relégués au rang d'observateurs.

Les propriétaires de cette SCI sont des investisseurs institutionnels ou privés, ayant souvent eux-mêmes des actionnaires. Elle représente un actif immobilier, propriété pour 1894 parts de FONDIS (Fonds d'Investissements Immobiliers pour le Commerce et la Distribution) et une part pour la SCI Tayt.

La **gestion financière** est confiée à **AEW Europe**, une filiale de la banque **Natixis**, elle-même détenue par le groupe bancaire **Banque Populaire Caisse d'Epargne (BPCE)** qui appartient pour plus d'un quart par **l'Etat français**.

En octobre 2016, un partenariat stratégique est noué entre Natixis Global Asset Management et La Banque Postale, AEW Europe et Ciloger se sont rapprochés pour former **AEW CILOGER**, l'un des **leaders européens de la Gestion d'Actifs Immobiliers** (60 % NGAM - 40 % La Banque Postale).

Créée le 19 février 2002 pour **'l'acquisition de divers biens immobiliers composés de lots de copropriété sis dans le Quartier de l'Horloge à Paris 3^{ème}'** la SCI du Passage de l'Horloge change ses statuts le 18 octobre 2011 et s'ouvre à toute la France.

La SCI comprend les locaux loués à **Leroy Merlin**, soit près de 7000m², ainsi qu'une grande partie des magasins rue Saint-Martin et dans le centre du Quartier de l'Horloge.

Sa **gestion technique** est confiée à un spécialiste des centres commerciaux : l'**Immobilière Urbi & Orbi**, récemment remplacée par **SOGEPROM**, toutes deux filiales de la Société Générale.

S'il fallait donner une valeur à cet ensemble en 2011, en estimant la surface commerciale totale à 7000m², la SCI du Passage de l'Horloge est un actif qui vaut environ 70 millions d'euros. **On peut ainsi estimer qu'il rapporte 5 millions d'euros de loyers par an.**

La **rentabilité** de cette SCI dépend en partie des frais de gestion, de maintenance et des travaux nécessaires au maintien de sa valeur foncière. Pour les biens situés dans le Quartier de l'Horloge ils se composent d'une part des frais des copropriétés SOCOPARS à laquelle elle appartient, et d'autre part des frais refacturés par l'ASL QH qui gère des services, des biens et équipements à usage commun pour l'ensemble du quartier.

La **valeur** de cette SCI, située en plein cœur de Paris, entre les Halles et le Marais, dépend aussi des baux signés avec les commerçants.

Plus le bail et sa durée de validité sont longs, puis la valeur financière de la SCI et son attractivité sont grandes.

Plus le prix de location affiché est haut, plus la valorisation boursière de son détenteur sera haute.

Le **bénéfice net** de la SCI du Passage de l'Horloge est de 2.6 millions en 2016 .

EN SAVOIR PLUS:

A. LES PROBLEMES

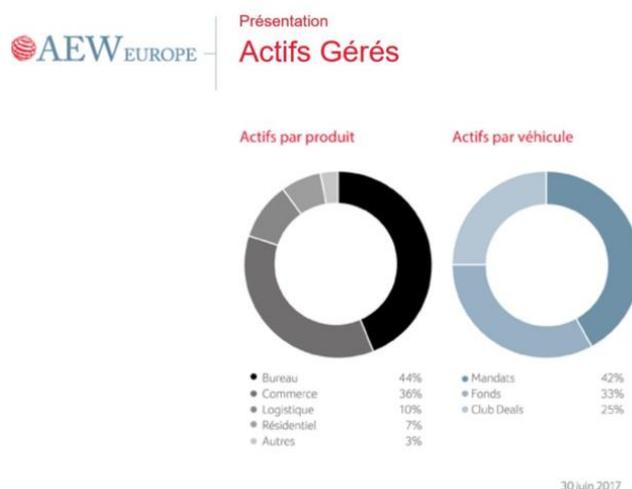
1. Répartition des charges de sécurité incendie – Tic-tac ou fric-frac ?
2. Gestion technique - Mauvaise gestion ou mauvaises habitudes ?
3. Gestion administrative - Mauvaise gestion ou mauvaises habitudes ?
4. Gouvernance - Excès de pouvoir ou mauvaises habitudes ?
5. Une gestion inéquitable.

B. INVESTISSEMENT RESPONSABLE (IR)

6. DEFINITION

7. AEW primé pour ses compétences en matière d'investissement responsable (IR).
8. Les principes des Nations Unies pour l'investissement responsable.
9. AEW Europe et CILOGER sont signataires des principes d'investissement responsable (IR).

BONUS



La SCI du Passage de l'Horloge est un bailleur de magasins mais aussi un produit financier sous mandat de gestion d'AEW Europe / CILOGER.

LA SCI DU PASSAGE DE L'HORLOGE EST-ELLE UN INVESTISSEMENT RESPONSABLE (IR), ALORS QUE L'ASL QH RENCONTRE DES PROBLEMES DE GOUVERNANCE, DE GESTION ADMINISTRATIVE ET TECHNIQUE, ET DE REPARTITION DES CHARGES ?

1. Répartition des charges de sécurité incendie – Tic-tac ou fric-frac ?

La mauvaise affectation de la sécurité incendie est la cause principale des disparités de charges entre les petits propriétaires et les grands propriétaires, soit entre les habitants et les grands commerces.

Une étude d'un copropriétaire membre du conseil de gestion a démontré, en 2010, que le groupement des trois copropriétés SOCOPAR 2, 3A et 3B, auquel appartient la SCI du Passage de l'Horloge, payait 2 euros/m²/an pour la sécurité incendie alors que les habitants payent le double, soit 4 euros/m²/an. Cette différence ne se justifie pas car les immeubles ne sont pas soumis à l'obligation d'un poste central de sécurité incendie comme l'a confirmé la Préfecture de Police. (Lire à ce sujet L'ERP du Quartier de l'Horloge? C'est 7 millions € partis en fumée!)

Nous émettons donc l'hypothèse d'un **transfert de charges** qui a été mis en place afin de réduire les charges des commerces pour pouvoir les commercialiser plus facilement à leur livraison en 1981.

Par ailleurs, les charges communes de ce quartier privé et ouvert au public ne représentent pas, **contrairement aux idées reçues**, un poids particulier. Seulement une centaine d'euros par logement. La présence des commerces en rez-de-chaussée n'augmente donc pas les charges des habitations au-dessus.

L'absence de circulation automobile, y compris aux véhicules des pompiers, n'implique pas de frais permanents particuliers. La ville de Paris se charge du nettoyage.

2. Gestion technique - Mauvaise gestion ou mauvaises habitudes ?

La production de chauffage et eau chaude avec la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain) de l'Ecole maternelle et des immeubles ABCDEFGH nécessite-t-elle une présence de deux techniciens de DALKIA été comme hiver ?

En tout cas, elle est gérée, depuis 35 ans, par la même société qui gère les installations techniques (électricité, air comprimé et production de froid pour la climatisation des commerces) des copropriétés SOCOPARS. La mutualisation du coût de la présence de deux techniciens 5 jours sur 7 ne devrait-elle pas être financièrement intéressante pour les habitants comme pour les commerçants ?

De leur côté les HLM ont choisi de ne pas donner le CPCU en gestion à l'ASL QH. Le résultat est saisissant : les charges communes des HLM sont de seulement 23 euros/m²/an en 2013, soit la moitié en moyenne de celles des propriétaires privés.

3. Gestion administrative - Mauvaise gestion ou mauvaises habitudes ?

Le cabinet Loiselet et Daigremont s'appuie sur les compétences du personnel administratif pour assumer une grande partie de la gestion des SOCOPARS qui lui incombe en réalité, ceci au dépend de l'ASL QH dont le même Loiselet et Daigremont est Directeur.

Les coûts des deux employés de l'ASL QH, et des employés pour la sécurité incendie, en partie salarié de l'ASL QH nous semblent pris en charge par les habitations dans une proportion inadéquate. La nécessité du besoin de ce personnel pour les immeubles en copropriété d'habitation n'a jamais été justifiée valablement.

4. Gouvernance - Excès de pouvoir ou mauvaises habitudes ?

Le cabinet Loiselet & Daigremont est juge et partie.

Le cumul des mandats du cabinet Loiselet et Daigremont qui assume le rôle de syndic de copropriété des trois copropriété SOCOPARS et depuis 35 ans de Directeur de l'ASL QH défavorisent la prise en compte des intérêts des dix copropriétés d'immeuble d'habitation et des 3 immeubles HLM.

Loiselet & Daigremont fixe ses propres honoraires et dispose de la majorité absolue pour diriger les assemblées générales grâce à la SCI du Passage de l'Horloge et des voix de l'un ou l'autre des autres propriétaires institutionnels présents sur le site et représentés par la BNP PARIBAS, PRIMONIAL ou AXA.

5. Une gestion inéquitable.

Cette analyse d'une **gestion inéquitable** explique comment les charges de copropriété, en 2009, vont de 57 euros/m2/an pour le bâtiment B à 80 euros/m2/an pour le bâtiment D, alors que la moyenne parisienne est de seulement 27 euros/m2/an.

Il nous semble ainsi pas normal que la rentabilité de la SCI du Passage de l'Horloge bénéficie d'une prise en charges partielles, par les habitants, de frais qui lui incombent. Il nous paraît donc nécessaire de **remettre à plat la gestion** de l'association syndicale libre du Quartier de l'Horloge.

La **réforme de la gouvernance** passe par ses assemblées générales, auxquelles chaque membre peut soumettre des projets de résolution, et par son conseil de gestion qui a pour missions le contrôle du fonctionnement de l'association et de son directeur.

A cet effet, nous demandons aux administrateurs de la SCI du Passage de l'Horloge :

- d'assumer leur rôle de garant de la bonne gestion de l'ASL QH, dont ils représentent le membre majoritaire,
- de mettre fin à 35 ans de gestion privant les copropriétaires individuels de leurs droits,
- d'assurer une juste répartition des charges en respectant les règles existantes.



L'ancienne entrée du Passage de l'Horloge rue Rambuteau est devenue l'entrée du magasin Leroy Merlin Beaubourg.

6. DEFINITION

Source : Wikipédia

L'investissement socialement responsable (ISR) est un investissement individuel ou collectif effectué selon des critères sociaux, environnementaux, éthiques et de gouvernance d'entreprise sans occulter la performance financière. L'ISR est fondé sur la conviction que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assure la performance financière des sommes investies à moyen et long terme compte tenu d'une meilleure appréhension des risques et d'un meilleur management.

Pour certains, l'ISR est même « la déclinaison financière et spéculative du développement durable », **au lieu de s'intéresser limitativement aux critères financiers - rentabilité et risque – il utilise également dans sa décision d'investissement des critères extra-financiers ; en l'occurrence les critères à caractère éthique, de gouvernance, social et environnemental.**

7. Le gestionnaire de la SCI du Passage de l'Horloge primé pour ses compétences en matière d'investissement responsable (IR)

La société AEW Europe a été primée, en 2014, par les Nations Unies, pour la qualité de sa gestion en terme **d'investissement responsable**.

***AEW Europe** was considered to be in the top quartile of the most efficient companies out of the 163 international companies that were assessed.*

UNPRI Class A ranking - The United Nations Principles for Responsible Investment

Traduction:

AEW Europe a été considérée comme étant dans le quartile supérieur des entreprises les plus efficaces sur les 163 sociétés internationales qui ont été évalués.

UNPRI classe A classement-les principes des Nations Unies pour l'investissement responsable.

Source: www.aeweurope.com

AEW Europe, société par actions simplifiée à associé unique est active depuis 33 ans. Installée à PARIS XVIème, elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'administration d'immeubles et autres biens immobiliers.

Son effectif est compris entre 50 et 99 salariés.

Sur l'année 2016 elle réalise un chiffre d'affaires de **58,7 millions d'euros**.

La **SCI du Passage de l'Horloge**, sous mandat de gestion financière d'AEW, a réalisé un bénéfice net de **2,6 millions d'euros** en 2016.

Source: société.com

8. Les principes des Nations Unies pour l'investissement responsable.

Je félicite les institutions qui se sont engagées à devenir signataires des Principes. Il leur incombe de les mettre en oeuvre.

Il s'agit à la fois pour elles d'une responsabilité et d'une opportunité.

Ban KI-MOON
Secrétaire général des Nations Unies

Il est de notre devoir, en tant qu'investisseurs institutionnels, d'agir dans l'intérêt à long terme de nos bénéficiaires.

C'est en cette qualité de fiduciaire que nous estimons que les questions environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (ESG) peuvent nuire à la performance des portefeuilles d'investissement (à divers degrés selon les entreprises, les secteurs, les régions, les catégories d'actifs et au fil du temps). Nous reconnaissons également que l'application de ces Principes est susceptible de mieux aligner les intérêts des investisseurs.

« L'initiative PRI coopère avec un réseau international de signataires dans le but d'appliquer les six Principes pour l'investissement responsable.

***Elle vise à déterminer les liens entre les investissements et les questions environnementales, sociales et de gouvernance, et à aider les signataires à incorporer ces questions à leurs décisions en matière d'investissement et d'actionariat.** »*

- 1. Nous intégrerons les questions ESG à nos processus décisionnels et d'analyse des investissements.**
- 2. Nous serons des actionnaires actifs** et intégrerons les questions ESG à nos politiques et procédures en matière d'actionariat.
3. Nous demanderons, autant que faire se peut, aux entités dans lesquelles nous investissons de **faire preuve de transparence** concernant les questions ESG.
- 4. Nous encouragerons l'adoption et la mise en oeuvre des Principes** dans le secteur des investissements.
- 5. Nous coopérerons pour améliorer l'efficacité** de notre mise en oeuvre des Principes.
- 6. Nous rendrons chacun compte de nos activités** et des progrès accomplis concernant la mise en oeuvre des Principes.

Les Principes pour l'investissement responsable ont été mis au point par un groupe international d'investisseurs institutionnels, en écho à l'importance croissante **des questions environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise** pour les pratiques d'investissement. Le processus a été organisé par le Secrétaire général des Nations Unies.

En signant les Principes, nous, en tant qu'investisseurs, nous engageons publiquement à les adopter et à les mettre en oeuvre, dès lors qu'ils sont en phase avec nos responsabilités fiduciaires.

Nous nous engageons également à évaluer l'efficacité et à améliorer le contenu des Principes au fil du temps. Nous estimons que nous pourrions ainsi mieux honorer nos engagements vis-à-vis des bénéficiaires, et **mieux aligner nos activités d'investissement sur l'intérêt général de la société.**

9. AEW Europe et Ciloger sont tous deux signataires des principes d'investissement responsable (IR).

AEW CILOGER, est l'un des leaders européens de la gestion d'actifs immobiliers en Europe avec des encours combinés dépassant **24 milliards d'euros**.

Le capital d'AEW Europe est détenu à 60% par Natixis Global Asset Management et à 40% par La Banque Postale.

A propos de La Banque Postale

La Banque Postale, filiale du groupe La Poste est présente sur les marchés de la banque de détail, de l'assurance et de la gestion d'actifs. **Banque et citoyenne**, elle accompagne ses clients dans une **relation bancaire durable** avec une gamme complète de produits et services accessibles, à un tarif raisonnable. **Banque de proximité et de service public**, La Banque Postale répond aux besoins de tous : particuliers, entreprises, professionnels et secteur public local. Elle est **au service de ses clients** à travers le réseau des bureaux de poste, sur Internet et par téléphone dans une relation totalement multicanal.

À propos de Ciloger

Créée en 1984, CILOGER est la société de gestion de portefeuille des SCPI et OPCI commercialisés par Le Groupe LA BANQUE POSTALE et les CAISSES D'EPARGNE.

CILOGER s'est engagée dans une démarche environnementale active en adhérant à la **charte des Nations-Unies pour des investissements responsables (PRI)**.

À propos de Natixis

Natixis est la banque internationale de financement, de gestion, d'assurance et de services financiers du Groupe BPCE, deuxième acteur bancaire en France avec 35 millions de clients à travers ses deux réseaux, **Banque Populaire et Caisse d'Epargne**.

À propos de Natixis Global Asset Management

Natixis Global Asset Management, dont le siège est situé à Paris et à Boston, totalisait **un encours sous gestion de 786,6 milliards d'euros** au 30 juin 2016. Ses sociétés de gestion affiliées offrent des produits de placement conçus pour accroître et protéger le patrimoine et le capital retraite d'une clientèle d'investisseurs institutionnels et de particuliers.

À propos d'AEW Europe

Les prix obtenus régulièrement par AEW résultent des performances de ses fonds et de son respect des principes de développement durable. AEW Europe, membre fondateur du Green Rating, membre actif de l'INREV, membre de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), est **signataire des Principes d'Investissement Responsable** des Nations Unies (PRI).

Source : www.legroupe.laposte.fr

BONUS

La **SOGEPROM** (Filiale de la Société Générale*), gestionnaire administratif pour le compte d'AEW CILOGER et représentant au Conseil de gestion de la SCI du Passage de l'Horloge, le propriétaire des murs de LEROY MERLIN BEAUBOURG, s'est opposée à un audit des comptes de l'ASL QH au printemps 2017.

Pourtant, le Collectif d'Habitants a fait savoir pourquoi il estime que plusieurs centaines de milliers d'euros sont enlevés chaque année des comptes des propriétaires institutionnels **AXA, PRIMONIAL** et **AEW CILOGER** et réaffectés à la charges des copropriétaires.

Lisez à ce sujet le billet [Charges du Quartier de l'Horloge. Comment est-ce que chacun peut agir efficacement?](#)

*La **Société Générale Gestion Paris** est signataire en 2006 des **Principes pour l'investissement responsable**.

**Cet argent est ainsi "économisé" par les bénéficiaires d'une mauvaise affectation.