

*Le Monde* (01/12/08)

### **A l'emplacement de la Samaritaine : hôtel chic ou grand magasin ?**

La Samaritaine, ce gros paquebot art déco, échoué et fermé en plein coeur de Paris depuis 2005, fait l'objet d'enjeux diamétralement opposés qui rendent plus hypothétiques que jamais sa réouverture, prévue en 2011 puis en 2013. Les deux actionnaires - le groupe LVMH (59 %) et la Fondation Cognacq-Jay (41 %), héritière morale des fondateurs dont l'objet est "*d'aider à tout établissement de solidarité sociale*" - s'opposent sur des questions stratégiques et financières. D'ici au 31 décembre, ils doivent trouver un terrain d'entente, sans quoi l'ancien grand magasin pourrait théoriquement être mis en liquidation judiciaire.

Le coût global de la fermeture du site - avec le plan de sauvetage pour l'emploi des 725 salariés (tous recasés aujourd'hui) et l'aide aux 781 démonstrateurs - est estimé à près de 160 millions d'euros. Si bien qu'aujourd'hui, les fonds propres de La Samaritaine sont inférieurs à la moitié de son capital. Seule une augmentation de capital de 26 millions d'euros permettrait à l'entreprise - dont les comptes ont toujours été dans le rouge depuis les années 1970, sauf en 2000 - d'éviter une faillite.

Le 15 octobre, lors de la dernière assemblée générale, Georges Renand, président de la Fondation Cognacq-Jay, a accepté un tel principe mais contesté la valorisation de La Samaritaine. "*L'estimation, de 317 millions d'euros, réalisée par la BNP en juin 2008, avant la crise, est mieux que bien*", maintient Jean-Jacques Guiony, directeur financier de LVMH. M. Renand, lui, la réfute, en arguant que les informations données à la banque proviennent toutes de LVMH. La Fondation se base sur une valorisation de 500 millions, sur laquelle le magasin avait été cédé. Si aucun accord n'est trouvé, le groupe de Bernard Arnault devrait se résoudre à assumer seul cette augmentation de capital, ce qui diluerait la Fondation Cognacq-Jay à 38 %. "*Il y a des limites à ce qu'on peut faire*", assure M. Guiony, en faisant référence au prix très élevé de l'investissement nécessaire pour faire renaître la Samaritaine (450 millions d'euros d'ici à 2013, soit la moitié des investissements annuels du groupe).

### **BÂTIMENTS CLASSÉS**

Que va devenir cet énorme vaisseau à l'abandon ? Là encore, les actionnaires divergent. Le 14 octobre, le comité de site de la Samaritaine a proposé la création d'un hôtel de 14 000 m<sup>2</sup>, d'un pôle affaires de 25 000 m<sup>2</sup>, une surface équivalente de commerces et 2 000 m<sup>2</sup> de logements sociaux. Ce plan avait d'abord été présenté aux ultimes salariés, une vingtaine de représentants syndicaux et d'élus du comité d'entreprise. Souhaitant préserver sa fondation de toute spoliation (elle gère huit établissements, dont un hôpital et une maison de retraite), M. Renand ne comprend pas pourquoi LVMH veut investir autant dans un projet à la rentabilité si aléatoire.

La Ville de Paris partage son scepticisme. "*Le 15 juin 2006, quand LVMH a été obligé de fermer le magasin en raison de sa vétusté, le groupe assurait que ce serait toujours un grand magasin*", explique l'entourage de Lyne Cohen-Solal, adjointe (PS) chargée du commerce à la Mairie de Paris. "*Ce que nous avons inscrit dans le plan local d'urbanisme (PLU) en juin 2006. Début 2007, LVMH songeait à en faire un grand magasin dévolu à la maison.*"

Au lendemain du comité de site, Anne Hidalgo, première adjointe (PS) chargée de l'urbanisme et de l'architecture et Mme Cohen-Solal demandaient à la Samaritaine "*de fournir à la Ville la démonstration qu'il est impossible de recréer sur ce site un grand magasin moderne et de proposer un projet plus conforme à l'intérêt général (typologie des commerces,*

*surfaces affectées au logement social, emplois créés) susceptible de justifier une modification du PLU". La direction de l'urbanisme de la Ville vient de nommer une commission d'enquêteurs qui tranchera.*

*"Signés par les architectes Sauvage et Jourdain, les principaux bâtiments sont classés, à l'intérieur comme à l'extérieur", explique Philippe de Beauvoir, PDG de la Samaritaine. Pour bouger un boulon, il faut l'aval des Monuments historiques, des Bâtiments de France et de la Ville de Paris. "Vu les nouvelles normes plus strictes en matière de sécurité, il est impossible techniquement de recréer un grand magasin à la place de La Samaritaine", dit-il. D'où l'idée de créer des activités économiquement viables et créatrices d'emplois. LVMH promet 2 000 emplois, dont 400 uniquement pour l'hôtel qui serait situé en front de Seine. "Il est de l'intérêt des riverains et de la Ville de Paris que ce site revive", plaide M. de Beauvoir.*

M. Renand ne comprend pas pourquoi LVMH a changé d'avis et considère que le concept de grand magasin est désormais bon à jeter au ruisseau, alors même que Le Bon Marché (qui appartient aussi à LVMH) se développe, tout comme le BHV ou les Galeries Lafayette. Sauf à vouloir récupérer le site pour en faire un magnifique siège social ou le premier hôtel griffé Vuitton...

Extrêmement critique sur les projets de LVMH, Jean-François Legaret, maire (UMP) du 1er arrondissement de Paris, a *"fait la paix"* mi-octobre avec le géant du luxe. Au point d'inaugurer ensemble une exposition de photos de nouveau-nés sur les façades de la Samaritaine... L'élu s'agace *"de la mauvaise volonté de la Mairie de Paris"*. *"C'est une zone touristique intense. S'il faut changer le PLU pour faire un hôtel, qu'on le fasse dans les plus brefs délais !"* Il a toutefois demandé à LVMH de garder *"des commerces de proximité, pour que les riverains puissent faire leurs courses"*. Ce qui semble prévu. Il a aussi demandé de *"construire deux ou trois fois plus de logements sociaux"* (4 000 à 6 000 m<sup>2</sup>), quitte à rogner sur les surfaces dédiées aux bureaux. A LVMH de faire un petit pas.

**Nicole Vulser**