

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 24 JUIN 2021

DELIBERATION N°2021.00266

REHABILITATION DU TENEMENT LOCATIF TERTIAIRE, 35 RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR NOVIM AU 31/12/2020

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 16 juin 2021

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 92

Nombre de pouvoirs : 23

Nombre de voix : 115

M. Luc FRANCOIS ne prend pas part au vote.

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, M. Abdelouahb BAKLI, Mme Christiane BARAILLER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Caroline BENOUMELAZ, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Jennifer BONJOUR, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Lionel BOUCHER, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, Mme Catherine CHAPARD, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Frédérique CHAVE, Mme Laura CINIERI, M. Germain COLLOMBET, M. Jordan DA SILVA, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marianne DELIAVAL, M. Philippe DENIS, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, Mme Marie-Pascale DUMAS, M. Frédéric DURAND, Mme Véronique FALZONE, M. David FARA, M. Martial FAUCHET, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Jérôme GABIAUD, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Jacques GUARINOS, M. Georges HALLARY, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Bernard LAGET représenté par Mme Marie José MAKAREINIS, M. Denis LAURENT, M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON, M. Patrick MICHAUD, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Yves MORAND représenté par Mme Christine HEYRAUD, Mme Solange MORERE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Tom PENTECOTE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Nicole PEYCELON, Mme Christel PFISTER, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Ali RASFI, Mme Brigitte REGEFF, M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, M. Christian SERVANT, Mme Corinne SERVANTON, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,

RECUEIL EN PREFECTURE
Le 02 juillet 2021

VIA DOTELEC - iXBus

92 02-042-24620770-20210624-02021002660

DATE D'APPÊCHAGE : 02 juillet 2021

M. Marc TARDIEU, M. Gérard TARDY, M. Jean-Marc THELISSON,
Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Julie TOKHI, M. Daniel TORGUES,
Mme Laetitia VALENTIN, M. Jacques VALENTIN, M. Julien VASSAL,
Mme Eliane VERGER LEGROS,

Pouvoirs :

Mme Nicole AUBOURDY donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
M. Eric BERLIVET donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
Mme Audrey BERTHEAS donne pouvoir à M. Julien VASSAL,
Mme Michèle BISACCIA donne pouvoir à M. Christian SERVANT,
M. Christophe CHALAND donne pouvoir à M. Pascal GONON,
M. Marc CHAVANNE donne pouvoir à Mme Corinne SERVANTON,
Mme Viviane COGNASSE donne pouvoir à M. Jordan DA SILVA,
M. Paul CORRIERAS donne pouvoir à M. Jacques GUARINOS,
M. Pierrick COURBON donne pouvoir à Mme Laetitia VALENTIN,
M. Charles DALLARA donne pouvoir à Mme Véronique FALZONE,
M. Fabrice DUCRET donne pouvoir à M. Martial FAUCHET,
Mme Isabelle DUMESTRE donne pouvoir à M. Ali RASFI,
M. Jean DUVERGER donne pouvoir à Julie TOKHI,
M. Christophe FAVERJON donne pouvoir à M. Vincent BONY,
Mme Ramona GONZALEZ GRAIL donne pouvoir à M. Daniel GRAMPFORT,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
M. Claude LIOGIER donne pouvoir à M. Robert KARULAK,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Germain COLLOMBET,
Mme Marie-Jo PEREZ donne pouvoir à Mme Nicole PEYCELON,
M. Marc PETIT donne pouvoir à Mme Christiane BARAILLER,
Mme Clémence QUELENNEC donne pouvoir à M. Gérard TARDY,
Mme Nadia SEMACHE donne pouvoir à Mme Brigitte REGEFFE

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, M. Jean-Pierre BERGER, M. Henri BOUTHEON,
M. Guy FRANCON, M. Rémy GUYOT, M. Yves LECOCQ, Mme Djida OUCHAOUA,
M. Jean-Louis ROUSSET

Secrétaire de Séance :

M. Tom PENTECOTE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 24 JUIN 2021

REHABILITATION DU TENEMENT LOCATIF TERTIAIRE, 35 RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR NOVIM AU 31/12/2020

Saint-Étienne Métropole a confié à NOVIM, nouvelle dénomination de 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.

Un avenant à la concession a été signé le 25 janvier 2019 afin de préciser les nouvelles missions de la SEDL et les modalités de financement et de réalisation de nouveaux travaux.

En juin 2007, la société Immobilière Groupe Casino a vendu à NOVIM 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, NOVIM 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 NOVIM et la Société CASINO pour une durée ferme de 10 ans avec prise d'effet au 1^{er} avril 2009.

Un avenant n°4 pour renouvellement de bail a été signé le 21 décembre 2018 avec prise d'effet au 1^{er} avril 2018 pour 9 ans dont 6 ans ferme

Les recettes locatives de 2020 se sont élevées à 600 000 €.

Casino a réalisé en 2013 l'aménagement du 3^{ème} niveau pour transférer les services centraux de la branche Casino Restauration 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 2020, cette refacturation s'élève à 97 733 €.

Un bail entre NOVIM 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 16 287 € en 2020.

La rémunération annuelle de gestion de NOVIM 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 2020, cette rémunération s'élève à 36 000 €.

Au 31 décembre 2020, l'opération présentait une trésorerie négative de - 259 083 €.

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, NOVIM, ne peut se retourner vers le concédant ni vers le locataire pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

Evénements 2020 :

L'année 2020 a permis la poursuite des travaux de rénovations énergétiques.

Le Groupe Casino avait en effet fait part de certains dysfonctionnements :

- Façades non ou mal isolées. Cela génère des sensations de parois froides en hiver et des rayonnements chauds provoquant des surchauffes en été ;
- Défauts importants d'étanchéité à l'air et à l'eau. Au niveau des châssis et des éléments constituant la façade ;
- Dysfonctionnement des réseaux hydrauliques chaud et froid. Exemples : absence de calorifuges sur certaines tuyauteries ; très forte présence de boues malgré les désembouages fréquents ; fuites de glycol ; vannes défectueuses ; tuyauteries acier corrodées ; etc. ;
- Régulation des réseaux compliquée. Mauvais fonctionnement des ventiloconvecteurs obligeant le chauffage par la CTA en débit maximum. Certains espaces sont surchauffés (déséquilibre à l'échelle du bâtiment) ;
- Surdimensionnement de la production de froid par rapport aux besoins réels. Cet état de fait pénalise la facture énergétique de Casino vis-à-vis de Via Confort.

Suite à ces discussions, NOVIM a confié au cabinet BS-Energie – BSE- des audits techniques de l'immeuble tant sur la problématique fluide que sur celle des façades et la réalisation d'un programme de travaux.

Sur cette base, une consultation a eu lieu au premier semestre 2018 afin de choisir une équipe de maîtrise d'œuvre.

A l'issue de celle-ci, en accord avec le locataire, le choix s'est porté sur un groupement composé des Ateliers des Vergers, du Bureau d'études Clematis et de CM Economistes.

Depuis, les études d'avant-projet réalisées en relation étroite avec Casino ont permis d'affiner et de préciser le programme et le montant des travaux.

Des contacts ont également eu lieu avec la DIRECCTE afin de définir le mode opératoire d'interventions des entreprises eu égard à la présence d'amiante dans les sols souples de certains étages.

La consultation pour les travaux a eu lieu au deuxième trimestre 2019 et le chantier phasé par étage a commencé à l'automne 2019.

La réception des travaux a été effective au 20 janvier 2021.

Projection en 2021 :

Les travaux de rénovation énergétiques ont débuté fin 2019 et se sont achevés en janvier 2021. Le phasage des travaux a été organisé de façon collégiale avec les équipes de Casino afin de perturber le moins possible l'activité de la société.

La crise sanitaire a nécessité un arrêt des travaux, ces derniers ont pu reprendre courant mai 2020. Cette suspension de l'activité des entreprises ainsi que la mise en place de mesures conformes aux recommandations du Guide de préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des activités de la construction-Covid-19 ont sensiblement augmenté le montant d'investissement de ce programme de rénovation thermique. Toutefois, ce surcout est resté dans l'enveloppe aléas initialement prévue.

Le financement de ces travaux, qui devraient s'élever à 1 500 000 € HT, est assuré d'une part par une avance complémentaire de 1 150 000 € sur le prix de cession à venir et d'autre part par un financement estimé à 350 000 HT mobilisé sur le pool de trésorerie NOVIM.

L'avance par le concédant à hauteur de 1 150 000 € a été versée selon l'échéancier suivant :

- 500 000 € après la réalisation des études et le lancement des travaux
- 500 000 € dans les trois mois suivant le démarrage des travaux
- Le solde à la réception définitive, soit en janvier 2021.

Saint-Etienne Métropole rachèterait ainsi le bien à la fin de la concession en 2024 pour une valeur de 2 691 000 € HT. Ce prix correspondra entièrement aux avances qui auraient déjà été versées par Saint-Etienne Métropole.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel au concédant arrêté au 31 décembre 2020 présenté par NOVIM pour la réhabilitation du tènement immobilier locatif 35 rue de la Montat à Saint-Etienne.**
- **approuve le versement par Saint-Etienne Métropole, d'une avance de trésorerie de 150 000 € à NOVIM en 2021 conformément et suivant les modalités inscrites dans le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2020,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à procéder à toutes les formalités en vue de l'exécution de cette convention,**
- **la dépense correspondante sera imputée à l'opération n° SERV - 27638 – MONT.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU