

2121 - Immobilier d'entreprises

Avances remboursables à Alsabail

Rapport n° CP/2011/678

Service gestionnaire :

Service développement économique et touristique - Cellule entreprises et territoires

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de soumettre à l'approbation de la Commission Permanente du Conseil Général la mise en place d'avances remboursables au bénéfice de la SEML ALSABAIL, en accompagnement de différents projets d'immobilier d'entreprises, en soutien du tissu économique local et de la création d'emplois.

Développement de la société RUCH-ESCHLIMANN (SCI JOR) à STRASBOURG

La société RUCH est une ancienne entreprise familiale de plâtrerie restructurée autour d'une société holding de détention des différentes entités du groupe. L'effectif total du groupe est de 60 personnes, avec des implantations à NIEDERBRONN, OSTWALD et PARIS

L'activité est réalisée pour une part importante sur une clientèle publique dans le cadre d'appels d'offres : hôpitaux, maisons de retraite, lycées, collèges, diverses administrations.

La clientèle privée repose principalement sur des donneurs d'ordre du secteur bancaire et du commerce, et marginalement des travaux pour des particuliers.

Le site est aujourd'hui éclaté sur trois sites, ce qui induit une organisation déficiente. Les dirigeants projettent un regroupement sur un site unique. Le choix de la localisation s'est porté sur le Parc des Forges à STRASBOURG sur un terrain situé en zone franche. Cette implantation permettra de bénéficier d'exonérations fiscales et sociales.

Le projet immobilier est de qualité du fait d'une localisation attractive dans un nouveau parc d'activités idéalement situé et d'une construction standard de 1.100 m² (ateliers, bureaux, locaux d'exploitation).

L'investissement immobilier, porté par la SCI JOR, représente un coût de 1 100 000 €, dont 229 000 € pour le terrain non éligible au montage ALSABAIL. La création à court terme d'une dizaine d'emplois est annoncée.

S'agissant du développement d'une entreprise bas-rhinoise dans le cadre d'une SCI, le projet serait susceptible de bénéficier d'avances sans intérêts des collectivités à ALSABAIL à hauteur de 25 % de l'investissement immobilier hors terrain chiffré à 871 000 €.

Le montant des avances s'établit à 217 750 € partagés entre le Département et la Communauté Urbaine de STRASBOURG, soit 108 875 € pour chacune des collectivités.

Développement de la société GRIPPLE à OBERNAI

Gripple est un groupe d'origine britannique, basé à Sheffield, spécialisé dans la fabrication de systèmes de tendeur raboteur pour fil d'acier et de suspension pour la construction des bâtiments. Le groupe emploie environ 300 salariés et réalise un chiffre d'affaires global de 32 M€ avec des filiales aux Etats-Unis, en Allemagne et à OBERNAI où est implanté depuis 2005 le nouveau siège européen du groupe.

Le site d'OBERNAI emploie une quarantaine de salariés et réalise un chiffre d'affaires de l'ordre de 10 M€.

Les bonnes perspectives de développement et la création de nouvelles gammes de produits ont conduit l'entreprise à s'étendre sur son site d'OBERNAI. Le projet d'extension prévoit la construction d'un centre de distribution comportant 850 m² de locaux dédiés à la logistique et 600 m² de bureaux. Le coût du projet immobilier, éligible aux avances sans intérêts des collectivités, ressort à 1 250 000 €. La création d'une dizaine d'emplois est annoncée.

S'agissant de l'extension d'une entreprise implantée dans le Bas-Rhin avec création d'une nouvelle gamme de produits, le projet est éligible aux avances ALSABAIL à hauteur de 50 % du coût immobilier, soit 625 000 €, selon la répartition suivante

Département : 2/3 soit 416 666 €
Ville d'OBERNAI : 1/3 soit 208 334 €

Extension de la société CHAUDRONNERIE DU RIED à SAASENHEIM

Créée en 1991, la société Chaudronnerie du Ried, installée à SAASENHEIM, est spécialisée dans la chaudronnerie, la tôlerie et la tuyauterie industrielle à destination d'une clientèle essentiellement régionale.

L'entreprise emploie 22 salariés. Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 2,4 M€ en 2010.

Les locaux actuels ne permettant pas un développement de l'activité, le dirigeant envisage la construction, via une SCI, d'une nouvelle usine représentant 2.700 m² de locaux d'activités, sur un terrain d'assiette sis à SAASENHEIM.

Au niveau des avances des collectivités, l'assiette d'investissement ressort à 1 640 000 €. La création de trois emplois est annoncée sous 36 mois.

S'agissant de l'extension d'une entreprise implantée dans le Bas-Rhin, portée par une société immobilière, le projet est susceptible de bénéficier d'un montage ALSABAIL à hauteur de 25 % du coût immobilier, soit 410 000 € d'avances, en partenariat avec la Commune de SAASENHEIM, selon la clé de répartition suivante :

Département : 4/5 soit 328 000 €

Commune de SAASENHEIM : 1/5 soit 82 000 €

Développement de la société EUROFINS ENVIRONNEMENT à SAVERNE

La société EUROFINS ENVIRONNEMENT, filiale du groupe français de biotechnologies EUROFINS SCIENTIFIC basé à Nantes, est implantée à SAVERNE depuis 2006. Elle est spécialisée dans les analyses environnementales. Le site de SAVERNE comprend 1.500 m² de laboratoires et emploie 80 salariés. Il réalise un volume de 10.000 analyses par mois.

Au regard des perspectives de développement liées à un volume d'activités en forte progression, plus de 15.000 analyses mensuelles, les dirigeants portent un projet d'investissement immobilier par extension du laboratoire actuel. La création de 1.500 m² de laboratoires supplémentaires et de 700 m² de bureaux est prévue.

L'investissement immobilier, porté par la SCI Saverne, éligible aux avances des collectivités ressort à 3 600 000 €. La création de 45 emplois est annoncée, dont une vingtaine d'embauches déjà réalisées.

S'agissant d'un projet d'extension d'une entreprise implantée dans le Bas-Rhin porté par une SCI, l'opération serait susceptible de bénéficier d'avances sans intérêts des collectivités

à ALSABAIL d'un montant de 900 000 € représentant 25 % du coût immobilier, selon la clé habituelle pour ce territoire :

Département 4/5 soit 675 000 €

Communauté de Communes de la Région de Saverne : 1/5 soit 225 000 €

Ensemble immobilier vacant ex OHRESSER à ESCHAU. Reprise par la société HURON sise à ILLKIRCH

En 2009, ALSABAIL est intervenue à hauteur de 17% dans le cadre d'un cobailage avec d'autres partenaires financiers pour le financement de la construction d'une nouvelle unité de production de 6 929 m² sur un terrain de 4,31 ha en zone industrielle d'ESCHAU, au profit de la société de mécanique OHRESSER.

Le montant du financement mis en place a été de 8 000 000 € y compris une avance preneur limitant le risque net pour ALSABAIL à 1 190 000 €.

Le Département et la Communauté Urbaine de Strasbourg avaient à l'époque donné leur accord de principe pour une avance remboursable à ALSABAIL plafonnée à 1 200 000 € compte-tenu du souhait d'ALSABAIL de limiter son risque dans le portage financier de l'opération. Le soutien des collectivités n'a pas été mobilisé suite à la procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société.

La société OHRESSER a en effet déposé son bilan en avril 2010 avec un plan de cession au profit d'un repreneur qui n'a pas souhaité s'approprier le contrat de crédit-bail immobilier en cours. Celui-ci a fait l'objet d'une résiliation en novembre 2010.

L'ensemble immobilier est vacant depuis son achèvement. La société HURON, qui conçoit et fabrique des machines-outils, manifeste un intérêt à l'immeuble et sollicite l'indivision pour la mise en place d'un financement sur une base de 6 500 000 €.

L'entreprise, créée en 1873, est spécialisée dans la fabrication de centres d'usinage du métal. La marque HURON est de longue date connue mondialement pour sa technologie et la qualité de ses machines qui se situent dans le haut de gamme. Au plan industriel, HURON est concepteur et assembleur. La majorité des composants assemblés est réalisée en sous-traitance.

La société, qui a changé à plusieurs reprises d'actionnaires depuis 1983, est depuis 2007 contrôlée par le groupe indien JYOTI également spécialisé dans les centres d'usinage.

Positionnée sur un marché concurrentiel et cyclique, la société HURON, qui a connu une période difficile du fait de la crise, mise sur les perspectives d'évolution favorable du marché. Au surplus, le projet d'une introduction en bourse sur le marché indien de la société Jyoti devrait donner les moyens financiers à un nouveau plan de développement et un appui au projet d'acquisition-transfert de l'activité.

