

**PROCES VERBAL DU
CONSEIL D'ADMINISTRATION**
Du Mardi 28 janvier 2025



401 110 820 000 32

L'An Deux Mille Vingt Quatre
Le Mardi 28 janvier 2025 à 16h00
En Visioconférence

SONT PRESENTS ET ONT SIGNE LE REGISTRE DE PRESENCE :

Représentants le Capital Public de la Métropole Aix-Marseille Provence :

Monsieur Gérard GAZAY
Monsieur Alain ROUSSET
Monsieur David YTIER

Représentant le Capital Privé :

Caisse des Dépôts et Consignation représentée par Madame Isabelle DE CAUWER (en visioconférence)
Crédit Coopératif représenté par Monsieur Frédéric LECLERC (en visioconférence)

Censeur :

Caisse d'Epargne représentée par Monsieur Laurent GONZALEZ (en visioconférence)

EXCUSES :

Monsieur Didier REAULT
Monsieur Patrick PAPPALARDO

ASSISTENT EN OUTRE A LA SEANCE :

Monsieur Yannick STASIA, Directeur Général,
Madame Sonia PALUMBO, Directrice financière,
Madame Manuel KASPARIAN, Responsable des affaires juridiques,
Madame Marion LORANG, Métropole Aix-Marseille Provence, en visioconférence,
Madame Amandine GALAN, Métropole Aix-Marseille Provence, en visioconférence,
La séance est ouverte à 16h00.

Les membres du Conseil d'administration présents réunissant la moitié au moins des membres en fonction, le conseil d'administration peut valablement délibérer.
Monsieur Yannick STASIA est désigné comme secrétaire de séance.

Le Conseil est appelé à délibérer sur les questions suivantes figurant à l'ordre du jour :

ORDRE DU JOUR

- 1 NOMINATION D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR 2**
- 2 REMBOURSEMENT DE L'AVANCE EN COMPTE COURANT D'ASSOCIE - CONVENTION Z232025COV..... 2**
- 3 PRESENTATION DE LA CONVENTION D'AVANCE EN COMPTE COURANT D'ASSOCIEE ET DU RAPPORT CONFORMEMENT A L'ARTICLE L1522-5 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES 3**
- 4 CESSION DE LA PARCELLE AK108 BRAS D'OR A LA SOLEAM..... 6**
- 5 APPROBATION DES POUVOIRS POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITÉS..... 7**



Monsieur Yannick STASIA, Directeur Général de la SEM, rappelle en préambule afin de prévenir toute situation de conflit d'intérêt, les membres concernés doivent déclarer si, à leur connaissance, ils se trouvent en situation de conflit d'intérêts par rapport à une délibération à l'ordre du jour et ne pas prendre part au vote.

L'ensemble des membres de la présente assemblée exercent leurs fonctions avec impartialité, diligence, dignité, probité et intégrité.

1 NOMINATION D'UN NOUVEL ADMINISTRATEUR

Le conseil d'administration et l'assemblée générale du 16 décembre 2024 ont délibéré pour modifier les statuts et ainsi ouvrir un nouveau siège aux membres du capital privé pour assurer le respect du principe de proportionnalité prévu par l'article L1524-5 du code général des collectivités territoriales.

Il a été délibéré en séance que le siège au sein du conseil d'administration était attribué au Crédit coopératif. Le crédit coopératif a désigné Monsieur Frédéric LECLERC comme nouveau représentant permanent au sein du conseil d'administration de la SEM ID AMP.

Il est proposé au conseil d'administration de prendre acte de cette nomination.

◆ Délibération 1 :

Le conseil d'administration prend acte de cette nomination.

2 REMBOURSEMENT DE L'AVANCE EN COMPTE COURANT D'ASSOCIE - CONVENTION Z232025COV

Dans le cadre de l'évolution et du repositionnement de la SEM, la Métropole Aix-Marseille Provence a prévu de verser une avance en compte courant afin de répondre au besoin de trésorerie et l'aider dans son développement à court terme qui lui permettra de réaliser des investissements notamment sur des projets déjà identifiés et mener des actions de valorisation d'actifs.

Le Président demande au Directeur Général de présenter la délibération.

Le Directeur général poursuit les propos du Président en précisant qu'aucune nouvelle avance ne peut être accordée par une même collectivité ou un même groupement avant que la précédente n'ait été remboursée ou incorporée au capital. Par ailleurs, une avance ne peut avoir pour objet de rembourser une autre avance.

Ainsi, dans le cadre de la création effective d'une société « foncière » dédiée à la dynamisation économique des cœurs de ville métropolitains, la Métropole Aix-Marseille Provence a versé, le 11 janvier 2024 à la SEM, une avance en compte courant d'associé, de deux millions d'euros (2 000 000 €), validée lors du Conseil d'Administration du 9 Octobre 2023.

Cette avance en compte courant d'associé a été réalisée par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de la constitution du capital de la foncière - article L1522-5 du code général des collectivités territoriales pour une durée de deux ans à compter de sa signature, renouvelable une seule fois pour la même durée.

Toutefois, il peut être mis fin à ce compte courant d'associé de façon anticipée.

Cette fin anticipée, qui pourra porter sur la totalité ou sur une partie seulement de l'avance, résultera :

- Soit d'une demande de l'Actionnaire, dûment motivée, qui sera transmise au Conseil d'administration de la SEM FACONEO, qui restera libre de refuser cette demande, sans avoir à en justifier ;
- Soit d'une décision du conseil d'administration de la SEM FACONEO.

En cas de remboursement anticipé partiel, le montant remboursé ne pourra être inférieur à un million d'euros.

Il est rappelé à l'ensemble des membres du conseil d'Administration que 50 % de cette avance soit 1 000 000 € a été libéré pour constituer le capital social de la SASU Foncières FONCIERE COMMERCES DEVELOPPEMENT AIX MARSEILLE PROVENCE. Ainsi, le remboursement de cette quote-part se fait sur les fonds propres de la SEM qui seront reconstitués après versement de la nouvelle avance en compte courant.

Le Directeur Général précise qu'il se réserve également, dans la bonne gestion de la trésorerie des sociétés SASU FCD AMP et SEM ID AMP, la possibilité dans le cadre du fonctionnement des deux entités de conclure des conventions de trésorerie si le besoin se faisait jour.

Compte tenu de ces éléments, le versement de cette avance en compte courant sera réalisé dans les meilleurs délais afin de ne pas entraver le fonctionnement de la société ainsi que son développement pour les opérations en cours et futures de la SEM par manque de trésorerie.

Il est ainsi proposé au Conseil d'Administration de procéder au remboursement anticipé total de cette avance.

◆ **Délibération 2 :**

Le Conseil d'Administration approuve la demande de remboursement de l'avance en compte courant de 2 000 000 € versé le 11 janvier 2024. Madame Isabelle DE CAUWER, représentante de la Caisse des dépôts et des consignations s'abstient de prendre part au vote.

3 PRESENTATION DE LA CONVENTION D'AVANCE EN COMPTE COURANT D'ASSOCIE ET DU RAPPORT CONFORMEMENT A L'ARTICLE L1522-5 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Au travers des 35 engagements à atteindre d'ici 2035, la Métropole Aix-Marseille Provence a manifesté sa volonté de création d'une SEM Patrimoniale pour accélérer les grands projets au service du développement du territoire. Plutôt que de créer un nouvel outil, l'intérêt est d'investir sur une structure déjà existante, performante et opérationnelle.

L'objectif de cette structure sera de participer activement au parcours résidentiel des entreprises métropolitaines, à la fluidification du marché immobilier économique en investissant et en valorisant les actifs mais également à contribuer à l'ancrage territorial, à l'attractivité et au développement des 6 filières d'excellence métropolitaine :

- Santé
- Aéronautique et mécanique.
- Maritime et logistique.
- Industries numériques et créatives, micro-électronique.
- Énergies et environnement.
- Tourisme et art de vivre

Cette SEM patrimoniale permettra à la Métropole Aix-Marseille Provence de porter des projets immobiliers d'envergure et également de co-investir avec les porteurs de projets, pour bénéficier d'un important effet de levier sur des projets d'intérêt économique, renforçant ainsi sa compétitivité sur l'ensemble du territoire.

Cet outil fera la différence pour certains projets économiques stratégiques, là où des investisseurs privés ne seraient pas allés seuls, mais décideront d'investir aux côtés de la SEM.

Dans le cadre du développement de cette stratégie d'évolution de la SEM, 2 étapes clés ont été réalisées au cours de l'année 2024 :

- L'évolution de la dénomination sociale de la SEM Façonéo devenu IMMOBILIER DEVELOPPEMENT AIX-MARSEILLE-PROVENCE (ID AMP) dans un objectif de repositionnement stratégique afin de marquer l'affiliation avec l'ensemble du territoire métropolitain et rayonner sur l'ensemble de celui-ci.
- Une réorganisation capitalistique avec le rachat des parts de certains actionnaires souhaitant sortir du capital. La Métropole Aix-Marseille-Provence a notamment accentué sa participation au capital de la structure avec le rachat des parts d'autres actionnaires portant désormais sa participation à 78.35%.

Sur le plan opérationnel, il est désormais nécessaire de doter la structure de moyens économiques pour démarrer l'activité et répondre aux objectifs précités. Il a notamment été identifié un besoin en fond propre pour développer les opérations notamment sur des projets déjà identifiés avec les services de la DGD Développement Economique, Innovation, Attractivité et Relations internationales.

En vertu du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment des articles L.1522-4 et L.1522-5 applicables aux SEM, l'actionnaire d'une SEM peut consentir un apport en compte courant d'associé.

Conformément à l'article L.1522-5 du CGCT, cette avance en compte-courant d'associé doit faire l'objet d'un rapport établi par le représentant au conseil d'administration de la SEM et d'une délibération du conseil d'administration de la SEM exposant les motifs d'un tel apport et justifiant de son montant et de sa durée, ainsi que des conditions de son remboursement ou de sa transformation en augmentation de capital et de son éventuelle rémunération.

Le rapport annexé aux présentes précise les éléments suivants :

Motif :

Munir la SEM de moyens économiques pour assurer le démarrage de son activité d'investissement et de ses actions de valorisation d'actifs et ainsi contribuer à l'ancrage territorial, à l'attractivité et au développement des 6 filières d'excellence métropolitaine.

Montant :

L'actionnaire s'engage par la présente convention à verser à la Société d'économie mixte ID AMP qui accepte, une avance en compte courant d'associé d'un montant de quinze millions d'euros (15 000 000 €) dans les conditions ci-après précisées.

Les fonds en numéraire, d'un montant de quinze millions d'euros (15 000 000 €) seront versés au crédit du compte bancaire de la SEM ID AMP par mandat administratif.

Durée :

En application des dispositions des articles L 1522-4 et 1522-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente avance en compte courant est consentie pour une durée de deux ans à compter de sa signature, renouvelable une seule fois pour la même durée.

Toutefois, il pourra être mis fin au compte courant d'associé de façon anticipée.

Conditions de remboursement :

L'avance en compte courant est remboursée en totalité ou transformée en capital, dans le respect du plafond résultant des dispositions de l'article L. 1522-2 du CGCT. Toutefois, il pourra être procédé au remboursement de l'avance en compte courant de façon anticipée.

Cette fin anticipée, qui pourra porter sur la totalité ou sur une partie seulement de l'avance, résultera :

- Soit d'une demande de l'Actionnaire, dûment motivée, qui sera transmise au Conseil d'administration de la SEM ID AMP, qui restera libre de refuser cette demande, sans avoir à en justifier ;
- Soit d'une décision du conseil d'administration de la SEM.



En cas de remboursement partiel anticipé, le montant minimal sera de 1 000 000 €



La convention d'avance en compte courant entre la SEM ID AMP et la Métropole Aix-Marseille-Provence est jointe au présent rapport définissant les conditions de cette avance en compte courant d'associés d'un montant de 15 000 000 €.

Cette convention constitue une convention règlementée au sens de l'article L225-38 du code de commerce.

Le Directeur général précise notamment que suite à l'envoi des convocations, Madame DE CAUWER, représentante de la Caisse des Dépôts, a alerté sur l'absence de rémunération du compte courant d'associé et notamment le risque de requalification en aide d'état.

Marion LORANG, précise que des dispositions ont été ajoutées à la convention d'avance en compte courant d'associés. Ainsi, l'avance en compte courant sera génératrice d'intérêt au taux annuel fixe de 2 % (deux pour cent) sous condition.

L'avance en compte courant sera génératrice d'intérêt dans le cas où tout ou partie des fonds auront été mobilisés dans la réalisation de projets, après accord du Conseil d'Administration, dans les 12 mois qui suivent le versement par la Métropole.

Si la société d'économie mixte ID AMP délibère dans les 12 mois suivant ce versement afin de procéder au remboursement de tout ou partie de cette avance ou si celle-ci est transformée en capital social, il est convenu qu'aucun intérêt ne sera versé par la société d'économie mixte ID AMP à la Métropole Aix-Marseille-Provence sur la quotepart remboursée.

Madame DE CAUWER confirme qu'en interne, les équipes de la Caisse des Dépôts sont mobilisées et sensibles sur la question de requalification des avances en compte courant d'associés (CCA) en aides d'état. La Caisse des Dépôts doit ainsi s'assurer de la rentabilité des projets, en effet, si la rémunération des CCA est inférieure au risque de marché, il y a un risque de requalification en aide d'état.

La représentante de la CDC précise également que si le remboursement des CCA accordés par la métropole AMP est envisagé par augmentation de capital, la participation de l'actionnaire CDC à l'opération est conditionnée à l'accord de son comité d'engagement et à la levée des réserves émises par ce dernier. A ce stade, les dossiers, concernant les trois opérations immobilières, présentés au Conseil d'Administration du 16 décembre 2024, sont incomplets pour envisager la saisie du comité d'engagement CDC et ne sont pas suffisamment éclairants sur la stratégie immobilière définie et les critères d'investissement (financiers, juridiques et extra-financiers) retenus par la SEM pour se développer en SEM Patrimoniaire. Dans ce contexte et à défaut de réalisation de l'augmentation de capital, la CDC s'interroge sur l'existence de scénarios alternatifs de remboursement dudit CCA.

Monsieur Frédéric LECLERC, représentant du crédit coopératif demande si une réponse peut être réalisée par rapport aux modalités de remboursement du CCA.

Le Directeur Général précise que l'objectif est de maintenir un volume d'activité suffisant pour encourager les actionnaires privés à participer à l'augmentation en capital. Aujourd'hui, nous avons des projets qui sont prêts à sortir comme par exemple à la Mède puis à Château Gombert ou également un important projet présenté au dernier conseil d'administration. L'idée est de rassurer les partenaires privés sur les intentions, sur les opérations mais également sur les exigences de rentabilités attendues et ainsi accroître notre intervention sur le territoire métropolitain.

Pour répondre à la question de Monsieur LECLERC, le Directeur Général conclut en précisant que l'objectif est que les 15 millions d'euros constituent une première étape. Ainsi, soit cela fonctionne soit dans 4 ans la métropole devra se questionner sur sa stratégie.



Madame DE CAUWER précise que la Caisse des Dépôts souhaite accompagner la SEM, elle constate que la Métropole soutient sa société d'économie mixte. Madame De CAUWER poursuit en précisant que la Caisse des Dépôts a des exigences importantes en matière de documentation et de comitologie et que de facto il est important d'anticiper.

Marion LORANG conclut les propos en précisant que c'est une somme conséquente, c'est une des plus grosses avances en compte courant qui a été réalisée à ce jour par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Elle précise également que, dans cette convention, nous avons notamment mis un délai de 12 mois, délai dans lequel le remboursement anticipé pourra être réalisé afin de ne pas faire supporter d'intérêt à la SEM ID AMP. L'objectif est la réalisation des projets et l'augmentation du capital social de la SEM ID AMP. La Métropole sera diligente.

Conformément aux dispositions de l'article L1524-5 du code général des collectivités territoriales et sous réserve de l'accord express du conseil métropolitain de la Métropole Aix-Marseille Provence, il est proposé aux membres du conseil d'administration de délibérer pour la validation d'une convention d'avance en compte courant d'associé.

◆ **Délibération 3 :**

Le Conseil d'Administration approuve la convention d'avance en compte courant de 15 000 000 € sous réserve de l'accord express du conseil métropolitain de la Métropole Aix-Marseille Provence. La Caisse des Dépôts s'abstient de prendre part au vote.

4 CESSIION DE LA PARCELLE AK108 BRAS D'OR A LA SOLEAM

Le Président demande au Directeur Général de présenter la délibération.

Le Directeur Général précise que la SOLEAM, titulaire de la concession d'aménagement « interface vallée de l'Huveaune – Bras d'Or » à Aubagne s'est rapprochée de la SEM ID AMP pour l'acquisition d'une parcelle appartenant à la SEM cadastrée AK108 située avenue Simon Lagunas à Aubagne (13400). Ledit lot est une parcelle de terrain nu (1 a 4 ca) de 104m².

Sur le plan historique, il est précisé que ledit lot n'a pas été rétrocédé car la délibération du 29 mars 2012 portant le N° 24-29-0312 « clôture foncière opération du bras d'or » ne mentionnait en effet que les lots 1-2-5 et 17.



Au regard de la présence d'administrateurs communs aux seins des organes délibérants de la SEM ID AMP et de la SOLEAM, la cession envisagée constitue une convention réglementée au titre de l'article L225-38 du code de commerce, nécessitant l'approbation préalable du conseil d'administration. En outre, considérant le risque de conflit d'intérêts, il est nécessaire que les élus représentants de l'actionnariat concerné, en l'espèce la Métropole Aix-Marseille Provence ne prennent pas part au vote.

Seuls les représentants du capital privé sont donc amenés à voter cette délibération

Concernant les formalités d'usages, il est notamment précisé que :

- La valeur vénale proposée par le pôle Evaluation domaniale de la DRFIP est de 20 800 € HT.



◆ **Délibération 4 :**

Le conseil d'administration approuve la cession à la SOLEAM sur la base de cette valorisation soit 20 800 € HT. Messieurs Alain ROUSSET, Gérard GAZAY et David YTIER ne prennent pas part au vote.

5 APPROBATION DES POUVOIRS POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITÉS

Comme il est d'usage, il y a lieu d'accorder les délégations de pouvoirs pour procéder aux formalités d'enregistrement.

◆ **Délibération 5 :**

Le Conseil d'Administration délibère pour donner tous pouvoirs à Monsieur Manuel KASPARIAN ou à défaut tout porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal des présentes délibérations, à l'effet d'accomplir toutes les formalités nécessaires.

La séance est levée à 16h29

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

LE SECRETAIRE

A handwritten signature in black ink, featuring a prominent vertical stroke that crosses several horizontal strokes.

UN ADMINISTRATEUR

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, characterized by a large, sweeping loop at the bottom and a long, angled stroke extending upwards and to the right.