

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 20 DECEMBRE 2018

DELIBERATION N°2018.00512

**TENEMENT LOCATIF TERTIAIRE, 35 RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE -
APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE
LOCALE (CRACL) AU 31/12/2017 - AVENANT N°1 DE LA CONCESSION
D'AMENAGEMENT**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 13 décembre 2018

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 78

Nombre de pouvoirs : 10

Nombre de voix : 88

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-François BARNIER, M. Jean-Alain BARRIER,
M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET,
Mme Nora BERROUKECHE, M. Bernard BONNET, M. Lionel BOUCHER,
M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE,
M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER,
Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN,
M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, Mme Viviane COGNASSE,
M. Paul CORRIERAS, Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Frédéric DURAND, M. Gilles ESTABLE, M. Marc FAURE, M. Bernard FAUVEL,
M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT,
Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST, M. Guy FRANCON,
M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
M. Roland GOUJON, Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET,
M. Marc JANDOT, Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Christiane JODAR,
M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK,
M. Samy KEFI-JEROME, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ,
M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, M. Michel MAISONNETTE,
M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON, Mme Stéphanie MOREAU,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE,
M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Fabienne PERRIN, M. Marc PETIT,
M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT,
M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Monique ROVERA, M. Jean-Marc SARDAT,

Le 26 décembre 2018

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20181220-D20180051210-DE

DATE D'AFFICHAGE :20181226

M. Joseph SOTTON, M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES,
M. Stéphane VALETTE, M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI

Pouvoirs :

M. Denis CHAMBE donne pouvoir à M. Lionel BOUCHER,
M. Jean-Noël CORNUT donne pouvoir à M. Daniel JACQUEMET,
Mme Annick FAY donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
Mme Corinne L'HARMET-ODIN donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
Mme Caroline MONTAGNIER donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON,
M. Alain SCHNEIDER donne pouvoir à Mme Fabienne PERRIN,
Mme Marie-Hélène THOMAS donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
Mme Anne-Françoise VIALLOIN donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS

Membres titulaires absents excusés :

Mme Nicole AUBOURDY, M. Henri BOUTHEON, Mme Marie-Christine BUFFARD,
M. Gabriel DE PEYRECAVE, Mme Marie-Dominique FAURE, M. Pierre FAYOL
NOIRETERRE, M. Christian FAYOLLE, M. Luc FRANCOIS, M. André FRIEDENBERG,
Mme Laurence JUBAN, Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT, M. Pascal MAJONCHI,
Mme Pascale MARRON, M. Yves MORAND, Mme Djida OUCHAOUA, M. Florent PIGEON,
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, Mme Christiane RIVIERE, M. Marc ROSIER,
M. Lionel SAUGUES, M. Jean-Claude SCHALK, Mme Nadia SEMACHE, M. Gérard TARDY,
M. Georges ZIEGLER

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBENE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 20 DECEMBRE 2018

TENEMENT LOCATIF TERTIAIRE, 35 RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) AU 31/12/2017 - AVENANT N°1 DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Saint-Étienne Métropole a confié à la SEDL, en novembre 2006, par voie de concession d'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 2017 se sont élevées à 742 543 €.

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.

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. En 2017, cette refacturation s'élève à 83 608 €.

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 15 326 € en 2017.

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. En 2017, cette rémunération s'élève à 44 547 €.

Au 31 décembre 2017, l'opération présentait une trésorerie positive de 105 783 €.

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.

Evénements 2017 :

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 la société Casino a été confirmé par un avis juridique de la SCET (société de conseil et d'ingénierie, filiale de la Caisse des dépôts).

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. Cette dépense a été remboursée à Casino en 2017.

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'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Projection en 2018 :

En 2017 et 2018, des discussions ont eu lieu avec la société Casino afin d'envisager un renouvellement du bail commercial pour les prochaines années et de procéder à des travaux de réhabilitation énergétiques.

Un accord a été trouvé récemment avec le Groupe Casino sur la base des dispositions suivantes :

- renouvellement du bail par anticipation au 01/04/2018,
- durée du bail : 9 ans dont 6 ans ferme,
- règlement du surloyer actuel jusqu'au 31/03/2019 (date de fin du bail en cours),
- loyer progressif fixé de la façon suivante :
 - o du 01/04/2018 au 30/03/2019 : 500 000 € /an HT HC,
 - o du 01/04/2019 au 30/03/2020 : 600 000 € /an HT HC,
 - o du 01/04/2020 au 30/03/2021 : 600 000 € /an HT HC,
 - o du 01/04/2021 au 30/03/2022 : 600 000 €/ an HT HC,
 - o du 01/04/2022 au 30/03/2023 : 650 000 €/ an HT HC,

- du 01/04/2023 au 30/03/2024 : 650 000 € /an HT HC indexé à l'ILAT jusqu'à la fin du bail,
- franchise de loyer sur le quatrième trimestre 2018 égale à la différence entre le montant des loyers facturés entre le 1^{er} avril 2018 et la date de signature du nouveau bail et le montant calculé sur la même période sur la base du nouveau loyer prévu ci-dessus entre le 01/04/2018 et le 31/12/2018.

Parallèlement, conformément au rendu de l'étude réalisée par BSE (Building Systems Energies, bureau d'étude spécialisé en optimisation énergétique et environnement du bâti), la SEDL va procéder à des travaux (isolations, chauffage –ventilation-climatisation, éclairage) estimés à environ 1 500 000 €.

Le financement de ces travaux serait assuré d'une part par une avance complémentaire de Saint-Etienne Métropole de 1 150 000 € sur le prix de cession à venir et d'autre part par un financement bancaire d'environ 500 000 €.

A la fin de la concession, Saint-Etienne Métropole deviendra propriétaire de l'immeuble sans contrepartie financière du fait des avances de trésorerie déjà réalisées.

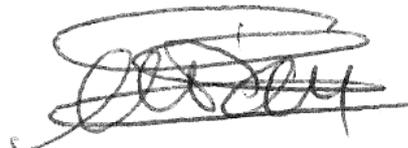
Ces modalités de financement et de réalisation de ces nouveaux travaux font l'objet d'un premier avenant à la concession.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2017 présenté par la SEDL pour la réhabilitation du tènement immobilier locatif 35 rue de la Montat à Saint-Etienne,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à signer l'avenant n° 1 au traité de concession pour la réhabilitation du tènement immobilier locatif 35 rue de la Montat à Saint-Etienne,**
- **la dépense correspondante sera imputée au chapitre 27, SERV/MONTA de l'exercice 2019 sous réserve de l'adoption du BP 2019.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU