

Convention tripartite entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la S.A.S. CERSA et la S.C.I. BCR-PYM relative à l'octroi d'une aide au titre du projet d'investissement immobilier au Pôle Yvon Morandat à Gardanne

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille-Provence, sise BP 48014 à 13567 MARSEILLE CEDEX 02, représentée par sa Présidente ou son représentant dûment habilité à signer la présente convention par la délibération n° ECOR..... 23/BM du 16 mars 2023 ;

ET

la S.A.S. CERSA (Conception, Etude et Réalisation de Systèmes Automatisés), au capital de 63.841 euros dont le siège social se situe rue de Lisbonne, Zone commerciale de Plan de Campagne, Centre d'affaire ExpoBât M2 à 13480 CABRIES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 320 709 710, présidée par la S.A.R.L. BELLEPEIRE INVEST, représentée par son directeur Général, Monsieur David MIARA, ci-après dénommée « la société CERSA »;

ET

la S.C.I. BCR-PYM, au capital social de 10.000 euros dont le siège social est situé rue de Lisbonne, Zone commerciale de Plan de Campagne, Centre d'affaire ExpoBât M2 à 13480 CABRIES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 911 500 916, représentée par son Gérant en exercice, Monsieur Jean-François FARDEAU, ci-après dénommée « la S.C.I. ».

PRÉAMBULE

Mis en place par délibération n° ECO 002-5978/19/CM du Conseil de la Métropole du 16 mai 2019, le dispositif d'aide à l'investissement immobilier vise à favoriser le développement des entreprises issues des principales filières d'excellence du territoire. Il consiste en effet à cofinancer, dans le respect des dispositions réglementaires, des opérations d'investissement immobilier menées à l'initiative d'entreprises industrielles ou de services à l'industrie, qu'il s'agisse d'opérations de construction, d'acquisition, d'extension ou de réhabilitation de locaux d'activités.

Le présent projet immobilier est porté par le groupe familial BELLEPEIRE INVEST et les sociétés CERSA et RENER.

La société CERSA est un des principaux fabricants mondiaux d'appareils de mesure pour les industries des fils fins, des câbles et des fibres optiques. Société familiale créée en 1981, CERSA fournit des solutions basées sur des technologies avancées pour aider ses clients à améliorer les qualités de leur production, économiser la matière, réduire les rebus. En coopération avec des laboratoires de recherche français et internationaux spécialisés dans la mesure, CERSA a créé un processus complet d'étalonnage des fils fins et ultrafins, des fibres optiques de télécommunication.

CERSA dispose d'une filiale à Wuhan en Chine pour assurer le soutien technique et la maintenance de toute la zone asiatique, ainsi qu'un réseau mondial d'agents commerciaux capables d'assurer un soutien client local de qualité. En effet, plus de 98 % du chiffre d'affaires est réalisé à l'export avec des grands groupes fidélisés comme Sumitomo, Hitachi, Furukawa, Samsung, YOFC, Corning, OFS, Osram, Prysmian, Nexans, Michelin, Bekaert, etc...

La société a réalisé une moyenne de 4 M€ entre 2015 et 2019 avec des résultats d'exploitation très positifs. Passé la crise Covid de 2020, elle revient en 2022 à 3 M€ environ et une prévision de retour aux résultats précédents dans trois à quatre ans et une expansion ensuite avec de nouveaux produits diversifiés et très haute performance. Elle emploie actuellement 20 salariés en France, intéressés aux résultats à hauteur de 20%, maximum légal.

La S.A.S. CERSA-MCI fait partie depuis 2010 d'une holding animatrice, Bellepeire Invest (BI Group) au capital 881 k€ qui emploie 3 personnes et assure des fonctions communes de support administratif (comptabilité, RH, gestion commerciale, recherche stratégique...) pour les 3 sociétés du groupe : CERSA, RENER ainsi qu'une exploitation agricole biologique basée à Villeneuve (04).

L'activité de la société RENER, créée en 2011, concerne quant à elle le domaine des énergies renouvelables et du génie climatique.

Il faut aussi noter l'impact des activités du groupe sur les sous-traitants régionaux. Toutes les opérations d'usinages mécaniques, fabrications électroniques sont externalisées.

