

Cité du cinéma : la Caisse des Dépôts soutient le projet, levier de développement du territoire de Seine-Saint-Denis

Paris, le 21 août 2020

La Caisse des Dépôts, convaincue du potentiel de développement économique et d'attractivité pour la Seine-Saint-Denis, a créé en partenariat avec Vinci immobilier la société SAS Nef Lumière destinée à porter les murs de la Cité du cinéma. Ceux-ci ont été livrés en 2012. Depuis dix ans, la Nef Lumière s'est engagée à pérenniser le projet et contribuer ainsi à créer de nombreuses activités annexes (sociétés de restauration, de gardiennage, de production audiovisuelle notamment).

Investisseur de long terme, la Caisse des Dépôts accompagne plus globalement les acteurs publics et privés pour accélérer la requalification et l'aménagement de la Plaine Saint-Denis. Dans ce but, l'Institution a déjà beaucoup investi dans des projets structurants (résidences étudiants, centres commerciaux, logements sociaux, bureaux et locaux d'activités etc.) de ce territoire avec également la réalisation du Village olympique et sa pérennisation au-delà de l'évènement de 2024.

EuropaCorp, locataire de la Nef Lumière, a rencontré des difficultés financières depuis l'échec commercial du film *Valérian* en 2017. L'interruption par EuropaCorp du paiement de ses loyers a conduit son bailleur, la Nef Lumière, à engager une procédure contentieuse.

Le 12 février 2020, la Caisse des Dépôts via la Nef Lumière est parvenue à mettre au point avec l'administrateur judiciaire d'EuropaCorp un protocole d'accord équilibré. Il prévoit notamment le paiement de tous les arriérés. La Caisse des Dépôts a ainsi défendu ses intérêts patrimoniaux – la Nef Lumière a finalement perçu tous les loyers d'EuropaCorp (comme des autres locataires) dus depuis huit ans – tout en préservant le territoire d'un risque systémique.

La Caisse des Dépôts a ainsi agi selon sa doctrine d'investissement dans la volonté de préserver ses intérêts, ceux de la filière cinématographique et le projet de développement du territoire de la Seine Saint Denis.

Un protocole d'accord équilibré entre la Nef Lumière et EuropaCorp pour un objet qui reste économiquement viable

Les difficultés financières d'EuropaCorp étaient parfaitement connues de la Nef Lumière, depuis l'échec commercial du film *Valérian* en 2017, c'est-à-dire longtemps avant sa mise sous sauvegarde.

Le bailleur a en effet dû faire face à de nombreux problèmes d'impayé, mais a régulièrement rejeté les demandes récurrentes d'EuropaCorp, portant sur la réduction du périmètre du bail et du loyer unitaire.

C'est lorsqu'EuropaCorp a interrompu définitivement le paiement de ses loyers, conduisant la Nef Lumière à engager une procédure contentieuse, que le locataire s'est mis sous la protection du CIRI. Celui-ci a convoqué les parties prenantes pour une première réunion début 2019, dont l'objet était d'adapter le bail et d'éviter ainsi le dépôt de bilan imminent du locataire, synonyme de pertes d'emplois dans l'ensemble de la chaîne de production cinématographique.

La Nef Lumière, qui a âprement défendu ses intérêts patrimoniaux, est parvenue à mettre au point avec l'administrateur judiciaire d'EuropaCorp un protocole d'accord équilibré. Ce protocole, qui a un caractère confidentiel, peut néanmoins être présenté dans les grandes lignes :

- Le paiement en une fois en cash de tous les arriérés ;
- Le maintien d'EuropaCorp dans les locaux sur une superficie réduite, assortie d'une garantie du repreneur ou d'une banque de 1er rang) ;
- Une indemnité de résiliation de 12 mois de loyer de la partie libérée, payée sur les 7 ans du plan ;
- Une clause de retour à meilleure fortune au profit de la SAS La Nef Lumière ; l'engagement d'EuropaCorp et de ses sous-locataires de ne pas entraver l'organisation des JO 2024.

La caution de Monsieur Luc Besson via sa structure personnelle (Front Line), elle-même en procédure de sauvegarde, garantissait le paiement du loyer pendant toute la durée du bail. La créance correspondante a bien été déclarée auprès de l'administrateur, mais plutôt qu'obtenir un recouvrement – qui aurait été hypothétique -, la Nef Lumière a opté pour une clause de retour à meilleure fortune.

L'objectif : éviter l'échec du plan de reprise d'EuropaCorp qui aurait mis en difficulté un certain nombre de ses sous-locataires et sous-traitants, privé la Nef Lumière du recouvrement d'une grande partie de ses créances impayées et de la possibilité de maintenir occupés un certain nombre de locaux de la Cité du Cinéma.

L'accord négocié permettra ainsi à la Nef Lumière de posséder un actif en grande partie amorti (grâce aux loyers payés par Europacorp depuis l'origine et jusqu'au terme du bail) après les JO de 2024, avec une pertinence économique pour ses actionnaires et le Territoire de la Seine Saint-Denis.

À propos du groupe Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public, investisseur de long terme au service de l'intérêt général et du développement économique des territoires.

Elle regroupe cinq domaines d'expertise : les retraites, et la formation professionnelle, les gestions d'actifs, le suivi des filiales et des participations, le financement des entreprises (avec Bpifrance) et la Banque des Territoires.

Contact presse

Caisse des Dépôts

Groupe Caisse des Dépôts - Service presse : Malek Prat - 06 71 43 46 38 - service.presse@caissedesdepots.fr

 |  |  |  [caissedesdepots.fr](https://www.caissedesdepots.fr)