



Déménagement du siège parisien

Cession du bâtiment 62 rue Marcadet à Paris 75018 et acquisition du bâtiment 84 avenue du président Wilson à Saint Denis

Quelques mots d'introduction avant de détailler cette opération très structurante pour Médecins du Monde.

Déménager est avant tout un projet de changement, destiné à redynamiser l'association et à lui donner un nouvel élan. Sa genèse remonte à plus de trois ans, et la période incertaine que nous traversons aujourd'hui le rend d'autant plus nécessaire qu'il est désormais indispensable de réinventer nos espaces, notre « vivre ensemble », et de nous doter d'un outil moderne pour faire face aux défis et aux enjeux d'un humanitaire en pleine transformation. Il nous faut aussi améliorer significativement les conditions de travail de nos équipes salariées et bénévoles, comme nous nous y sommes engagés.

Sur un plan strictement financier, nous ne retrouverons certainement pas de sitôt des conditions aussi favorables, alors qu'une crise économique durable et de forte ampleur s'annonce et va durer.

1. Genèse de l'opération

Septembre 2017 : le Bureau du Conseil d'Administration décide le lancement d'une étude portant sur le déménagement du siège de Médecins du Monde France.

Après étude des coûts nécessités par le réaménagement du bâtiment Marcadet (2M€ au minimum), MdM a en effet conclu que l'investissement nécessaire à l'optimisation de ses locaux, ne permettrait ni de valoriser son actif en augmentant la valeur patrimoniale de l'immeuble (investissement à fonds perdus), ni de conserver suffisamment de flexibilité sur le long terme du fait des espaces perdus en circulations, du manque de flexibilité dans l'organisation des locaux, du sous-investissement dans la maintenance de l'immeuble, et du manque de zones de convivialité, de réunion et de communication.

A noter : les travaux prévus à hauteur de 2M€ ne réglaient pas le problème de manque de luminosité dans les espaces nord et est.

Dès lors, MdM a envisagé de déménager le siège, à un horizon moyen terme (2019/2020), avec l'objectif d'améliorer la qualité de vie et de travail de tous, salariés comme bénévoles, en mettant en place un espace de travail moderne et en impulsant une nouvelle dynamique et une modernisation des pratiques (plus d'espaces de réunions, d'échanges et de convivialité, mise en place du télétravail, développement des espaces collaboratifs).

Juin 2018 : l'Assemblée Générale mandate le Conseil d'Administration aux fins d'acheter un bâtiment permettant de relocaliser le personnel du Siège. Durée de ce mandat fixée à 1 an.

Octobre 2018 : signature d'un contrat d'accompagnement avec un cabinet de conseil immobilier chargé d'assister MdM dans le choix d'une solution immobilière (recherche d'un nouveau site, vente de Marcadet, suivi des travaux à réaliser sur le futur site). Ce cabinet de conseil, Savills, a été choisi à l'issue d'un appel d'offres.

Mai 2019 : Prolongation d'un an du mandat donné par l'Assemblée Générale au conseil d'Administration.

2017/2019 : études et démarches se succèdent

- Acquisition d'un nouvel immeuble : examen approfondi de 3 projets (Montreuil – immeuble WI, Pantin – immeuble Gecina, Saint Denis – immeuble BC). MdM ne donne pas suite aux 2 premières propositions, jugées inadaptées du fait du coût ou de la configuration des locaux.

Celle de l'immeuble BC de Saint Denis répond en revanche aux critères fixés. C'est celle qui est présentée ci-dessous.

- Vente de Marcadet : propositions multiples s'étalant de 17.5 M€ à 37.8 M€.

La proposition la plus intéressante financièrement est également celle proposée par BC et figure ci-dessous.

2. Les principes de l'opération

2.1. Choix d'une vente et d'un achat

Dès le lancement du projet, MdM a, pour des raisons patrimoniales, privilégié l'achat d'un bien à une location de bureaux. Disposer en pleine propriété d'un immeuble permet en effet à l'association de faire face à une éventuelle crise financière

grave en réalisant un actif d'une valeur importante, ou en s'en servant comme garantie à un emprunt. C'est donc une « assurance » pour le futur.

L'achat sécurise aussi l'accès aux locaux en évitant que le propriétaire mette fin au bail pour quelque raison que ce soit.

L'achat des locaux futurs (ainsi que les coûts annexes nécessaires -travaux d'aménagement, mobilier, etc...) est financé par la vente des locaux actuels.

2.2. Choix d'opérer la cession et l'acquisition de façon concomitante

Le bâtiment situé rue Marcadet étant un actif attractif, plusieurs acquéreurs se sont rapidement montrés intéressés. En revanche, trouver un immeuble indépendant, d'une surface proche de celle utilisée actuellement, dans notre gamme de prix, s'est révélé compliqué en raison de la situation du marché en Ile de France et notamment dans Paris et la 1^{ère} couronne parisienne.

Il était donc indispensable de trouver d'abord un immeuble pour héberger nos activités avant de vendre Marcadet.

L'acheteur de Marcadet et le vendeur de nos futurs locaux peuvent être différents (c'est le cas dans l'opération proposée, même si l'intermédiaire est unique) mais les opérations doivent être concomitantes pour ne pas risquer de quitter Marcadet sans point de chute futur et pour éviter tout risque financier (défaillance de l'acheteur de Marcadet après l'achat par MDM d'un nouvel immeuble).

2.3. Choix d'associer à la démarche de déménagement les bénévoles et les salariés

MDM a créé des instances participatives suivantes :

- Le groupe Déménagement, composé de représentants de différentes directions, chargé de définir les critères auxquels le futur immeuble devait répondre.
- Le Comité de pilotage Déménagement, composé de bénévoles et de salariés.

De plus, des points de communication interne ont été effectués à chaque grande étape du projet : CE ou CSSCT (8 points ces 3 dernières années), CA, points info...

3. Ensemble immobilier pressenti à l'achat - 84 avenue du Président Wilson à Saint Denis

3.1. Présentation succincte

Le vendeur est la société BC Wilson, filiale indirecte de la Financière Saint Semmara (qui loue à MDM les locaux du CASO à Saint Denis) et de Front Line (société appartenant à Luc Besson).

L'ensemble immobilier comprend 3 bâtiments sur 2 parcelles de terrain (CO 13 et CO 95) totalisant 20 ares et 34 centiares et situées respectivement 84 et 86 avenue du Président Wilson à Saint Denis (93200).

Les accès se font soit par l'avenue du Président Wilson, soit par la rue Proudhon (la propriété forme un L).

Sur les 3 bâtiments, 2 sont entièrement communicants (bâtiment A et bâtiment B), le 3^{ème} (bâtiment C) quant à lui ne communique avec les bâtiments A et B que par le sous-sol (ascenseur) et par un futur auvent abrité.

A noter, le bâtiment A est partiellement en copropriété avec un ensemble de 3 logements, au 1^{er} étage, qui donnent sur la rue Proudhon et ne font pas partie de l'acquisition.

La surface des bâtiments s'établit comme suit :

Bâtiment A/B : 3 étages dont 1 aile avec 3 demi-paliers (3 616 m²)

Bâtiment C : 4 étages (823 m²)

Archives : 183 m²

Soit 4 622 m² utiles (Marcadet : 4713 m² de surface utile)

Parking en sous-sol sur 2 niveaux, soit 98 places (dont 1 dizaine qui seraient transformées en locaux de stockage)

L'ensemble, vendu en l'état futur de rénovation, sera livré au cours du 2^{ème} trimestre 2021, après restructuration complète (seuls le gros - oeuvre et les planchers ne sont pas modifiés).et comportera alors 2 cours intérieures, 2 patios, 1 terrasse accessible. Il sera configuré pour accueillir 440 personnes et ne comportera pas de surface habitable (loge gardien). Les plateaux sont livrés nus.

Il respecte les critères fixés par les représentants des bénévoles et des salariés :

- Transports en commun à proximité : Métro Front Populaire (ligne 12), bus n°302 et n°152 (et tramway T8 en 2023).
- Mise en relation du temps de transport et de la possibilité de faire du télétravail : le télétravail a fait l'objet d'un accord d'entreprise, le temps de transport est allongé de 10' par rapport à Marcadet (3 stations de métro + 5' supplémentaires de marche à pied).
- Quartier vivant, agréable, restos, commerces... : Le quartier Nozal / Front Populaire, dans lequel se situe l'ensemble immobilier, est une zone d'aménagement comprenant de nouveaux bâtiments d'habitation, des sièges d'entreprise (Burger King...). A proximité immédiate, on trouve 2 cafés, un peu plus loin : un Franprix, des boulangeries, 2 brasseries (Front Populaire). A noter : le Caso de Saint Denis se trouve à environ 11' à pied (950m).
- Crèche à proximité : Crèche Fleur de Lys : 5 rue Legras
- Facilité d'accès aux aéroports et aux gares : par rapport à Marcadet, les temps de trajet siège/ gares ou aéroports sont rallongés de moins de 10' en moyenne.
- Plusieurs hôtels abordables à proximité
- Pas de bureaux aveugles (présence de puits de lumière et fenêtres en nombre suffisant).
- Les autres critères spécifiés sont des critères d'aménagement, à travailler avec un architecte.

Le prix d'achat est de **28,2 M€ TTC acte en main** (frais d'intermédiaire, de notaire, taxes, etc...compris).

Ce prix, dans la moyenne supérieure haute des prix du marché à Saint Denis, est conforme aux évaluations réalisées par notre conseil d'après les caractéristiques techniques de l'immeuble après réhabilitation.

3.2. Impact sur les conditions de travail

Le déménagement à Saint Denis permettrait de

- Mettre à disposition un espace de travail neuf et aux normes
- Impulser une nouvelle dynamique en repensant le positionnement des services et la place des bénévoles
- Disposer d'espaces adaptés, mieux configurés (il existe ainsi une réserve d'espace pour implanter de nouveaux postes de travail ou de nouvelles salles de réunion, alors même que la surface est légèrement inférieure à celle de Marcadet
- Développer des espaces collaboratifs et des lieux d'échanges et de convivialité (cours, patios, espace dédié)

La proximité de l'autoroute A1, relevée par certains comme une potentielle source de nuisance, a été prise en compte par BC, qui a travaillé l'insonorisation de la façade donnant sur l'avenue du Président Wilson et propose un traitement de l'air efficace.

Enfin, la Zac Nozal/ Front Populaire poursuit son développement (le projet d'aménagement comporte également l'implantation du campus Condorcet, ce qui ne peut que vivifier la zone). Par ailleurs, Saint Denis est en pleine mutation (JO en 2024).

3.3. Points d'attention

A ce stade de l'étude, quelques points, d'importance inégale, sont à porter à l'attention de l'AG.

a) Renoncement de Plaine Commune à son droit d'alignement ou analyse du risque réel de réalisation du droit d'alignement

Un droit d'alignement porte sur le bâtiment C (en clair Plaine Commune pourrait demander la démolition d'une partie de la façade pour aligner la rue).

Le 26 février 2020, BC a obtenu un courrier du syndicat Plaine Commune indiquant qu'il ne prévoyait pas de s'engager dans cette démarche.

Il apparait donc que le risque de réalisation est limité mais pas légalement couvert à ce stade.

Ainsi, seuls un courrier de délaissement et une modification du PLU permettraient de régler définitivement le risque.

Le Conseil d'Administration considère le risque comme très faible et a décidé de ne pas en faire une clause résolutoire.

Ceux qui devront figurer en clauses résolutoires dans l'éventuelle promesse d'achat sont signalés ci-après.

b) Obligations de BC remplies vis-à-vis de la ZAC Nozal - Front Populaire

Aujourd'hui BC n'a pas encore finalisé les démarches qu'il doit entreprendre vis - à vis de la ZAC : versement de la participation prévue par le règlement de Plaine Commune, conformité des constructions par rapport au cahier des charges à respecter.

La garantie de tenue de ses engagements par BC doit être incluse dans la promesse d'achat.

c) Modification du règlement de copropriété relative aux parkings de l'immeuble A

Le règlement de copropriété n'a pas été mis à jour depuis plusieurs décennies et laisse subsister des droits sur les parkings aux propriétaires des 3 logements donnant sur la rue Proudhon.

Ces droits doivent être purgés et un nouveau règlement de copropriété doit être établi par BC de façon à ce que la propriété pleine et entière des parkings revienne au futur acquéreur (clause résolutoire à inclure dans la promesse d'achat).

d) Note complète d'un bureau d'études technique sur la structure satisfaisante des bâtiments A et B

Cette note en cours de rédaction doit certifier la conformité de la structure des parkings et des bâtiments A et B (clause résolutoire).

e) Accord sur la passerelle ou l'auvent à réaliser entre les Bâtiments A/B et C (ne figure pas dans le cahier technique et permettra de relier les bâtiments B et C par la surface en plus de la liaison par le sous-sol)

4. Cession de l'immeuble actuel 62 rue Marcadet

4.1. Présentation succincte du contexte et de l'acquéreur potentiel

Notre siège rue Marcadet est implanté sur 2 parcelles (BV 91, BV 92) totalisant 11 ares et 18 centiares.

Le bâtiment, d'une surface utile de 4713m², s'élève sur 5 étages et un 6^{ème} étage partiel (non extensible) ; il comprend également 2 étages de parking en sous-sol (38 places), 129 m² de placards et locaux techniques et une loge de gardien de 89 m²,

Les façades nord et est sont en grande partie sans fenêtres (présence uniquement de vasistas), ce qui génère des problèmes de luminosité dans les bureaux (surface importante non éclairée naturellement). La présence d'amiante a été relevée.

Le bâtiment est par ailleurs difficile à aménager (surfaces de dégagement trop importantes) et il a fait l'objet d'une maintenance minimale depuis son acquisition. Une restructuration complète, couplée à de travaux lourds de mise aux normes, est donc à prévoir.

L'immeuble est à usage commercial (non affecté à l'usage de bureaux), ce qui pose souci pour d'éventuels acquéreurs assujettis à la taxe sur les bureaux, car ils devront acquitter la taxe de création de bureaux en sus de la taxe annuelle (les associations reconnues d'utilité publique ne sont pas assujetties à ces taxes).

L'acquéreur potentiel est une société foncière (fonds d'investissement alternatif) gérée par le groupe Keys (détenu à 52% par le groupe Natixis Banques Populaires et à 48% par ses fondateurs ou d'autres actionnaires détenant chacun moins de 20% du capital). BC, le vendeur de l'ensemble immobilier de Saint-Denis, représente le groupe Keys dans l'opération.

Le siège serait livré en l'état, l'acquéreur faisant son affaire du déménagement des meubles non repris par MDM, du désamiantage et du changement de destination de l'immeuble.

4.2. Conditions de vente

Le prix net vendeur (après prise en compte des frais d'intermédiaires) est de 37,4 M€, soit dans la fourchette haute de l'estimation réalisée par Savills en janvier 2020.

Cette valorisation s'avère d'autant plus intéressante qu'elle inclut les deux risques financiers majeurs liés à l'immeuble Marcadet évoqué ci-dessus :

- a- Tout d'abord, le coût fiscal lié à la transformation des locaux commerciaux de Marcadet en surface de bureaux.
Le montant de redevance pour création de bureaux est estimé par Savills à environ 2M€ (1,97M€) - Surface utile Marcadet x 417,49€/m².
- b- D'autre part, le coût du désamiantage nécessaire dans le cadre de la réhabilitation lourde nécessaire de Marcadet. Ce montant est estimé par Savills à environ 1,5M€.

La vente de Marcadet (comme l'achat de Saint-Denis) interviendrait en novembre 2020 et notre entrée dans les lieux à Saint Denis début août 2021.

Dans l'intervalle, soit environ 9 mois, le vendeur accepte que nous restions dans les lieux mais nous demande une indemnité d'occupation raisonnable (59 K€ TTC par mois).

5. Impact financier de l'opération pour MdM

5.1. Plus-value financière

Par « plus-value » financière, il faut entendre le solde de trésorerie dégagé par l'opération, soit la différence entre le produit de la vente Marcadet et la somme du coût de l'achat de St Denis + celui des travaux d'aménagement à notre charge + le coût du nouveau mobilier + celui du déménagement + l'indemnité d'occupation de Marcadet pendant 9 mois.

Cette « plus-value » financière est estimée à 6M€ et se décompose comme suit :

- **Vente de Marcadet** nette de frais d'intermédiaire : **37,4M€** (les frais liés à la vente sont à la charge de l'acquéreur, MdM n'est pas taxé sur les plus-values dégagées lors de l'opération)
- **Achat de Saint Denis** (taxes, frais de notaire et d'intermédiaire compris) : **- 28,2 M€**
- **Travaux d'aménagement de Saint Denis** : **-2M€**

Les travaux à opérer par MdM après livraison par BC (cloisonnements, faux plafonds, barrières acoustiques, courants faibles et courants forts amenés au poste de travail, aménagement de la CVC, etc...) sont évalués par Savills à 1,6 M€ HT à **condition** que les emplacements des postes de travail soient déterminés en amont des travaux lancés par BC. Le space planning doit donc être défini très rapidement.

- **Honoraires architecte (space planner)** : **-0,1 M€** (enveloppe prévisionnelle)
- **Mobilier** : **- 0,5 M€** (enveloppe pour le nouveau mobilier : 1500€ * 300 postes).
- **Frais de déménagement** : **-0,15 M€** (forfait)
- **Indemnité d'occupation Marcadet** : **- 0,5 M€**

On présume en effet que les travaux de BC seront achevés fin avril 2021 et que les travaux d'aménagement MdM seront achevés 3 mois plus tard. Il est donc impératif que tout retard de livraison de BC donne lieu à des pénalités au moins égale à l'indemnité d'occupation que MdM devra verser à Keys AM.

5.2. Coûts d'exploitation récurrents de Saint Denis

Dans un contexte identique à celui de Marcadet (absence de taxe d'habitation), le coût d'exploitation de l'immeuble de Saint Denis est évalué, d'après les éléments fournis, à 0,5M€ TTC par an, **soit 0,09 M€ de plus qu'actuellement.**

Ce surcoût est essentiellement lié à la fiscalité (taxe foncière, ...).

A ce surcoût d'exploitation, s'ajouteront les amortissements du nouveau bâtiment, qui accroîtront le montant des charges annuelles de notre compte de résultat puisque, depuis 2004, aucun amortissement n'est constaté sur le bâtiment Marcadet. L'amortissement de l'ensemble immobilier de Saint-Denis est difficile à estimer car nous n'avons pas à ce jour la décomposition qui sera faite entre coût du terrain et coût du bâtiment.

Selon les modes de calcul, le terrain peut représenter entre 13% et 36% du coût d'acquisition,

L'amortissement annuel (sur 25 ans), qu'il faudra constater dans nos comptes, peut donc varier entre 0,7M€ et 1M€ selon l'hypothèse retenue.

Cet amortissement pourra cesser dès lors que la valeur de vente de l'immeuble sera significativement supérieure à la valeur du bien dans les comptes de MdM.

5.3. Plus-value comptable

Lors de la cession de Marcadet, MdM dégagera une plus-value comptable de 34,5 M€ (estimation au 31/12/19).

Cette plus-value représente la différence entre la valeur nette comptable (prix d'achat moins amortissements) du terrain, du bâtiment, des aménagements et du mobilier (2,8M€ au 31/12/2019) et le prix de revente de Marcadet net des commissions à verser (37,4M€)

Cette plus-value va se traduire par un résultat exceptionnel l'année de la vente de Marcadet (2020, si l'AG approuve l'opération) et augmenter significativement nos fonds propres, ce qui permettra de financer l'acquisition des nouveaux bâtiments et les investissements ultérieurs liés à notre développement (système d'information, investissements dans la collecte sous toutes ses formes, adaptation des locaux, etc...).