L'embauche n'est pas envisagée dans un délai court mais plutôt à moyen terme dans les 5 à 10 ans avec la commercialisation des produits nouveaux et leur développements commerciaux et l'atténuation des crises actuelles. C'est d'ailleurs le moteur de l'investissement entrepris à Gardanne.

Les sociétés BELLEPEIRE INVEST, CERSA-MCI et RENER sont aujourd'hui locataires d'une surface de 700 m² au Centre d'affaires d'Expobat à Cabriès (Plan de Campagne). Compte-tenu des perspectives de développement des deux principales sociétés et des besoins industriels, et dans le souci d'offrir un cadre de travail agréable aux salariés, le groupe souhaite aujourd'hui investir dans ses propres locaux. Il s'est positionné à cet effet sur un terrain au Pôle Yvon Morandat à Gardanne correspondant aux critères de recherche et aux valeurs de l'entreprise.

La candidature du groupe, pour la construction d'un bâtiment industriel bio-climatique et durable, a obtenu un avis favorable du comité d'agrément des prospects du Pôle Morandat le 29 septembre 2021. Le porteur de projet a proposé un mix constructif à partir de béton bas carbone, de bois et de structure métallique. Conformément aux exigences du cahier des charges, il s'inscrit dans une démarche BDM.

Le compromis de vente a été signé en janvier 2022, et la reconnaissance provisoire du label « Bâtiments Durables Méditerranéens » a été attribuée le 30 mai 2022. Deux mois plus tard, le permis de construire a été accordé. Sur la base des études du maître d'œuvre, la signature de la vente s'est réalisée le 30 novembre, en vue d'un démarrage des travaux au tout début de l'année 2023.

Cette opération immobilière est portée par la S.C.I. BCR-PYM qui s'apprête à construire un bâtiment de 990 m² (soit une emprise au sol de 330 m², sur trois niveaux), sur une parcelle de 2.570m². Les ateliers de production couvrent environ un tiers des locaux. Le montant total de l'investissement (terrain, construction, études) a été chiffré à 2.502.618 €.

Le financement sera assuré principalement par un prêt sur 15 ans, accordé par la Société Générale pour 1,8 M€ avec différé de remboursement sur deux ans.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a été sollicitée par les entreprises le 11 novembre 2022, en vue de l'attribution d'une aide à l'immobilier.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

RTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de la participation financière de la Métropole sur le fondement de sa compétence en matière d'aide à l'investissement immobilier des entreprises, de la délibération n° ECO 002-5978/19/CM du Conseil de la Métropole du 16 mai 2019 approuvant un dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprise sous forme de subvention et du règlement d'attribution y afférent.

Cette participation est versée à la S.C.I. BCR-PYM, au bénéfice de la S.A.S. CERSA, au titre de la construction d'un bâtiment d'activités sur le Pôle Yvon Morandat à Gardanne.

ARTICLE 2 : CONSISTANCE DU PROJET ET COUT PREVISIONNEL

Le coût global de l'investissement immobilier est estimé à 2.502.618 € HT.

L'assiette des investissements éligibles retenue s'élève à 2.258.649 € HT.

Le plan de financement est le suivant :

Les Entreprises (via la S.C.I. BCR-PYM) : 2.452.618 euros HT (soit 92 %)

Métropole Aix-Marseille-Provence : 50.000 euros (soit 2,21 % de l'assiette éligible)

ARTICLE 3 : MONTANT DE LA SUBVENTION

La Métropole s'engage à verser à la S.C.I. BCR-PYM, au bénéfice de la S.A.S. CERSA, une participation de 50.000 euros, correspondant à 2,21 % de l'assiette éligible. Le montant de la subvention ne saurait faire l'objet d'une réévaluation conduisant au dépassement de ce montant.

ARTICLE 4 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La Métropole procédera au règlement de sa participation par mandat administratif sur appel de fonds de l'entreprise, après en avoir avisé la SCI. La participation sera alors versée à la S.C.I. La subvention sera répercutée sur le montant des loyers à régler par la société CERSA. Les modalités de versement sont les suivants :

Versement d'un acompte de 50 % du montant total de la subvention au plus tard un an à compter de la date de notification de la convention, après transmission à la Métropole :

- d'une copie des contrats de prêt signés par l'établissement bancaire et la S.C.I. ;
- du permis de construire accordé ;
- de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (D.R.O.C.).

Versement du solde de 50 % sur présentation :

- du procès-verbal de réception de fin de travaux ;
- du décompte définitif des dépenses réalisées postérieurement à la date d'accusé de réception du dossier, visé par le dirigeant de la société bénéficiaire et mentionnant les règlements ;
- de l'acte de propriété ;
- d'une attestation d'assurance de responsabilité civile sur le bâtiment ;
- d'une justification de la communication relative à l'aide de la collectivité (panneau posé à l'entrée du bâtiment...), signalétique qui a vocation à rester en place pendant la durée de la convention;
- d'un premier état d'avancement sur le projet de développement de l'entreprise et des

- embauches (attestation de la DREETS ou, à défaut, de l'expert-comptable);
- de l'attestation d'inscription du projet dans une démarche de qualité environnementale ;
- d'un bail de location ou avenant prenant en compte le versement de la subvention de la collectivité et sa répercussion sur les loyers à acquitter par l'entreprise auprès de la SCI, signé par les personnes dûment habilitées à engager les deux sociétés, document qui peut prendre la forme d'un avenant au bail initial.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE DE LA SUBVENTION

Le bénéficiaire s'engage à affecter la subvention versée par la Métropole exclusivement à la réalisation de l'opération définie à l'article 1 de la présente convention.

Il s'engage à maintenir son activité et les emplois pendant trois ans à compter de la date du versement de la totalité de l'aide.

La société CERSA s'engage à tout mettre en œuvre pour lancer de nouvelles embauches à moyen terme, sur le site de Gardanne.

L'Entreprise s'engage à transmettre à la Métropole tous les ans un rapport d'avancement du programme, au-delà des pièces exigées au titre du versement de la subvention.

Elle déclare avoir une situation régulière au regard des obligations fiscales et sociales.

Elle s'engage sur le fait que 25% au moins des dépenses liées à l'investissement immobilier sont financés sans aucune aide publique.

La SCI qui porte l'opération immobilière s'engage quant à elle :

- à ne pas revendre le bien objet de la présente subvention, avant un délai de dix ans minimum. A défaut, elle procédera au remboursement de la subvention.
- à conserver durant une durée de dix ans minimum un capital majoritairement détenu par les actionnaires majoritaires de la société bénéficiaire de l'aide et exploitant les locaux. A défaut, elle procédera au remboursement de la subvention.

Enfin, l'entreprise déclare l'ensemble des aides reçues ou sollicitées pour le financement de son projet pendant l'exercice fiscal en cours et les deux exercices fiscaux précédents.

Le versement de la subvention est conditionné au respect de ces engagements.

ARTICLE 6 : CONTROLE

Le bénéficiaire s'engage à communiquer les pièces justificatives des dépenses (documents comptables bancaires et administratifs) et tout autre document dont la production serait jugée utile par la Métropole au contrôle de l'utilisation de la subvention reçue conformément à son objet défini à l'article 1^{er} de la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à établir annuellement un compte rendu de gestion de l'opération et à l'adresser à la Métropole à la fin du mois suivant la fin de chaque exercice budgétaire. Ce rapport annuel doit permettre de vérifier la bonne réalisation des engagements de l'entreprise, tels que contrats et factures ainsi que des pièces attestant des recrutements de personnel.

ARTICLE 7 : MODIFICATION DE L'OPÉRATION

La S.C.I. et l'entreprise sont tenues d'informer la Métropole de toute modification concernant le projet tel que décrit dans l'exposé préalable.

Il appartiendra à la Métropole d'accepter cette modification et, le cas échéant, de modifier la présente convention par voie d'avenant.

La non-acceptation de la modification peut entraîner la résiliation de la convention et le reversement de l'aide dans les conditions précisées à l'article 8 de la présente convention.

L'entreprise doit informer la Métropole de tout retard dans la réalisation du programme. Il appartiendra, le cas échéant, à la Métropole d'accorder à l'entreprise un délai supplémentaire dans la limite d'un an pour la réalisation de son programme. La présente convention sera alors modifiée par voie d'avenant.

En aucun cas, la modification du projet ne peut entraîner une réévaluation à la hausse de la subvention.

ARTICLE 8 : REVERSEMENT

La Métropole est en droit d'exiger le reversement de tout ou partie des sommes reçues par les bénéficiaires en cas d'inexécution totale ou partielle du projet.

Si l'entreprise ne respecte pas ses obligations de maintien de l'activité sur le territoire métropolitain pendant trois ans, la Métropole pourra exiger le reversement des subventions perçues au prorata de la durée effective de l'activité.

Si elle ne respecte pas ses obligations en matière de création et de maintien d'emplois pendant trois ans, la Métropole pourra exiger le reversement des subventions perçues, au prorata des emplois non créés ou non maintenus.

Les reversements effectués à ces titres devront être effectifs dans les deux mois suivant la production par la Métropole d'un titre de recettes adressé aux bénéficiaires, à ses mandataires, repreneurs ou actionnaires.

ARTICLE 9 : RÉSILIATION

En cas de non-respect, par l'une des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit, sans indemnité ou dédommagement, par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Sous réserve de l'article 8 de la présente convention, la subvention sera restituée à la Métropole en cas de non-respect des obligations mises à la charge du bénéficiaire, et ce dans un délai de deux mois à compter de la date de résiliation, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si les bénéficiaires ne souhaitent pas poursuivre le projet, la convention est alors résiliée.

La subvention sera alors restituée, au prorata de l'état d'avancement du programme, à la Métropole dans un délai de deux mois à compter de la date de résiliation, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 10 : FORCE MAJEURE

En cas d'inexécution d'une obligation contractuelle, la partie débitrice de ladite obligation ne sera pas considérée comme défaillante, si l'exécution de l'obligation a été rendue impossible par un cas de force majeure entendu comme un événement extérieur à la volonté des parties empêchant raisonnablement l'exécution de l'obligation contractuelle et imprévisible lors de la conclusion de la présente convention.

La partie en situation de se prévaloir d'un tel cas de force majeure devra avertir l'autre partie sans délai par courrier de l'existence de la force majeure, et faire ses meilleurs efforts pour trouver une solution de remplacement ou en tout cas, reprendre l'exécution de la convention dès que cette reprise sera raisonnablement possible.

L'exécution de la présente convention se trouvera suspendue dès la survenance du cas de force majeure, si l'obligation dont l'exécution est empêchée constitue l'une des obligations significatives de la présente convention. Les parties se rencontreront pour convenir de nouvelles modalités d'exécution de ces engagements. A défaut d'accord entre les parties dans un délai raisonnable, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par lettre recommandée avec accusé de réception, sans versement d'indemnité de part et d'autre, après constatation du désaccord entre les parties.

ARTICLE 11 : RESPONSABILITÉ

L'aide financière apportée par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'opération ne peut entraîner sa responsabilité à aucun titre, que ce soit pour un quelconque fait ou risque préjudiciable au bénéficiaire, pouvant survenir en cours d'exécution.

ARTICLE 12 : COMMUNICATION

Pendant les opérations de construction du bâtiment, les entreprises indiqueront sur un support de type panneau de chantier que la Métropole participe au financement des travaux.

Après réalisation de l'opération immobilière, l'entreprise apposera le logo de la Métropole sur la façade du bâtiment, ainsi que la phrase : *Ce bâtiment a reçu le soutien financier de la Métropole Aix-Marseille-Provence.*

Pendant toute la durée de la convention, l'entreprise est tenue d'associer la Métropole aux actions de communication institutionnelle (documents, supports Web, inauguration, visite...) et de faire apparaître son soutien au projet.

L'entreprises s'engage à répondre à toute sollicitation de la Métropole sur ses actions de communication au sujet de ce dispositif, elle donnera à la Métropole, et ce dans la mesure du possible, l'accès à son site, pour des visites de sites industriels, pour la rédaction d'articles ou la réalisation de supports audiovisuels et/ou pour assurer la promotion du dispositif.

ARTICLE 13 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention, exécutoire à compter de sa notification aux parties, est conclue pour la durée d'exécution du programme visée dans la présente convention (construction + période de création d'emplois).

ARTICLE 14 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution de la présente convention. A défaut d'accord amiable, tous les litiges liés à l'interprétation

et/ou à l'exécution de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille : 32, rue Jean-François Leca – 13002 MARSEILLE.

A Marseille, le, en trois exemplaires originaux

Pour la S.A.S. CERSA

Pour la S.C.I. BCR-PYM

**Monsieur David MIARA
Directeur Général**

**Monsieur Jean-François FARDEAU
Gérant**

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

**Gérard GAZAY
Vice-Président délégué au
Développement économique, au Plan de relance pour les entreprises, à l'artisanat et
au commerce**