

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 MAI 2024**

**DELIBERATION N°2024.00246**

**CITÉ DU DESIGN 2025 - PRÉCONTRAT HÔTELIER**

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 07 mai 2024

Nombre de membres en exercice : 68

Nombre de présents : 54

Nombre de pouvoirs : 8

Nombre de voix : 62

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,

Secrétaire de séance : Mme Siham LABICH

**Membres titulaires présents :**

Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, Mme Frédérique CHAVE, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Fabrice DUCRET, M. Frédéric DURAND, M. David FARA, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOCQ, M. Julien LUYA, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Gilles PERACHE, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Jean-Paul RIVAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES

**Pouvoirs :**

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,  
M. Patrick BOUCHET donne pouvoir à M. André CHARBONNIER,  
M. Jean-Claude FLACHAT donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,  
M. Jérôme GABIAUD donne pouvoir à M. Marc JANDOT,

**RECU EN PREFECTURE**

Le 28 mai 2024

VIA DOTELEC - iXBus

99\_DE-042-244200770-20240516-D20240024610

Date de mise en ligne : 28 mai 2024

M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,  
Mme Aline MOUSEGHIAN donne pouvoir à Mme Andonella FLECHET,  
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,  
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Gilbert SOULIER

**Membres titulaires absents excusés :**

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Françoise BERGER, M. Jordan DA SILVA, M. Philippe DENIS,  
M. Gérard TARDY, M. Julien VASSAL

## **DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 16 MAI 2024**

### **CITE DU DESIGN 2025 - PRECONTRAT HOTELIER**

#### **CONTEXTE**

Le projet Cité du design 2025 ambitionne de faire de ce quartier le premier quartier design de France. Le projet vient ainsi renforcer les différentes fonctions présentes pour en faire un vrai quartier créatif, design, ouvert à tous, véritable outil d'attractivité du territoire. Lieu d'animation créative permanente, et espaces de loisirs et de services thématiques, 70 000 m<sup>2</sup> sur Manufacture seront ainsi consacrés à l'éducation, la diffusion culturelle, l'accompagnement économique et social, les loisirs et les services, autour des arts et du design. Véritable écosystème en la matière le plus riche qui soit, l'offre culturelle et touristique de ce quartier sera promue de manière globale, ce qui permettra d'en développer fortement sa fréquentation et son attractivité au bénéfice de tous ses acteurs et du territoire.

Dans ce cadre, et en cohérence avec les orientations du schéma directeur hôtelier, un nouvel établissement hôtelier s'implantera au cœur du quartier, au sein principalement du bâtiment emblématique dit « de l'Horloge ». Cet établissement se veut non seulement une proposition d'hébergement répondant aux attentes des touristes (agrément et affaires) mais aussi un lieu de rassemblement et d'attractivité au cœur du quartier.

La pertinence du projet hôtelier, ainsi que sa viabilité économique, commerciale et financière ont fait l'objet dès 2021 d'une étude, co-financée par la Région Auvergne Rhône-Alpes, et conduite par le cabinet spécialisé en hôtellerie Coach Omnium. Ce dernier a validé la faisabilité du projet, son positionnement en termes de type d'offre et son prévisionnel économique.

Le futur établissement hôtelier porte deux objectifs :

- un objectif quantitatif : puisqu'il vise à compléter l'offre du territoire qui est déficitaire, notamment sur le segment des établissements de niveau 4\* ;
- un objectif qualitatif : puisque la volonté est de développer un lieu hybride et une offre complémentaire à celle existante, avec un véritable hôtel de destination, proposant une expérience atypique et unique, et s'adressant aussi bien aux voyageurs qu'à la population locale.

#### **RECHERCHE D'EXPLOITANT**

Afin de trouver le futur exploitant de l'établissement hôtelier, en capacité de s'aligner sur le positionnement recherché tout en proposant un modèle économique équilibré, des actions de prospection ont été lancées en 2022, sur deux niveaux de cibles :

- au niveau local : présentation du projet au Club Hôtelier stéphanois, pour en vérifier sa pertinence, son acceptabilité et faire émerger d'éventuelles candidatures ;

- au niveau national ensuite : lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), à publicité large et dispositif de prospection actif.

Cet AMI recherchait un candidat capable de porter les investissements de réhabilitation du bâtiment sous forme de bail emphytéotique (la Métropole ayant souhaité conserver la propriété des murs), puis d'exploiter l'établissement hôtelier sous un concept compatible avec le cahier des charges défini.

Suite à cet appel à candidature, 18 marques d'intérêt ont été relevées, débouchant sur 5 rendez-vous individuels. Pour autant seule la société Euragone Investment Management (EIM) a soumis une proposition de collaboration, mais sans répondre dans son intégralité à la demande.

Le principal frein relevé justifiant l'absence de réponse définitive est l'absence de propriété foncière dans le montage proposé, qui empêche l'exploitant de coupler une opération immobilière à ses bénéfices d'exploitation. Dans ces conditions, les futurs exploitants ne souhaitent pas porter l'investissement nécessaire à la réalisation des travaux, même en contrepartie d'un bail de longue durée. Ce choix est néanmoins assumé par Saint-Etienne Métropole, qui ne souhaite pas perdre la propriété d'un bâtiment emblématique du territoire, classé monument historique, au centre du quartier totem de la Cité du design.

Afin de lever cet obstacle lié à l'absence de maîtrise foncière, un nouveau montage a été envisagé pour l'hôtel par le biais d'une société d'économie mixte patrimoniale (SEMPAT). En effet, lors d'études précédentes sur de l'immobilier économique (pépinières notamment), l'intérêt pour la Métropole de disposer de ce type de société avait été relevé. Une première étude de faisabilité a donc été lancée fin 2022 avec le soutien de la Banque des territoires confirmant cette opportunité, notamment pour la réalisation du BHT2 ainsi que de l'hôtel.

Grâce à ce nouveau montage, il a été possible de travailler avec EIM sur la précision et déclinaison potentielle de son concept.

## **LE PROJET HOTELIER YOOMA**

Le concept général de YOOMA repose sur un positionnement équivalent 4\*, avec des modules de chambres à 2, 4 ou 6 personnes. Ces modules et leur mobilier spécifique (Pods) permettent d'augmenter la capacité d'accueil des chambres et de répondre à une demande pour laquelle peu d'offre alternative existe, telle que les familles ou les groupes.

Chaque hôtel YOOMA a sa propre identité, inspirée de l'écosystème dans lequel il s'inscrit. A Saint-Etienne, la thématique du design sera déclinée à travers le concept « la vie du design ». L'établissement proposera une rétrospective animée du design et son intégration dans la vie de tous les jours. Ce concept sera décliné dans les différents espaces de l'établissement, hall, bar, boutique, couloirs et chambres, permettant un voyage à travers l'histoire du design et la découverte de ses personnalités iconiques.

L'ensemble se veut collaboratif, ouvert et intégré à l'écosystème local auquel il laisse une large place : accueil des associations étudiantes, offre particulière pour les usagers du quartier, design de certaines chambres réservé aux étudiants de l'ESADSE etc...

Le projet hôtelier YOOMA s'inscrit ainsi dans un contexte d'ouverture et d'animation du quartier. Il prendra vie au sein du Bâtiment de l'Horloge, et s'étendra sur les bâtiments 245 et 246.

S'ajoutent aux fonctions purement liées à l'hébergement, des espaces de vie multiples, composants essentiels du projet, car ils doivent à terme devenir un carrefour de rencontres au cœur de la Cité du design. Le rez-de-chaussée du bâtiment de l'horloge accueillera ainsi un restaurant et un bar et proposera un programme d'animation accessible aussi bien à la clientèle de l'hôtel qu'aux habitants et utilisateurs du quartier.

La proposition d'EIM s'inscrit parfaitement dans les objectifs de développement d'un hôtel de destination, proposant une offre unique et différenciante, peu présente dans l'offre hôtelière du territoire.

Le concept imaginé est pertinent au regard de son positionnement, et viendra conforter l'identité de Saint-Etienne et sa place au sein du réseau des villes Design UNESCO.

Une étude architecturale et capacitaire a permis de valider la faisabilité de 78 chambres, pour une capacité de 368 lits, en appliquant les principes du concept YOOMA. Un cabinet d'économiste a chiffré la réalisation de ce projet à 7 millions d'euros HT, coût des travaux d'aménagement et FF&E (équipements hôteliers indépendants de la structure nécessaires à l'exploitation). L'ensemble de ces éléments de dimensionnement a permis de projeter la future exploitation de l'hôtel et à EIM de produire un business plan de celle-ci, permettant d'évaluer le niveau de loyer à attendre.

Une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée dans le montage de SEM patrimoniale a été désignée en septembre 2023 pour établir le modèle économique de la SEMPAT, ainsi que les montages opérationnels, étude cofinancée à 50 % par la Banque des territoires. Les échanges avec EIM, SEM et la BDT ont permis de faire évoluer le montage opérationnel.

Il en ressort que l'investissement global de 9,6 M€ HT (tous frais compris : études, CPI, actualisation...) pourrait être porté par la SEM Patrimoniale, laquelle confierait le bien en exploitation par bail commercial à une société créée par EIM, contre un loyer permettant de couvrir l'investissement tout en dégageant un niveau de rentabilité satisfaisant pour les investisseurs.

Pour permettre d'engager plus avant la contractualisation de l'ensemble, et notamment la sollicitation des comités d'engagement des banques co-actionnaires de la SEMPAT, avec comme objectifs la signature à la fois d'un bail à construction entre SEM et la SEMPAT et d'un bail commercial entre la SEMPAT et EIM, il est désormais nécessaire de conclure un accord de principe avec EIM, sécurisant ces discussions à poursuivre.

## **ACCORD DE PRINCIPE**

L'accord de principe proposé (cf. annexe), dont l'échéance est fixée au 31 mars 2025, vise à encadrer les phases de rédaction et signature d'un bail commercial avec la société EIM, en parallèle des étapes de constitution de la SEMPAT. Cet accord sécurise la Métropole dans ses échanges avec les banques, en impliquant le futur exploitant. Dans le même temps, il sécurise EIM dans les phases de création de la société d'exploitation dédiée en intégrant une clause d'exclusivité en vue de la réalisation d'un hôtel YOOMA SAINT-ETIENNE.

Les Parties ont déterminé le calendrier indicatif suivant pour la mise en œuvre du montage contractuel définitif et s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens pour tenir les échéances suivantes :

- la phase de définition précise du modèle économique (montant et calcul du loyer, niveau de redevance, etc.), le pacte d'actionnaire avec passage en comité d'engagements des banques et la mise au point du projet de bail commercial devra s'achever avant le 30 septembre 2024 ;

- la constitution des sociétés (SEMPAT et société d'exploitation du YOOMA SAINT-ETIENNE) s'achèverait au 30 novembre 2024 ;
- la signature des contrats (bail commercial et bail à construction) interviendrait avant le 31 janvier 2025.

L'échéance globale du contrat est fixée au 31 mars 2025, de manière à envisager un démarrage des travaux fin 2025, si les étapes successives se montrent concluantes.

**Le Bureau de Saint-Etienne Métropole, après en avoir délibéré :**

- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer « l'accord de principe » entre Saint-Etienne Métropole et Euragone Investment Management ;**
- **la dépense correspondante sera imputée sur l'opération d'investissement ONA SEMPAT.**

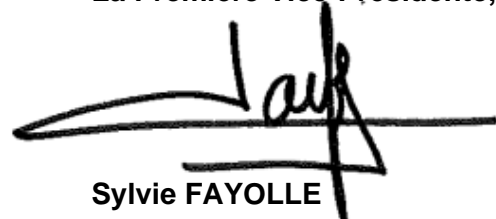
**Ce dossier a été adopté à l'unanimité avec 2 abstentions.**

Pour extrait,  
La secrétaire de Séance,



Siham LABICH

La Première Vice-Présidente,



Sylvie FAYOLLE