

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 10 MARS 2023 À 16 H 00

Rapport N° 21

APPROBATION À LA PRISE DE PARTICIPATION D'ASSEMBLIA DANS LA SOCIÉTÉ DE PORTAGE ACC-M

Aujourd'hui L'an deux mille vingt trois, le dix mars, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 24 février 2023, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, Salle du Conseil Municipal.

Préside la séance : Olivier BIANCHI, Maire

Secrétaire : Wendy LAFAYE

Conseiller(e)s présent(e)s :

Olivier BIANCHI, Christine DULAC ROUGERIE, Nicolas BONNET, Marion CANALES, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Rémi CHABRILLAT, Nicaise JOSEPH, Jean-Christophe CERVANTES, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Christophe BERTUCAT, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Julien BONY, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Estelle BRUANT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Alparslan COSKUN, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucie MIZOULE, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

Conseiller(e)s ayant donné pouvoir :

Magali GALLAIS pouvoir à Samir EL BAKKALI, Marion BARRAUD pouvoir à Thomas WEIBEL, Alexis BLONDEAU pouvoir à Fatima BISMIR, Diego LANDIVAR pouvoir à Marianne MAXIMI, Catherine PINET-TALLON pouvoir à Cécile LAPORTE, Stanislas RENIE pouvoir à Eric FAIDY

Conseiller(e)s excusé(e)s :

Odile VIGNAL

M. DUBREUIL arrive pendant l'intervention de M. le Maire sur la Capitale Européenne de la Culture.

Arrivées de M. BRENAS, M. GODARD (fin du pouvoir à Mme FERREIRA de SOUSA) et Mme BERNARD (fin du pouvoir à M. MAQUAIRE-BEAUSOLEIL) pendant le diaporama de la question 2. Arrivée de Mme JOSEPH pendant le débat de la question 2 (fin du pouvoir à M. PEYRE). Arrivée de Mme BISMIR avant le vote de la question 3 (pouvoir de M. BLONDEAU). Départ de Mme DULAC ROUGERIE avant le vote de la question 4 (pouvoir à M. le Maire). Départs de M. LANDIVAR (pouvoir à Mme MAXIMI) et Mme GALLAIS (pouvoir à M. EL BAKKALI) pendant le débat de la question n°9bis. Arrivée de Mme DULAC ROUGERIE avant le vote de la question 10 (fin du pouvoir à M. le Maire). Départ de Mme CANALES avant le vote de la question 54 (pouvoir à M. le Maire).

M. FAIDY demande une suspension de séance que M. le Maire accorde. Départ de M. ADENOT pendant la suspension de séance. Le quorum étant atteint, M. le Maire reprend la séance.

Rapport N° 21
APPROBATION À LA PRISE DE PARTICIPATION D'ASSEMBLIA DANS LA SOCIÉTÉ DE PORTAGE ACC-M

L'Établissement Public Foncier Auvergne a acquis en 2016 pour le compte de la Ville de Clermont-Ferrand, un tènement immobilier de 58.000 m² situé rue du Pré la Reine, abritant l'activité de l'entreprise ACC, spécialisée dans la rénovation de matériel ferroviaire roulant.

Cette acquisition était justifiée à l'époque par la constitution d'une réserve foncière, dans le cadre de la restructuration du secteur Saint Jean et était conditionnée au déménagement d'ACC et à la construction d'une nouvelle usine aux Gravanches.

En 2019, l'entreprise est reprise à la barre du Tribunal de Commerce, par le groupe TTH. Le choix est fait de maintenir et développer l'activité de la nouvelle société ACCM sur son site historique, rue du Pré la Reine, moyennant un vaste programme de rénovation de ses ateliers sous la condition que le passif environnemental de l'entreprise soit assumé par la Métropole.

C'est dans ce contexte que la Ville a fait voter en Conseil municipal du 14 décembre 2022 la cession du site ACCM par l'EPF Auvergne à Clermont Auvergne Métropole, laquelle a fait voter l'acquisition du site par délibération du 16 décembre 2022.

ACCM est aujourd'hui en plein développement et va augmenter son chiffre d'affaires de 10 M€ en deux ans en passant de 42 M€ à 53 M€. Ses effectifs comptant actuellement 250 salariés devraient atteindre 300 salariés d'ici 2025.

Cette croissance doit s'accompagner d'un important programme de modernisation de son site, comprenant la construction d'un nouvel atelier peinture, d'une chaudronnerie, d'un magasin et d'une halle longue de 105 mètres pour répondre aux normes en vigueur et à de nouveaux marchés.

Ce projet s'articulera sur plusieurs phases de travaux, nécessitant des déconstructions et reconstructions qui s'effectueront en site occupé sur les temps de production. Le montant des travaux en phase 1 et 2 a été estimé à 20M€ (hors acquisition foncière et dépollution). Toutefois, l'entreprise ne pouvant assumer seule ces investissements, ils seront portés par une société de projet dédiée à cet objet.

CRÉATION D'UNE SOCIÉTÉ DE PROJET PAR ASSEMBLIA

La Ville de Clermont-Ferrand est actionnaire de la société anonyme d'économie mixte locale Assemblia, à hauteur de 0,19% du capital et dispose d'un siège au sein de son conseil d'administration.

Assemblia souhaite, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignation, la société TTH, la société ACC M, IMMOCEAL, le Crédit agricole et l'EPF Auvergne, constituer une société de projet sous la forme d'une société par actions simplifiée, société commerciale dont l'activité serait dédiée au portage d'investissements sur le site de l'usine des ACC-M. A cet effet, des discussions sont en cours avec ces partenaires financiers.

La SOCIÉTÉ DE PROJET ACC-M aurait donc pour activité :

- De prendre à bail longue durée une partie du foncier des ACC-M ;
- De louer cette partie à l'industriel qui exploite actuellement l'usine
- De porter les investissements nécessaires pour permettre la mise aux normes et la remise à niveau industrielle du site

Par son activité, la Société de projet contribuerait ainsi à accompagner les ACC dans leur développement pour assurer la pérennité de leur activité. En effet, la société a fait l'objet d'une reprise en 2019 par le groupe TTH et affiche une activité en pleine reprise. Les installations ne sont aujourd'hui plus du tout en adéquation pour répondre aux activités de l'usine.

Une synthèse du Plan d'Affaires prévisionnel de la société tel qu'il est projeté à ce jour est jointe en annexe aux présentes.

L'objet social de la SPACC serait le suivant :

- Acquérir tous droits réels immobiliers (en ce inclus par la conclusion de tout bail à construction ou bail emphytéotique en qualité de preneur) qui porteraient sur tout ou partie du tènement foncier dit « ACC », sis 32 rue du Pré la Reine sur la commune de Clermont-Ferrand ;
- Procéder aux études nécessaires à la réalisation, à la réhabilitation et à l'extension de l'Ensemble immobilier sur lequel elle disposerait des droits réels à vocation industrielle et économique ;
- Réaliser ou faire réaliser toute action de construction, de reconstruction, la réhabilitation et la rénovation de l'Ensemble immobilier sur lequel elle disposerait des droits réels ;
- La gestion, l'entretien et l'exploitation par bail de l'Ensemble immobilier sur lequel elle disposerait des droits réels ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet prévu ci-dessus, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toute convention d'avance en compte courant, ainsi que l'octroi de toute garantie consentie pour l'obtention de ces financements et la conclusion de toute convention de couverture de taux ;

De manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, immobilières, mobilières, commerciales et industrielles pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, étant précisé que l'objet de la Société pourra être exercé en direct ou au travers de filiales et participations.

Régie par les articles L. 227-1 à L. 227-20 et L. 244-1 à L. 244-4 du Code de commerce, les dispositions communes à toutes les sociétés commerciales du Code de commerce et les articles 1832 et suivants du Code civil, la société par actions simplifiée ou SAS est une société commerciale dont le fonctionnement interne est largement et librement fixé par ses associés ; de sorte qu'une telle société est fortement marquée par l'« intuitu personæ » entre ces derniers.

Elle est la forme juridique la plus souple parmi les sociétés par actions à risque limité et constitue un instrument efficace pour constituer des sociétés de projet.

A ce stade des discussions, les associés de la SAS seraient :

Associés	Quote-part de capital social	Montant de la souscription
SEM assemblia	27,27%	900 000 €
Société immobilière TTH / ACC M	27,27%	900 000 €
CDC – Banque des Territoires	21,21 %	700 000 €
EPF Auvergne	4,55%	150 000 €

Crédit Agricole	9,85%	325 000 €
Caisse d'Épargne	9,85 %	325 000 €
	100,0%	3 300 000 €

Il n'est pas exclu que la CCI intègre l'actionnariat de la société de projet, des discussions étant actuellement en cours.

S'agissant de la gouvernance de la Société, il ressort des discussions entre partenaires que la SEM ASSEMBLIA pourrait, en qualité de personne morale, en assurer la Présidence.

Un pacte d'associés sera conclu entre les principaux associés de la SAS afin d'organiser la gouvernance et la maîtrise de son capital.

La prise de participation d'Assembliia dans cette SAS, à hauteur de 27,27 %, nécessite, conformément aux dispositions de l'article L1524-5 du code général des collectivités territoriales, l'accord préalable des collectivités territoriales disposant d'un siège à son conseil d'administration.

Il est en outre précisé qu'Assembliia devrait également s'engager à apporter des fonds en compte-courant d'associé, à hauteur d'un montant estimé par le Plan d'Affaires à 900 000 €.

La ville de Clermont-Ferrand disposant d'un siège au sein du Conseil d'administration d'Assembliia, il est donc demandé au Conseil municipal d'approuver la prise de participation d'Assembliia à hauteur de 27,27 % au capital de la SPACC, pour un montant de 900 000 € ainsi que l'apport par Assembliia des fonds en compte-courant d'associé, à hauteur d'un montant estimé par le Plan d'Affaires à 900 000 €, et d'autoriser la représentante du conseil municipal au sein du Conseil d'administration d'Assembliia à approuver les décisions nécessaires à cette prise de participation et à la création de cette SAS.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

D'approuver la prise de participation d'Assembliia à hauteur de 27.27 % au capital de la SPACC, pour un montant de 900 000 € ainsi que l'apport par Assembliia des fonds en compte-courant d'associé, à hauteur d'un montant estimé par le Plan d'Affaires à 900 000 €, et d'autoriser la représentante du conseil municipal au sein du Conseil d'administration d'Assembliia à approuver les décisions nécessaires à cette prise de participation et à la création de cette SAS.

TOTAL VOTANTS :	47	=	48 Conseillers Présents	+	6 Représentés	-	7 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	47	=	Pour : 47	+	Contre : 0		
Abstention :	0						

Ne prennent pas part au vote de la question n°21 : Marion CANALES, Rémi CHABRILLAT, Sondès EL HAFIDHI, Odile VIGNAL, Anne-Laure STANISLAS, Jean-Christophe CERVANTES, Grégory BERNARD et Eric FAIDY.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand



SOCIÉTÉ DE PROJET ACC-M @ 22 M€

COMPTE DE RESULTAT

(en € HT)

ANNEES	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Loyer bail commercial	412 000	625 000	1 237 000	1 650 000	1 674 700	1 696 051	1 720 369	1 751 290	1 777 019	1 804 161	1 831 244	1 856 713	1 886 963	1 914 662	1 943 616	1 972 770	2 002 362	2 032 397	2 062 053	2 091 626	2 120 234	2 159 112
Révérence bail à construction	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
TOTAL LOYERS	562 000	775 000	1 387 000	1 800 000	1 824 700	1 846 051	1 870 369	1 901 290	1 927 019	1 954 161	1 981 244	2 008 713	2 036 963	2 064 662	2 093 616	2 122 770	2 152 362	2 182 397	2 212 053	2 242 626	2 273 234	2 303 112
Refacturation charges	35 000	70 025	71 033	72 637	73 746	74 653	75 375	75 715	75 272	75 446	66 635	61 047	63 075	64 321	65 566	66 670	65 173	68 495	68 030	62 208	63 533	64 937
Déduction	2 560 000	2 093 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PRODUITS	3 097 000	3 125 025	1 459 033	1 872 637	1 899 496	1 924 724	1 951 345	1 978 365	2 005 790	2 033 627	2 061 882	2 090 960	2 119 668	2 148 213	2 176 202	2 204 640	2 240 634	2 271 892	2 303 721	2 336 026	2 368 617	2 402 059
Révérence bail à construction	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Charges locatives																						
Maintenance courante																						
Taxe foncière	35 000	35 025	36 036	36 939	37 146	37 705	38 271	38 545	39 427	40 019	40 619	41 226	41 047	42 474	43 111	43 750	44 414	45 001	45 757	46 443	47 140	47 947
Assurance	0	35 000	35 025	36 036	36 939	37 146	37 705	38 271	38 545	39 427	40 019	40 619	41 226	41 047	42 474	43 111	43 750	44 414	45 001	45 757	46 443	47 140
Déduction	2 560 000	2 093 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Portage de la TVA (charge d'intérêts)	30 000	100 000	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers sur emprunts	45 000	203 000	621 000	693 000	659 657	624 614	590 403	550 353	510 991	468 040	425 610	380 243	332 027	283 275	231 485	177 355	120 639	61 749	0	0	0	0
Frais de dossier sur emprunts (à régulariser par ACC-M)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garantie d'emprunts (à régulariser par ACC-M)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts sur comptes courants d'actionnaires	0	0	0	89 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000	99 000
Honoraires de gestion locative & assemblée	11 250	19 000	27 750	36 000	36 485	36 897	37 507	38 025	38 500	39 084	39 625	40 174	40 732	41 285	41 872	42 455	43 047	43 648	44 258	44 877	45 505	46 142
Dotation aux amortissements	0	295 464	711 964	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000	850 000
TOTAL CHARGES	2 771 280	2 991 509	1 662 297	1 930 637	1 899 899	1 907 664	1 942 885	1 926 493	1 888 413	1 848 569	1 806 881	1 763 265	1 717 633	1 669 895	1 610 963	1 549 710	1 486 059	1 419 892	1 330 095	1 299 077	1 301 086	1 303 129
RESULTAT AVANT IMPOTS	326 250	134 016	223 214	56 000	402	-72 940	-11 541	61 872	117 377	185 058	255 001	327 295	402 335	479 319	568 240	659 930	754 475	852 000	933 625	1 036 950	1 067 729	1 099 970
RESULTATS NETS CUMULES	326 250	460 266	237 052	179 052	178 650	105 710	94 169	146 041	263 419	448 477	703 478	1 030 773	1 432 808	1 912 126	2 480 374	3 140 304	3 894 779	4 746 779	5 720 404	6 757 354	7 825 083	8 924 053
IS	0	35 814	0	0	0	0	0	13 746	31 105	49 040	67 875	86 733	106 939	127 019	150 998	174 881	199 936	229 780	289 011	274 792	262 948	291 227
RESULTATS NET D'IS	326 250	496 082	237 214	179 052	178 650	105 710	94 169	132 426	232 314	397 437	616 602	917 506	1 239 867	1 639 107	2 131 376	2 715 306	3 424 815	4 275 789	5 241 395	6 252 566	7 317 831	8 425 280
RESULTATS CUMULES NET IS	326 250	424 752	201 939	143 938	143 136	70 196	66 655	96 781	163 053	319 071	506 497	747 039	1 042 954	1 394 854	1 812 916	2 297 864	2 852 103	3 476 323	4 193 939	4 996 096	5 740 877	6 548 619

PLAN DE TRESORERIE - HORS FLUX DE TVA

ANNEES	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
PRODUITS ENCAISSES	3 097 000	3 125 025	1 459 033	1 872 637	1 899 496	1 924 724	1 951 345	1 978 365	2 005 790	2 033 627	2 061 882	2 090 960	2 119 668	2 148 213	2 176 202	2 204 640	2 240 634	2 271 892	2 303 721	2 336 026	2 368 617	2 402 059
CHARGES D'EXPLOITATION DECAISSEES	-2 771 250	-2 740 039	-870 333	-1 050 637	-1 015 869	-1 117 664	-1 092 565	-1 060 239	-1 039 018	-1 017 599	-994 456	-969 995	-944 173	-916 914	-891 539	-864 761	-839 895	-815 672	-795 106	-763 965	-734 036	-714 395
FLUX D'EXPLOITATION	326 250	384 986	488 750	822 000	879 596	807 060	868 459	916 126	966 272	1 016 018	1 067 426	1 120 962	1 175 496	1 232 299	1 297 662	1 365 048	1 434 539	1 506 220	1 595 615	1 642 158	1 664 781	1 687 743
INVESTISSEMENT	-7 162 100	-10 637 000	-4 200 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUX D'INVESTISSEMENT	-7 162 100	-10 637 000	-4 200 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EMPRUNTS	3 000 000	10 000 000	2 480 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
REMBOURSEMENT EMPRUNTS	0	0	-206 493	-740 953	-774 296	-809 139	-840 000	-883 600	-923 362	-964 915	-1 008 334	-1 053 709	-1 101 126	-1 150 677	-1 202 457	-1 256 968	-1 313 113	-1 363 710	0	0	0	0
DEPOTS DE GARANTIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS INVESTISSEMENT	4 600 000	0	2 500 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MISE DE FOND PROPRES	7 600 000	19 000 000	4 191 507	-740 953	-774 296	-809 139	-845 950	-883 600	-923 362	-964 915	-1 008 334	-1 053 709	-1 101 126	-1 150 677	-1 202 457	-1 256 968	-1 313 113	-1 363 710	0	0	0	0
FLUX DE FINANCEMENT	7 600 000	19 000 000	4 191 507	-740 953	-774 296	-809 139	-845 950	-883 600	-923 362	-964 915	-1 008 334	-1 053 709	-1 101 126	-1 150 677	-1 202 457	-1 256 968	-1 313 113	-1 363 710	0	0	0	0
TRESORERIE ANNUELLE	764 150	-252 014	479 357	81 047	108 302	-2 079	22 909	34 826	42 911	51 105	59 091	66 853	74 370	81 622	88 205	108 481	121 426	142 510	1 595 615	1 642 158	1 664 781	1 687 743
TRESORERIE CUMULEE	764 150	512 136	991 493	1 072 540	1 177 842	1 175 763	1 198 673	1 233 199	1 276 109	1 327 214	1 386 206	1 452 159	1 527 828	1 609 190	1 704 355	1 812 836	1 934 262	2 276 771	3 872 386	5 514 544	7 179 324	8 867 067

Mise de fonds propres

ANNEES	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

6,6

	27,3%	27,3%	21,2%	9,8%	9,8%	4,5%	0,0%	
M€	ACC-M ou TTH ou SPV	ASSEMBLIA	CDC	IMMOCEAL	CACF	EPF SMAF	CCI Puy de Dôme	SAS
Capital Social	0,900	0,900	0,700	0,325	0,325	0,150	-	3,300
Avance en compte courant	0,900	0,900	0,700	0,325	0,325	0,150	-	3,300
SAS	1,800	1,800	1,400	0,650	0,650	0,300	-	6,600

27,27 % 27,27 % 21,21 % 9,85 % 9,85 % 4,55 % 0,00 % 100,0%