

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 28 JUIN 2018

DELIBERATION N°2018.00250

**IMMEUBLE TERTIAIRE FAURIEL - APPROBATION DU COMPTE RENDU
D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SEDL AU 31/12/2017**

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 21 juin 2018

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 59

Nombre de pouvoirs : 20

Nombre de voix : 79

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-François BARNIER, M. Jean-Alain BARRIER,
M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Bernard BONNET, M. Régis CADEGROS,
Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. Denis CHAMBE,
M. André CHARBONNIER, M. Jean-Yves CHARBONNIER,
Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-CHEYTION, M. Jean-Claude CHARVIN,
M. Marc CHASSAUBENE, M. Jean-Noël CORNUT, M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Frédéric DURAND, M. Bernard FAUVEL, M. Christophe FAVERJON, Mme Annick FAY,
Mme Sylvie FAYOLLE, Mme Andonella FLECHET, Mme Nicole FOREST,
M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ
GRAIL, M. Roland GOUJON, M. Rémy GUYOT, M. Marc JANDOT, Mme Christiane JODAR,
Mme Laurence JUBAN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK,
Mme Siham LABICH, M. Claude LIOGIER, M. Pascal MAJONCHI, M. Gérard MANET,
Mme Brigitte MASSON, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gaël PERDRIAU,
M. Marc PETIT, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Hervé REYNAUD,
Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, M. Jean-Paul RIVAT, M. Marc ROSIER,
M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Monique ROVERA, M. Joseph SOTTON,
M. Gilbert SOULIER, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT,
M. Gilles THIZY, Mme Marie-Hélène THOMAS, Mme Anne-Françoise VIALLO, M. Enzo
VIVIANI

REÇU EN PREFECTURE

Le 09 juillet 2018

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20180507-D20180025010-DE

DATE D'AFFICHAGE :20180709

Pouvoirs :

Mme Nora BERROUKECHE donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
M. Lionel BOUCHER donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Christiane JODAR,
M. Marc CHAVANNE donne pouvoir à Mme Marie-Christine THIVANT,
M. Paul CORRIERAS donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
M. Marc FAURE donne pouvoir à M. Jean-Alain BARRIER,
M. Jean-Claude FLACHAT donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
M. Daniel JACQUEMET donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. Jean-Noël CORNUT,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à Mme Annick FAY,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à Mme Marie-Hélène THOMAS,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Michèle NIEBUDKOWSKI donne pouvoir à M. Jean-Philippe PORCHEROT,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
Mme Christine ROUX donne pouvoir à M. Paul CELLE,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Gilbert SOULIER,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO,
M. Georges ZIEGLER donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON

Membres titulaires absents excusés :

Mme Nicole AUBOURDY, M. Eric BERLIVET, M. Henri BOUTHEON,
Mme Anne DE BEAUMONT, M. Gabriel DE PEYRECAVE, M. Gilles ESTABLE,
M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, M. Christian FAYOLLE, M. Luc FRANCOIS,
M. André FRIEDENBERG, Mme Annie GREGOIRE, Mme Raphaëlle JEANSON,
M. Christian JULIEN, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Corinne L'HARMET-ODIN,
M. Yves LECOCCQ, M. Julien LUYA, M. Michel MAISONNETTE, Mme Pascale MARRON,
Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Stéphanie MOREAU, M. Gilles PERACHE,
Mme Fabienne PERRIN, M. Florent PIGEON, Mme Christiane RIVIERE,
M. Lionel SAUGUES, M. Jean-Claude SCHALK, M. Alain SCHNEIDER,
Mme Nadia SEMACHE, M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES, M. Stéphane VALETTE,
M. Alain VERCHERAND

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBENE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 28 JUIN 2018

IMMEUBLE TERTIAIRE FAURIEL - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITES ETABLI PAR LA SEDL AU 31/12/2017

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 4 214 603 €, 1 483 431 € pour l'acquisition de l'immeuble et 2 731 172 € pour les travaux, honoraires et dépenses diverses. Les recettes enregistrées sont constituées des subventions reçues de 845 948 € et du produit des cessions à la Ville de Saint-Etienne de 563 647 €. Le financement de la différence a été assuré depuis 2003 par une avance de Saint-Étienne Métropole faite à hauteur de 3 500 000 €. 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 200 000 € a été effectué en 2017 ce qui porte le montant des reversements à fin 2017 à 3 375 000 € et le solde de reversement est prévu en 2018 pour 125 000 €.

Les recettes locatives de 229 712 € en 2017 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 3 089 320 €.

En 2017, des travaux de sécurisation du parking ont été effectués.

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 240 300 € à 212 500 € /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 16 200 € 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 signé le 04 septembre 2014 avec prise d'effet rétroactive au 01 janvier 2014 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 concession d'aménagement avec la SEDL se termine au 31/12/2018.

La valeur de reprise du tènement immobilier dans le patrimoine de Saint-Etienne Métropole est estimée à 2 150 000 € par la SEDL avec une valorisation par capitalisation du revenu au taux de 10 % (en attente d'une valorisation de France-domaine).

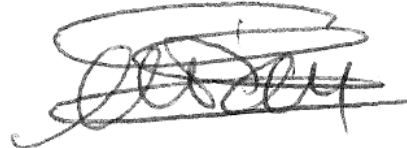
Les projections faites avec cette valeur de reprise du tènement immobilier permettent d'estimer un boni de 2 234 525 €, correspondant à la différence entre les recettes et les dépenses, qui sera reversé à Saint-Etienne Métropole à la clôture de l'opération.

Le bilan définitif de l'opération et sa clôture seront présentés au cours du dernier trimestre 2018.

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 l'opération sur l'immeuble Fauriel.

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

**Pour extrait,
Le Président,**



Gaël PERDRIAU