

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2017

DELIBERATION N°CC/2017.00224

**IMMEUBLE TERTIAIRE FAURIEL - APPROBATION DU COMPTE-RENDU
D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SEDL AU 31/12/2016 - AVENANT N°4 AU TRAITE
DE CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Le Conseil Communautaire a été convoqué le 22 juin 2017

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 63

Nombre de pouvoirs : 15

Nombre de voix : 78

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-François BARNIER,
M. Jean-Alain BARRIER, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET,
M. Bernard BONNET, M. Lionel BOUCHER, Mme Marie-Christine BUFFARD,
M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. André CHARBONNIER,
M. Jean-Yves CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION,
M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, M. Paul CORRIERAS,
Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Marc FAURE, Mme Annick FAY,
M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, Mme Sylvie FAYOLLE, Mme Andonella FLECHET,
Mme Nicole FOREST, M. Guy FRANCON, M. André FRIEDENBERG,
M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Annie GREGOIRE, M. Marc JANDOT,
M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, Mme Corinne L'HARMET-ODIN,
Mme Siham LABICH, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON,
M. Michel MAISONNETTE, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET,
Mme Brigitte MASSON, Mme Caroline MONTAGNIER, M. Jean-Michel PAUZE,
M. Gaël PERDRIAU, M. Marc PETIT, M. Florent PIGEON, M. Jean-Philippe PORCHEROT,
M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Louis ROUSSET, M. Lionel SAUGUES,
M. Jean-Claude SCHALK, Mme Nadia SEMACHE, M. Gilbert SOULIER,
M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY,
M. Daniel TORGUES, M. Stéphane VALETTE, M. Enzo VIVIANI

REÇU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2017

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20170515-D20170022410-DE

DATE D'AFFICHAGE :20170711

Pouvoirs :

Mme Nora BERROUKECHE donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,
M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Jean-Noël CORNUT donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,
Mme Christiane JODAR donne pouvoir à Mme Delphine JUSSELME,
M. Robert KARULAK donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,
Mme Fabienne PERRIN donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON,
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO donne pouvoir à Mme Marie-Christine BUFFARD,
Mme Monique ROVERA donne pouvoir à M. Jean-François BARNIER,
M. Joseph SOTTON donne pouvoir à M. Marc PETIT,
Mme Anne-Françoise VIALLOON donne pouvoir à M. Jean-Paul RIVAT,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS

Membres titulaires absents excusés :

M. Denis BARRIOL, M. Henri BOUTHEON, M. Paul CELLE, M. Marc CHAVANNE,
M. Gabriel DE PEYRECAVE, M. Gilles ESTABLE, M. Bernard FAUVEL,
M. Christophe FAVERJON, M. Christian FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT,
M. Luc FRANCOIS, M. Roland GOUJON, M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET,
Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Laurence JUBAN, M. Samy KEFI-JEROME,
M. Bernard LAGET, M. Julien LUYA, Mme Pascale MARRON, Mme Stéphanie MOREAU,
Mme Djida OUCHAOUA, M. Yves PARTRAT, M. Gilles PERACHE,
Mme Christiane RIVIERE, M. Marc ROSIER, Mme Christine ROUX, M. Jean-Marc SARDAT,
M. Alain SCHNEIDER, M. Gérard TARDY, Mme Marie-Hélène THOMAS,
M. Alain VERCHERAND, M. Maurice VINCENT, M. Georges ZIEGLER

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBENE

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2017

IMMEUBLE TERTIAIRE FAURIEL - APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SEDL AU 31/12/2016 - AVENANT N°4 AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

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 étaient, au 31 décembre 2015, de 250 personnes.

L'investissement total réalisé pour mener l'opération s'élève à 4 214 K€, 1 483 K€ pour l'acquisition de l'immeuble et 2 731 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 2016 ce qui porte le montant des versements à fin 2016 à 3 175 K€ et la prévision de versement pour 2017 est de 200 K€ et le solde en 2018 de 125 K€.

Les recettes locatives de 230 K€ en 2016 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 2 860 K€.

En 2016, les principaux travaux ont consisté en la mise aux normes des ascenseurs, suite à la consultation précédemment évoquée.

A la demande de CARLSON WAGONLIT 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 WAGONLIT 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 et 2016 a été ramené à 200 K€ et prévisionnellement à la même somme en 2017 et à 125 K€.

La concession d'aménagement arrivant prochainement à son terme et afin d'envisager sereinement les modalités de remise du bien à la collectivité, il apparaît aujourd'hui opportun de prolonger la concession jusqu'au 31/12/2018

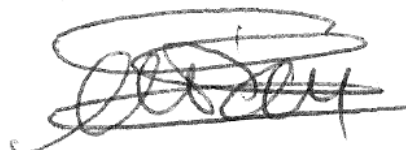
Les projections faites jusqu'au terme de la convention en 2018 permettent d'estimer la valeur de reprise du tènement immobilier dans le patrimoine de Saint-Etienne Métropole à 805 K€. Il y aura un boni de 69 K€ au bénéfice de la collectivité à la clôture de l'opération.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2016 présenté par la SEDL pour l'opération Fauriel,**
- **approuve l'avenant n°4 au traité de concession avec la SEDL pour proroger la durée de la convention de concession,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer l'avenant n° 4 au traité de concession.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU