

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 JUIN 2019

DELIBERATION N°2019.00252

REHABILITATION DU TENEMENT LOCATIF TERTIAIRE, 35 RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SEDL AU 31/12/2018

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 20 juin 2019

Nombre de membres en exercice : 112

Nombre de présents : 63

Nombre de pouvoirs : 16

Nombre de voix : 79

Membres titulaires présents :

M. Jean-François BARNIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET, M. Bernard BONNET, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Paul CELLE, M. Denis CHAMBE, M. Jean-Yves CHARBONNIER, M. Jean-Claude CHARVIN, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Viviane COGNASSE, M. Jean-Noël CORNUT, M. Paul CORRIERAS, Mme Anne DE BEAUMONT, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. Frédéric DURAND, M. Marc FAURE, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Annie GREGOIRE, M. Rémy GUYOT, M. Daniel JACQUEMET, M. Marc JANDOT, Mme Christiane JODAR, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Corinne L'HARMET-ODIN, Mme Siham LABICH, M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Michel MAISONNETTE, M. Gérard MANET, Mme Brigitte MASSON, Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Michèle NIEBUDKOWSKI, M. Yves PARTRAT, M. Jean-Michel PAUZE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Fabienne PERRIN, M. Hervé REYNAUD, Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, M. Jean-Louis ROUSSET, Mme Monique ROVERA, M. Alain SCHNEIDER, Mme Nadia SEMACHE, M. Gérard TARDY, M. Jean-Marc THELISSON, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Stéphane VALETTE, M. Alain VERCHERAND, M. Enzo VIVIANI, Mme Catherine ZADRA

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
Mme Nicole AUBOURDY donne pouvoir à Mme Corinne L'HARMET-ODIN,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à M. Jean-Pierre BERGER,
Mme Marie-Dominique FAURE donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS,

RECU EN PREFECTURE

Le 09 juillet 2019

VIA DOTELEC - iXBus

042-244200770-20190627-D20190025210-DE

DATE D'AFFICHAGE :20190709

Mme Annick FAY donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
Mme Nicole FOREST donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT donne pouvoir à Mme Fabienne PERRIN,
M. Julien LUYA donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Marc THELISSON,
M. Jean-Paul RIVAT donne pouvoir à Mme Andonella FLECHET,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Pascal GONON,
M. Gilbert SOULIER donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
Mme Marie-Hélène THOMAS donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Georges ZIEGLER donne pouvoir à Mme Christiane JODAR

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Lionel BOUCHER,
M. Henri BOUTHEON, M. André CHARBONNIER, Mme Emmanuelle CHAROLLAIS-
CHEYTION, M. Marc CHAVANNE, M. Gabriel DE PEYRECAVE, M. Gilles ESTABLE,
M. Bernard FAUVEL, M. Pierre FAYOL NOIRETERRE, M. Christian FAYOLLE,
M. Luc FRANCOIS, M. André FRIEDENBERG, M. Roland GOUJON,
Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Laurence JUBAN, M. Pascal MAJONCHI,
Mme Pascale MARRON, Mme Stéphanie MOREAU, Mme Djida OUCHAOUA,
M. Gilles PERACHE, M. Marc PETIT, M. Florent PIGEON, M. Jean-Philippe PORCHEROT,
Mme Christiane RIVIERE, M. Marc ROSIER, M. Lionel SAUGUES,
M. Jean-Claude SCHALK, M. Joseph SOTTON, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES,
Mme Anne-Françoise VIALLON

Secrétaire de Séance :

M. Marc CHASSAUBENE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 27 JUIN 2019

REHABILITATION DU TENEMENT LOCATIF TERTIAIRE, 35 RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE-RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) ETABLI PAR LA SEDL AU 31/12/2018

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.

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 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'Epargne 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 et renouvelé pour une durée de 9 ans dont 6 ans ferme à compter du 1^{er} avril 2018 (avenant approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 20 décembre 2018).

Les recettes locatives de 2018 se sont élevées à 616 024 € en tenant compte d'une franchise de loyer sur le quatrième trimestre de 132 947 € suite à la signature de l'avenant précité.

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 2018, cette refacturation s'élève à 82 639 €.

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 15 578 € en 2018.

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 2018, cette rémunération s'élève à 38 816 €.

Au 31 décembre 2018, l'opération présentait une trésorerie positive de 138 090 €.

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 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 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 sur-loyer actuel jusqu'au 31/03/2019 (date de fin du bail en cours),
- loyer progressif fixé de la façon suivante :
 - du 01/04/2018 au 30/03/2019 : 500 K€ /an HT HC (+ 75 K€ de sur loyer),
 - du 01/04/2019 au 30/03/2020 : 600 K€ /an HT HC,
 - du 01/04/2020 au 30/03/2021 : 600 K€ /an HT HC,
 - du 01/04/2021 au 30/03/2022 : 600 K€ / an HT HC,
 - du 01/04/2022 au 30/03/2023 : 650 K€ / an HT HC,
 - du 01/04/2023 au 30/03/2024 : 650 K€ /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.

Concernant les travaux de rénovation énergétiques, la SEDL a confié au cabinet BS-Energie 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 équipe de maîtrise d'œuvre a été choisie.

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

Projection en 2019 :

Sous réserve de la validation des modes opératoires liés à la présence d'amiante, la consultation des entreprises devrait être effectuée d'ici l'été 2019 avec un démarrage des travaux à l'automne 2019 et une livraison à l'été 2020. L'investissement correspondant devrait s'élever à 1.5 M€ HT.

Le financement de ces travaux serait 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 bancaire estimé à 350 000 €.

Le paiement de cette avance faite par le concédant à hauteur de 1 1 50 000 € sera versé pour :

- 500 000 € après la réalisation des études et le lancement des travaux. Le concessionnaire devra présenter sa demande avec l'ordre de démarrage des travaux correspondant,
- 500 000 € dans les trois mois suivant le démarrage des travaux,
- le solde à la réception définitive, c'est à dire après vérification de la bonne conformité des travaux réalisés conformément au programme arrêté.

Compte tenu du calendrier évoqué ci-dessus, il est probable que la SEDL sollicite Saint-Etienne Métropole pour le versement des deux premières échéances de l'avance pour un montant total de 1 000 000 € sur 2019.

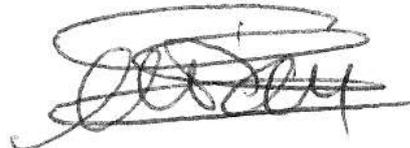
Saint-Etienne Métropole rachèterait ainsi le bien à la fin de la concession en 2024 pour une valeur de 2 691 000 € HT. Ce prix correspondra entièrement aux avances qui auraient déjà été versées par Saint-Etienne Métropole

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2018 présenté par la SEDL 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 1 000 000 € à la SEDL en 2019, conformément et suivant les modalités inscrites dans le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2018,**
- **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