

Les filiales immobilières de la grande distribution Immochan, Carmila, Mercyalis

En février 2013, la FNSafer publiait un communiqué de presse indiquant que « *sur les 5 dernières décennies, l'espace agricole français avait diminué de 20%, passant de 35 à 28 millions d'hectares. Sur cette perte, 2,5 millions d'hectares ont été perdu de façon quasi irréversible au profit de la ville, du logement et des infrastructures.*

Entre 2006 et 2010, 78 000 hectares ont été urbanisés tous les ans ; à ce rythme, l'extension urbaine consommerait de l'ordre de 11% de la Surface Agricole Utile française d'ici 2050, soit plus de 15% du potentiel agricole de la ferme France ... Plusieurs raisons :

- *la dédensification des centres urbains et l'augmentation du réseau routier ;*
- *l'augmentation du nombre de ménages, du nombre d'habitants, l'allongement de la durée de vie, etc ...*
- *le développement des zones commerciales, artisanales, industrielles, de logistique. »*

L'INSEE, dans sa dernière étude publiée en 2014 sur les surfaces commerciales en France, indique qu'entre 2004 et 2009, la France a réalisé 761 hectares supplémentaires (en surface de vente), dont 228 hectares pour les seuls hypermarchés, et 109 hectares pour les hypermarchés (qui comprennent le hard discount). **Sur une même période proche, c'est donc environ 1‰ de la perte totale de surface agricole utile qui est imputable aux seules grandes surfaces alimentaires ; et encore ne comptons-nous ici que la surface utile.** Or ces surfaces s'accompagnent de parkings, de galeries, d'accès de toutes sortes, qui sont de grandes consommatrices de surfaces.

Fin 2009, la même étude de l'INSEE indiquait que la surface totale de vente des hypermarchés était de 1 058 hectares, et des supermarchés de 997 hectares, sur une surface totale de vente pour le commerce de détail de 7 670 hectares. En prenant le nombre d'hypers et de supers/discount en 2012 (source rapport annuel sur le commerce – décembre 2013) et en appliquant la surface moyenne des uns et des autres, la surface totale de vente de la grande distribution alimentaire serait d'environ 2 320 hectares à fin 2012. Ce qui est cohérent avec le total à fin 2009, auquel on ajoute les surfaces autorisées et commencées entre 2010 et 2012 (1 200 hectares pour l'ensemble du commerce, dont les grandes surfaces alimentaires représentent peu ou prou 25% du total).

Parmi les autres grands consommateurs de surfaces commerciales, citons à fin 2009 l'équipement du foyer (meubles, électroménager, bricolage ...), la culture, loisirs et sport (514 hectares), l'habillement et la chaussure (943 hectares). En soulignant qu'une partie non négligeable des installations pour ces activités se font en grandes surfaces assorties de galeries marchandes.

Pour obtenir une approche plus complète, il faut étudier en fait les grands opérateurs du marché des surfaces commerciales. Ce qui tombe bien. Avec Immochan pour le groupe Mulliez (1), Carmila pour le groupe Carrefour et Mercyalis pour le groupe Casino (2), nous disposons de sources sur les occupations des sols.

1. Immochan France et le groupe Mulliez

Les données d'Immochan France sont les suivantes (dernière année connue – 2012) :

