

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 30 JUIN 2016

DELIBERATION N°CC/2016.00266

**IMMEUBLE TERTIAIRE FAURIEL - APPROBATION DU COMPTE-RENDU
D'ACTIVITES AU CONCEDANT AU 31/12/2015**

Le Conseil Communautaire a été convoqué le 23 juin 2016

Nombre de membres en exercice : 131

Nombre de présents : 81

Nombre de pouvoirs : 10

Nombre de voix : 91

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-François BARNIER,
M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET,
Mme Nora BERROUKECHE, Mme Michèle BISACCIA, M. Vincent BONY,
M. Lionel BOUCHER, Mme Marie-Christine BUFFARD, Mme Laurence BUSSIERE,
M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE,
Mme Catherine CHAPRON, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION,
M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Suzanne CHAZELLE,
M. Jean-Noël CORNUT, M. Paul CORRIERAS, Mme Alexandra CUSTODIO,
Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Christophe FAVERJON,
Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Nicole FOREST,
M. Luc FRANCOIS, M. André FRIEDENBERG, Mme Michelle GALLAND,
M. Michel GANDILHON, M. Roland GOUJON, Mme Marie-Eve GOUTELLE,
M. Rémy GUYOT, M. Marc JANDOT, M. Raymond JOASSARD, Mme Christiane JODAR,
M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET,
Mme Marie-Josèphe LAULAGNET, M. Yves LECOCQ, Mme Eliane LEGROS,
M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, Mme Babette LUYA, M. Michel MAISONNETTE,
M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON,
Mme Nathalie MATRICON, Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Catherine NAULIN,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gaël PERDRIAU,
Mme Fabienne PERRIN, M. Marc PETIT, M. Jean-Philippe PORCHEROT,
M. Hervé REYNAUD, Mme Joelle RICARD, M. Jean-Paul RIVAT, Mme Annick ROATTINO,
M. Marc ROSIER, M. Lionel SAUGUES, M. Jean-Claude SCHALK, Mme Nadia SEMACHE,
M. Joseph SOTTON, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT,
M. Gilles THIZY, Mme Lucie THOMAS, M. Daniel TORGUES, M. Alain VERCHERAND,
Mme Anne-Françoise VIALON, M. Enzo VIVIANI, Mme Catherine ZADRA,
M. Georges ZIEGLER

REÇU EN PREFECTURE

Le 12 juillet 2016

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20160509-D20160026610-DE

DATE D'AFFICHAGE :20160712

Pouvoirs :

M. Michel BEAL donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,
Mme Joëlle COUSIN donne pouvoir à M. Denis BARRIOL,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Andonella FLECHET donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Daniel JACQUEMET donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
Mme Delphine JUSSELME donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON,
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
Mme Stéphanie MOREAU donne pouvoir à M. Olivier LONGEON,
Mme Christiane RIVIERE donne pouvoir à M. Jean-Claude SCHALK,
M. Stéphane VALETTE donne pouvoir à Mme Michelle GALLAND

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, Mme Jennifer BONJOUR, M. Henri BOUTHEON,
M. Olivier BROUILLOUX, Mme Hélène BRUYERE, M. Paul CELLE,
M. Jean-Jacques CHARROIN, M. Marc CHAVANNE, Mme Patricia CORTEY,
M. Gabriel DE PEYRECAVE, Mme Marie-Pascale DUMAS, M. Gilles ESTABLE,
M. Marc FAURE, M. Bernard FAUVEL, Mme Annick FAY, M. Christian FAYOLLE,
M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE, M. Pascal GARRIDO, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Laurence JUBAN, Mme Corinne L'HARMET-ODIN,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT, M. Julien LUYA, Mme Pascale MARRON,
M. Yves MORAND, Mme Djida OUCHAOUA, M. Jean-Marc PANGAUD, M. Yves PARTRAT,
M. Gilles PERACHE, M. Florent PIGEON, M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Christine ROUX,
Mme Monique ROVERA, Mme Janine RUAS, M. Alain SCHNEIDER, M. Gérard TARDY,
Mme Sylvie THIZY, Mme Marie-Hélène THOMAS, M. Maurice VINCENT

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBENE

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 30 JUIN 2016

IMMEUBLE TERTIAIRE FAURIEL - APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITES AU CONCEDANT AU 31/12/2015

Saint-Étienne Métropole a conclu avec la SEDL, en vertu d'une délibération en date du 22 avril 2002, une convention publique d'aménagement pour la restructuration et l'aménagement d'une friche immobilière industrielle située sur le site de Fauriel.

Au titre de cette convention publique d'aménagement, il a été confié à la SEDL la mission d'acquérir, d'aménager et d'assurer la gestion locative de l'immeuble pour une durée de 15 ans.

L'immeuble, objet de l'opération, comporte 6 niveaux. Le rez-de-chaussée et le niveau 1 ont été cédés à la Ville de Saint-Étienne pour permettre l'extension du Centre des Congrès. Les travaux de démolition et de maçonnerie ont porté sur l'ensemble des quatre niveaux supérieurs. Les travaux d'aménagement plus spécifiques ont été réalisés au fur et à mesure des demandes de location. Le groupe Protravel (aujourd'hui Carlson Wagonlit Travel) a créé sur ce site sa première plate-forme de traitement externalisé, spécialisée dans le tourisme et le voyage d'affaires. La société a pris, progressivement, possession depuis fin 2002 des locaux en fonction de l'évolution de son activité. Elle occupe depuis fin 2007 l'intégralité du bâtiment. Les effectifs globaux sur le site sont, au 31 décembre 2014, de 275 personnes.

L'investissement total réalisé pour mener l'opération s'élève à 4 229 K€, 1 483 K€ pour l'acquisition de l'immeuble et 2 746 K€ pour les travaux, honoraires et dépenses diverses. Les recettes enregistrées sont constituées des subventions reçues de 846 K€ et du produit des cessions à la Ville de Saint-Etienne de 564 K€. Le financement de la différence a été assuré depuis 2003 par une avance de Saint-Étienne Métropole faite à hauteur de 3 500 K€. Cette avance a permis de couvrir les besoins de trésorerie. Les travaux sont finalisés et ne demandent plus de financement, l'avance peut être reversée au fur et à mesure de la perception des loyers et des capacités en trésorerie de l'opération. Un remboursement de 200 K€ a été effectué en 2015 ce qui porte le montant des versements à fin 2015 à 2 975 K€ et la prévision de versement pour 2016 est de 200 K€.

Les recettes locatives de 230 K€ en 2015 couvrent le remboursement de l'avance et l'exécution des travaux nécessaires à la conservation des locaux. Le total des recettes locatives perçues depuis 2002 s'élève à 2 630 K€.

En 2015, l'origine des infiltrations a été identifiée et la réfection des couvertines en zinc du mur côté Nord de la toiture terrasse a été engagée. L'entretien de la toiture terrasse a également été réalisé et un contrat d'entretien annuel a été souscrit pour les années futures.

En 2015 également, une consultation pour la modernisation de la machinerie des ascenseurs a été lancée. La société Otis a été retenue pour la réalisation des travaux. Le

marché a été signé en novembre 2015, les travaux seront réalisés en 2016 pour un coût prévisionnel de 61 K€.

A la demande de Carlson Wagontlit Travel afin de faciliter la gestion des locaux et en accord avec Saint-Etienne Métropole, a été signé entre la SEDL et la société Carlson Wagonlit Travel le 04 septembre 2014, un bail commercial unique 3, 6, 9, avec prise d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2014. Le montant du loyer annuel conclu pour les quatre niveaux a été ramené de 240,3 K€ à 212,5 K€ /an hors taxes et hors charges. Le remboursement du coût des travaux d'aménagement complémentaires réalisés à la demande du locataire sera refacturé sous la forme d'un complément de loyer annuel de 16,2 K€ HT.

Afin d'anticiper le risque de vacance du bâtiment, une somme de 50 000 € était antérieurement provisionnée chaque année jusqu'en 2017. Le nouveau bail étant d'une durée ferme de 6 ans, il a été décidé de suspendre la constitution de cette provision.

Les 4 plateaux étant loués à la société Carlson Wagontlit Travel, l'intégralité des charges locatives de l'opération lui est refacturée.

La baisse des loyers consécutive à la signature du bail unique en 2014 et la réalisation des travaux liés à la modernisation des ascenseurs imposent de modifier les conditions de remboursement de l'avance consentie par Saint-Etienne Métropole afin de maintenir une trésorerie positive de l'opération. Ainsi, le remboursement de l'avance en 2015 a été ramené à 200 000 € et prévisionnellement à la même somme en 2016 et en 2017.

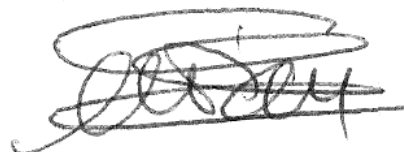
Les projections faites jusqu'au terme de la convention en 2017 permettent d'estimer la valeur de reprise du tènement immobilier dans le patrimoine de Saint-Etienne Métropole à 991 K€. Il y aura un débours de 141 K€ à effectuer par la collectivité pour reprendre le bâtiment et clôturer l'opération. Ce montant sera couvert par le remboursement du solde de l'avance de 125 K€.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2015 présenté par la SEDL pour l'opération de réhabilitation de l'immeuble Fauriel.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

**Pour extrait,
Le Président,**



Gaël PERDRIAU