

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 30 JUIN 2022

DELIBERATION N°2022.00299

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 NOVIM AU 31/12/2021

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 23 juin 2022

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 79

Nombre de pouvoirs : 18

Nombre de voix : 97

Président de séance : M. Gaël PERDRIAU,

Secrétaire de séance : Mme Siham LABICH

Membres titulaires présents :

Mme Christiane BARAILLER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Caroline BENOUMELAZ, Mme Françoise BERGER, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, Mme Michèle BISACCIA, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, 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 Laura CINIERI, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA, M. Gabriel DE ALMEIDA, M. Gilles ARTIGUES, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marianne DELIAVAL, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Fabrice DUCRET, Mme Marie-Pascale DUMAS, M. Frédéric DURAND, M. Jean DUVERGER, M. Christophe FAVERJON, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Guy FRANCON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, Mme Marie-Eve GOUTELLE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Jacques GUARINOS, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Denis LAURENT, M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Aline MOUSEGHIAN, M. Gaël PERDRIAU,

RECU EN PREFECTURE

Le 06 juillet 2022

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20220630-D20220029910

: 06 juillet 2022

Mme Marie-Jo PEREZ, Mme Christel PFISTER, M. Ali RASFI, Mme Brigitte REGEFFE, M. Hervé REYNAUD, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Louis ROUSSET, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Julie TOKHI, M. Daniel TORGUES, Mme Laetitia VALENTIN, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

Mme Nicole AUBOURDY donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
M. Abdelouahb BAKLI donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Lionel BOUCHER donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Christophe CHALAND donne pouvoir à Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,
M. Germain COLLOMBET donne pouvoir à Mme Julie TOKHI,
M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. Gaël PERDRIAU,
Mme Isabelle DUMESTRE donne pouvoir à M. Pierrick COURBON,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Brigitte REGEFFE,
Mme Sylvie FAYOLLE donne pouvoir à M. Gilles THIZY,
M. Jérôme GABIAUD donne pouvoir à M. Marc JANDOT,
M. Samy KEFI-JEROME donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
Mme Pascale LACOUR donne pouvoir à Mme Catherine GROUSSON,
M. Claude LIOGIER donne pouvoir à Mme Brigitte REGEFFE,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Jean DUVERGER,
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à Mme Laura CINIERI,
M. Tom PENTECOTE donne pouvoir à Mme Laura CINIERI,
Mme Nicole PEYCELON donne pouvoir à Mme Marie-Jo PEREZ,
Mme Laurence RICCIARDI donne pouvoir à M. Robert KARULAK

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Alain BARRIER, M. Eric BERLIVET, M. Henri BOUTHEON, M. Marc CHAVANNE,
Mme Frédérique CHAVE, Mme Viviane COGNASSE, M. Philippe DENIS, M. David FARA,
M. Martial FAUCHET, M. Luc FRANCOIS, Michel GANDILHON, M. Rémy GUYOT,
M. Bernard LAGET, M. Yves LECOCQ, Mme Fabienne MARMORAT, M. Yves MORAND,
Mme Solange MORERE, Mme Djida OUCHAOUA, M. Gilles PERACHE, M. Marc PETIT,
M. Jean-Philippe PORCHEROT, Mme Clémence QUELENNEC,
Mme Corinne SERVANTON, M. Gérard TARDY, M. Jacques VALENTIN,
Mme Eliane VERGER LEGROS

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 30 JUIN 2022

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 NOVIM AU 31/12/2021

Saint-Étienne Métropole a confié à la Société d'Economie Mixte NOVIM, 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 SEM NOVIM 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'Epargne et par une avance de Saint-Etienne Métropole de 1 541 000 €.

Des travaux de rénovation énergétiques ont débuté en 2019 et se sont terminés en 2021 pour un montant de 1 433 528 €.

Cet investissement a été financé 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 sur le pool de trésorerie NOVIM.

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 2021 se sont élevées à 600 000 €.

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 2021, cette refacturation s'élève à 97 450 €.

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 16 465 € en 2021.

Une recette de 30 000 € en 2021 dans le cadre d'un protocole d'accord signé avec l'équipe de maîtrise d'œuvre.

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 2021, cette rémunération s'élève à 36 988 €.

Au 31 décembre 2021, l'opération présentait une trésorerie négative de - 343 451 €.

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 2021 :

L'année 2021 a permis la poursuite et la fin 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.

Les premiers retours du Groupe Casino sont positifs. Si le contexte actuel et le recours massif au télétravail ne permettent pas de quantifier la baisse de la consommation énergétique, les collaborateurs de la Direction des Services informatiques de Casino ont fait remonter une nette amélioration du confort d'usage tant en été qu'en hiver.

Projection en 2022 :

Le groupe Casino a manifesté son souhait de ne plus occuper à partir du début de l'été 2022 les locaux du 35 rue de la Montat dans le cadre d'une réorganisation de ses services principalement dans le siège.

Ce départ n'implique toutefois pas la fin du bail signé avec le Groupe Casino qui maintient ses engagements contractuels jusqu'à la fin de la prochaine période triennale et par conséquent jusqu'à la fin de la concession (avril 2024).

Une réflexion a été engagée entre le Groupe Casino, Novim et Saint-Etienne Métropole pour envisager le devenir de ce bâtiment.

Pour rappel, Saint-Etienne Métropole redeviendrait propriétaire de ce bien à la fin de la concession en 2024 pour une valeur de 2 691 000 € HT. Ce prix correspondra entièrement aux avances qui ont 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 2021 présenté par NOVIM 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 procéder à toutes les formalités en vue de l'exécution de cette convention.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le Président,



Gaël PERDRIAU