Immochan France en K€	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Fonds propres	660 417	612 393	368 411	389 359	393 940	416 929	426 270	520 905	520 099
+Provisions risques et charges	119 788	101 933	92 138	81 491	73 804	61 720	55 259	41 397	37 688
+Dettes + 1 an	319 461	15 675	306 880	371 845	398 297	398 824	409 564	341 922	342 652
= capitaux permanents	1 099 666	730 001	767 429	842 695	866 041	877 473	891 093	904 224	900 438
Immobilisations d'exploitation	739 830	748 256	794 367	829 374	848 181	863 244	861 101	816 896	839 731
+Immobilisations financières	289 038	56 998	60 884	110 629	105 514	114 768	106 033	109 188	143 725
= Actif immobilisé	1 028 867	805 254	855 252	940 003	953 694	978 012	967 133	926 084	983 457
Fonds de roulement	70 799	-75 253	-87 822	-97 307	-87 653	-100 539	-76 040	-21 860	-83 018
Stocks	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Clients	8 052	9 199	11 623	9 191	9 985	11 311	10 876	8 099	8 082
Dettes fournisseurs	-12 404	-9 597	-12 298	-11 386	-9 319	-13 298	-12 133	-14 666	-20 910
Créances et dettes diverses	76 387	-57 182	-78 447	-90 735	-84 979	-87 497	-62 680	46 803	-58 391
=Besoin en Fonds de Roulement	72 035	-57 579	-79 121	-92 931	-84 312	-89 484	-63 937	40 235	-71 219
Liquidités	1 317	0	0	0	0	0	0	0	0
Dettes financières - 1 an	-2 553	-17 674	-8 701	-4 376	-3 341	-11 055	-12 103	-62 095	-11 799
Trésorerie	-1 236	-17 674	-8 701	-4 376	-3 341	-11 055	-12 103	-62 095	-11 799
Fonds de roulement	70 799	-75 253	-87 822	-97 307	-87 653	-100 539	-76 040	-21 860	-83 018

Immochan France est une filiale à 100% d'Immochan (ex Immochan International). Le sous-groupe Immochan contrôle (à 100%) essentiellement Immochan France, Soficole et Bonne Nouvelle pour les filiales internationales, et le « e-site » Aushopping (galerie virtuelle).

Comme on peut le constater, les fonds propres ont diminué entre 2004 et 2012 ; et ceci, alors qu'Immochan France a toujours dégagé des bénéfices (voir ci-dessous la ligne résultat net). Au total, entre 2004 et 2012, Immochan France a réalisé près de 766 M€ de bénéfices. C'est considérable.

Immochan France vend ses « services » de locations.

Immochan France en K€	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Ventes services	169 895	192 672	205 614	234 243	265 290	288 371	302 449	311 723	311 564	
Valeur Ajoutée	120 270	143 285	158 306	185 786	210 124	228 982	234 899	240 314	236 160	
Excédent Brut d'Exploitation	103 531	128 295	139 610	164 766	187 791	200 410	204 996	209 172	204 499	
Capacité d'Autofinancement	57 604	89 569	152 688	103 460	118 811	137 216	136 131	98 659	141 138	
Résultat net	76 541	22 260	103 653	68 790	68 998	87 497	86 905	166 918	84 420	765 983

Les loyers sont liés aux activités suivantes :

Immochan France (autres données)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Centres commerciaux (nombre)	114	114	96	106	123	107	120	107
Commerces en galeries marchandes								
m ² de commerce	490 139	509 760	541 000	504 081	587 532	570 400	583 000	593 189
m ² de terrains et parcs d'activité	966 015	1 012 367	194 000	1 029 290	1 216 846	1 052 700	1 304 000	1 334 762
emplois	143	152	169	200	225	222	236	256

Les données publiées chaque année ne sont pas toutes cohérentes (voir les données 2007, ou 2009, ou 2011) ; c'est ce qui fait le « charme » des publications officielles de la famille Mulliez.

Les tendances sont cependant claires : augmentation du nombre de centres gérés, des m² de commerce (GLA pour Surface Locative Brute), et des m² de terrains et parcs d'activités. Il faut faire très attention aux définitions de surfaces : les « GLA » concernent uniquement les surfaces de ventes, de circulation interne et de stockage des composantes des galeries, et ne comprennent pas les parties communes, et pas davantage les parkings, aménagements externes (voies de dessertes ou de circulation) ...

Ce qui explique que l’empreinte au sol des grandes surfaces est bien plus importante que celle indiquée par les surfaces de vente.

Il faut en outre savoir que les actifs détenus par Immochan ont une valeur importante. Ils figurent dans les comptes du groupe au 31/12/2013 pour 3 847 M€ en valeur nette comptable ; mais sont estimés à leur juste valeur pour 7 834 M€. Ceci, après la cession à hauteur de 166 M€ (nette d’impôt) pour 80% de la filiale Immaucom (laquelle comprend 7 actifs en France à Aubagne, Bordeaux, Cambrai, Nantes, Nice et Noyelles-Godault), dégageant 122 M€ de plus-value nette. Ces 7,8 milliards d’euros concernent la propriété de 78% des 362 centres gérés au niveau mondial par le groupe Auchan, dans 12 pays, pour plus de 200 hectares GLA.

L’immobilier commercial est donc un enjeu important pour la valorisation des groupes de la grande distribution. Ce que confirment les deux autres sociétés contrôlant l’immobilier pour Carrefour et Casino.

2. De Klépierre à Carmila – l’opération de rachat de l’immobilier en France par Carrefour.

L’accord qui vient d’être signé entre le groupe Klépierre (contrôlé à hauteur de 21,3% par la BNP/Paribas et à hauteur de 28,9% par le groupe américain Simon Property – le même groupe américain qui détenait 50% des galeries commerciales italiennes du groupe Auchan avant qu’Auchan ne rachète le tout) concerne 126 galeries commerciales attenantes à des hypers Carrefour, pour une surface totale de 476 000 m² (57 actifs en France et 70% du montant de la transaction ; 63 actifs en Espagne et 19% de la transaction ; 7 actifs en Italie et 11% de la transaction) et un montant de 2 milliards d’euros.

Ces sites ont été intégrés à une nouvelle société (Carmila), Carrefour ayant fait à Carmila d’autres apports (45 sites en France, venant de Carrefour Property France, de Sogara et Société Nouvelle Sogara, d’Hyparolo, d’Immobilière Carrefour et de la Société des grands magasins Garonne Adour) pour une valeur de 0,7 milliard d’euros).

Au total, Carmila gère donc 2,7 milliards d’actifs au total.

Le capital de 1,8 milliards d’euros apporté à Carmila vient de :

- Carrefour pour 0,8 milliards (0,7 milliard en actif et 0,1 milliard en cash) ; soit 42,2% représentés par 100 000 100 titres de 1 € de Carmila ;
- une série d’investisseurs internationaux (Kattam Associée, SAS Kart-One i.e. groupe Axa, Kart SBS SAS 2 i.e. Amundi, C Commerce 2, Colkart, i.e. Colony Capital, LVS II France II SAS, Crédit Agricole Assurances Kart 2, SAS Sogecar 2 i.e. Sogecap) pour 1 milliard d’euros représenté par 136 842 842 titres de 1 € de Carmila, soit 57,8%.

Le reste, soit 0,9 milliard d’euros, a été emprunté.

Les montants sont donc en ligne par rapport aux données du groupe Immochan, pour leur juste valeur.

Il faut noter que Carrefour fait ici un virage à 180° par rapport aux objectifs antérieurs, en soulignant que cet investissement est destiné à donner au groupe une capacité de

gestion propre de son parc immobilier. Ce qu'a toujours fait Immochan, les ventes de 2013 n'étant que marginales.

3. Mercyalis et Casino.

Casino a cédé une partie de son parc immobilier à Mercyalis, en ne gardant que 40,16% du capital de Mercyalis, via La Forézienne de Participations (40,14%), elle-même filiale à 99% de l'Immobilière Casino, filiale de ... Casino.

En 2012, La Forézienne de Participation a cédé 9,8% du capital de Mercyalis, générant un produit de cession de 138 M€ et une charge de cession de 163 M€ ; la même année, Mercyalis a versé à La Forézienne de Participations un dividende exceptionnel de 532 M€.

Tout ceci a fortement renforcé les fonds propres de La Forézienne de Participations, qui atteignent fin 2012 un montant de 1 060 M€ (avant répartition du bénéfice, qui voit distribué sur ces fonds un dividende d'environ 462 M€).

En valeur boursière, les 36 969 014 titres Mercyalis détenus indirectement par le groupe Casino valent à 15,5 €uros (moyenne janvier 2014) 573 M€ ; alors que le patrimoine total de Mercyalis est évalué à 2,5 milliards d'euros (donc à hauteur de 1 milliard pour la part détenue par Casino).

(1) Voir Boussemart Benoît - La richesse des Mulliez. Editions Estaimpuis : novembre 2008 ; et Boussemart Benoît - Le groupe Mulliez – pour en finir avec le conte familial. Editions Estaimpuis : avril 2011.

(2) Voir Boussemart Benoît – Grandes fortunes, banquiers et politiciens – La collusion des pouvoirs face à la crise. Editions Estaimpuis : avril 2012.