

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2017

DELIBERATION N°CC/2017.00223

REHABILITATION DU TENEMENT LOCATIF TERTIAIRE SIS 35, RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SEDL AU 31/12/2016

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-D20170022310-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

REHABILITATION DU TENEMENT LOCATIF TERTIAIRE SIS 35, RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SEDL AU 31/12/2016

La Communauté d'Agglomération de 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 2016 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 25 088 € en 2016.

Au 31 décembre 2016, l'opération présentait une trésorerie positive de 136 196 €.

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.

L'ensemble des charges d'exploitation est refacturé au locataire (taxes, assurances...). En période de location, la charge est égale à la recette intitulée charges locatives, hors décalage éventuel de refacturation.

Afin d'assurer l'entretien et les réparations diverses du bâtiment, des sommes allant de 10 000 € en début d'opération à 400 000 € la onzième année de location (fin de la période ferme de location et période d'expiration de la garantie décennale en avril 2019) et 500 000 € la 15^{ème} année ont été provisionnées. Ces sommes, qui s'élèvent, sur la totalité de l'opération à 1 319 895 € permettront à la fois d'assurer les travaux qui pourraient être mis à la charge du concessionnaire et ceux qui seront utiles, en cas de départ du locataire puis à la fin de la concession, pour adapter le bâtiment à un changement d'usage.

La rémunération annuelle de gestion de la SEDL est de 6 % du montant annuel des loyers hors charges pendant toute la durée de la concession à partir de la date de première mise en location, soit le 1^{er} avril 2009.

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 société CASINO s'est rapprochée début 2017 de la SEDL en lui indiquant avoir relevé une irrégularité dans l'application du mécanisme d'indexation du loyer et du surloyer telle que prévue au Bail, celle-ci de par sa rédaction contrevenant aux dispositions d'ordre public et entraînant ainsi le règlement d'un trop-perçu par le Preneur au bénéfice du Bailleur.

Le bail précisait en effet que la variation de l'indice choisi pour l'indexation des loyers ne serait prise en considération que dans le cas d'une hausse de l'indice. Or, une jurisprudence récente de la Cour de Cassation a conclu qu'une telle clause était irrégulière car elle ne permettait pas une évolution du loyer à la baisse.

Le bien-fondé de la position de Casino a été confirmé par un avis juridique de la SCET.

C'est dans ce contexte que la SEDL et Casino ont convenu des termes d'un protocole d'accord transactionnel. La SEDL a ainsi reconnu être débitrice à l'égard de Casino, au titre des loyers et surloyers dus au titre du Bail arrêtés à la date du 31 mars 2017, d'une somme totale de 112 328,92 € HT.

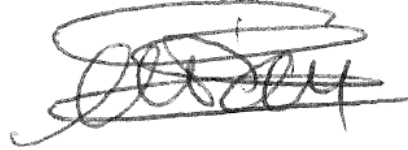
Parallèlement, le loyer annuel a été ramené de 677 731 € HT à 665 700 € HT et le surloyer de 74 781 € HT à 73 400 € HT. Ces deux montants seront indexés à la hausse et à la baisse en fonction de l'évolution de l'ILAT.

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 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,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gaël Perdriau', written over a horizontal line.

Gaël PERDRIAU