Depuis la prise de contrôle par JYOTI, le principe d'un transfert de l'activité, actuellement située au centre-ville d'ILLKIRCH, sur un nouveau site industriel est connu. La vacance de l'immeuble ex OHRESSER offre à HURON une opportunité de transfert en deux phases :

- maintien d'une activité sur le site historique et transfert à ESCHAU d'une partie de la production sur une période estimée à deux ou trois années
- regroupement à terme de l'ensemble des activités sur ESCHAU, avec une extension de l'ordre de 10 000 m² de l'usine, et cession envisagée du site historique d'ILLKIRCH.

Dans sa séance du 30 juin 2011, le comité des engagements d'ALSABAIL a donné son accord pour une participation d'ALSABAIL à hauteur de 1 105 000 € dans le cadre d'une indivision d'un montant global de 6 500 000 € au profit de la société HURON.

Le montant des avances sans intérêts dont ce projet serait susceptible de bénéficier est de 1 105 000 €, montant de l'engagement d'ALSABAIL dans l'indivision Huron et correspondant à la somme attribuée à OHRESSER pour son implantation à ESCHAU, mais non versée.

Conformément à la pratique établie, ces avances remboursables seraient portées à parité par le Département et la Communauté Urbaine de Strasbourg, soit 552 500 € pour chaque collectivité.

Développement de la menuiserie HUNSINGER à THAL-DRULINGEN

L'entreprise HUNSINGER, qui a son siège et un site de production à WEISLINGEN, est spécialisée dans la menuiserie, l'ossature bois et l'isolation. La société investit dans la construction sur la plate-forme départementale d'Alsace Bossue à THAL-DRULINGEN, d'une nouvelle unité de production d'une surface de 2 760 m² dont 2160 m² d'ateliers, dédiée à la fabrication d'éléments d'ossature et à la découpe de panneaux.

Le projet immobilier représente un investissement éligible aux avances des collectivités de 2 380 000 €. La création d'une trentaine d'emplois est annoncée dans les trois ans.

L'objectif des dirigeants est de déplacer à terme l'intégralité du site de production et le siège de WEISLINGEN sur la plate-forme départementale d'activités d'Alsace Bossue.

S'agissant d'un projet situé en zone Massif Vosgien et porté par une SCI, l'opération est susceptible de bénéficier d'avances remboursables sans intérêts à ALSABAIL à hauteur de 714 00 € selon la clé de répartition retenue pour le territoire concerné :

Département : 85 % soit 606 900 €

Communauté de Communes d'Alsace Bossue : 15 % soit 107 100 €

En cas d'accord, les crédits seraient imputés comme suit :

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
30711	27-2748-91	10 435 867,25 €	4 283 480,00 €	2 687 941,00 €

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son Président, décide d'attribuer à ALSABAIL :

- une avance sans intérêts de 108 875 € remboursable sur 12 ans sans différé d'amortissement pour le projet de développement de la société RUCH-ESCHLIMANN (SCI JOR) à STRASBOURG

- une avance sans intérêts de 416 666 € remboursable sur 10 ans avec un an de différé d'amortissement pour le projet de développement de la société GRIPPLE à OBERNAI

- une avance sans intérêts de 328 000 € remboursable sur 12 ans sans différé d'amortissement pour le projet d'extension de la société CHAUDRONNERIE DU RIED à SAASENHEIM

- une avance sans intérêts de 675 000 € sur 12 ans sans différé d'amortissement pour le projet de développement de la société EUROFINIS ENVIRONNEMENT (SCI SAVERNE) à SAVERNE

- une avance sans intérêts de 552 500 € remboursable sur 12 ans sans différé d'amortissement pour la reprise de l'ensemble immobilier ex OHRESSER à ESCHAU par la société HURON sise à ILLKIRCH

- une avance sans intérêts de 606 900 € sur 12 ans sans différé d'amortissement pour le projet de développement de la société HUNSINGER (SCI RTD) sur la plate-forme d'activités d'Alsace Bossue à THAL-DRULINGEN.

La Commission Permanente autorise par ailleurs son Président à signer les conventions correspondantes, au nom du Département (conventions établies selon le modèle adopté par délibération du Conseil Général n° CG/2009/26 du 22 juin 2009).

Strasbourg, le 19/09/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL