

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 30 JUIN 2016

DELIBERATION N°CC/2016.00268

**REHABILITATION DU TENEMENT LOCATIF A VOCATION TERTIAIRE SIS 35
RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - 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,

REÇU EN PREFECTURE

Le 12 juillet 2016

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20160509-D20160026810-DE

DATE D'AFFICHAGE :20160712

Mme Anne-Françoise VIALON, M. Enzo VIVIANI, Mme Catherine ZADRA,
M. Georges ZIEGLER

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

REHABILITATION DU TENEMENT LOCATIF A VOCATION TERTIAIRE SIS 35 RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITES AU CONCEDANT AU 31/12/2015

Saint-Étienne Métropole a confié à la SEDL, par voie de concession d'aménagement, l'aménagement, la réhabilitation ainsi que la gestion locative sur 15 ans d'un immeuble de bureaux sis 35 rue de la Montat à Saint-Etienne.

En juin 2007, la société Immobilière Groupe Casino a vendu à la SEDL ledit immeuble d'une superficie d'environ 7 780 m² de SHON. La société a bénéficié d'une occupation à titre précaire du bâtiment jusqu'au 15 mai 2008. Ainsi, la SEDL a la pleine jouissance du bâtiment depuis cette date.

Au 31 décembre 2010, le montant définitif des travaux s'élève à 4 762 425 € HT. Sur cette base, et en y ajoutant le montant de l'acquisition foncière, les honoraires de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage déléguée ainsi que les frais divers, l'investissement total sur cette opération s'établit en décembre 2010 à 8 247 733 € HT.

L'investissement a été financé par trois emprunts d'un total de 6 650 000 € auprès de Dexia, du Crédit Agricole et de la Caisse d'Épargne, et par une avance de Saint-Etienne Métropole de 1 541 000 €.

Un bail commercial a été conclu entre la SEDL et la société Casino pour une durée ferme de 10 ans avec prise d'effet au 1^{er} avril 2009. Les recettes locatives de 2015 se sont élevées à 752 512 €.

Casino a réalisé en 2013 l'aménagement du 3^{ème} niveau pour transférer les services centraux de la branche Casino Restauration actuellement installés au 70, rue de la Montat, la direction informatique du groupe se redéployant sur les 4 étages supérieurs.

Un bail entre la SEDL et Via Confort (et le promettant bailleur Saint-Etienne Métropole pour la suite à donner au bail au bout des 15 ans de la concession d'aménagement) a été signé le 25 mai 2009 afin que la toiture terrasse soit mise à disposition de Via Confort pour installer les groupes de production de froid du quartier Châteaureux. La recette de cette occupation a été de 10 207 € en 2015.

Au 31 décembre 2015, l'opération présentait une trésorerie négative de 7 389 €. Cette situation est redevenue positive dans les premiers jours de janvier avec l'encaissement du loyer.

Le traité de concession stipule que la SEDL ne pourra pas se prévaloir de la propriété de l'immeuble pour réaliser des garanties. En contrepartie de cette obligation et pour permettre

le financement de cette opération, le montant des emprunts souscrits par la SEDL est garanti, conformément aux législations en vigueur, par Saint-Etienne Métropole. Ainsi, en cas de difficulté financière grave de la SEDL, aucun organisme financier ne pourra se prévaloir de disposer de ce bâtiment. Il reviendra automatiquement et par anticipation dans le patrimoine de Saint-Etienne Métropole.

Il a été prévu que le coût de l'opération et les charges générées soient supportés par le concessionnaire et couverts par les produits de location. Le concessionnaire, la SEDL, ne peut se retourner vers le concédant ni vers le locataire pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

Au terme du traité de concession, le transfert de la propriété de l'immeuble auprès de Saint-Etienne Métropole en sa qualité de concédant se fera sur la base de l'avance financière de départ de 1 541 K€. La valeur nette comptable de la construction s'élèvera à 2 738 K€. La moins-value supportée par la SEDL sera compensée au terme de la convention publique d'aménagement, en avril 2024, par le résultat d'exploitation de l'opération cumulé qui s'élèverait, sous réserve d'absence de vacance, à 322 K€.

La révision prévisionnelle des loyers correspond à la progression moyenne de l'indice annuel de la construction prévisionnel pour la durée de la concession est estimée à 1 %. Pour mémoire, l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers avait été estimée à 2,5 % d'augmentation lors de l'engagement de l'opération en 2007. La baisse des produits locatifs cumulés de – 959 693 € à fin 2015 consécutifs à la baisse de l'indice, impacte fortement le résultat final de l'opération qui passe prévisionnellement de 1 268 864 € en 2009 à 322 486 € à fin 2015.

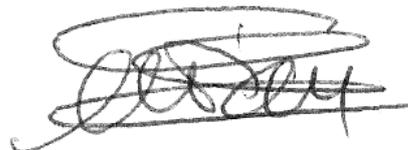
La progression limitée des produits locatifs réduira fortement les possibilités d'investissement. La baisse du loyer et le montant des investissements à réaliser contraignent le résultat et surtout la trésorerie de l'opération.

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 la réhabilitation du tènement immobilier locatif 35 rue de la Montat à Saint-Etienne.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

**Pour extrait,
Le Président,**



Gaël PERDRIAU