

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 17 JUILLET 2020

DELIBERATION N°2020.00202

REHABILITATION DU TENEMENT LOCATIF TERTIAIRE, 35 RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) AU 31/12/2019

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 10 juillet 2020

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 98

Nombre de pouvoirs : 20

Nombre de voix : 118

Membres titulaires présents :

M. Gilles ARTIGUES, Mme Nicole AUBOURDY, Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, Mme Jennifer BONJOUR, 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. Christophe CHALAND, M. Denis CHAMBE, Mme Catherine CHAPARD, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Frédérique CHAVE, Mme Laura CINIERI, M. Germain COLLOMBET, M. Jean-Noël CORNUT, M. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, Mme Marianne DELIAVAL, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Fabrice DUCRET, Mme Marie-Pascale DUMAS, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Frédéric DURAND, M. David FARA, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Jérôme GABIAUD, M. Michel GANDILHON, 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. Rémy GUYOT, M. Georges HALLARY, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER, 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 Aline MOUSEGHIAN, M. Tom PENTECOTE, M. Gilles PERACHE, M. Gaël PERDRIAU, Mme Marie-Jo PEREZ, Mme Nicole PEYCELON, Mme Christel PEISTER, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Ali RASFI, M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, Mme Corinne SERVANTON,

Le 28 juillet 2020

VIA DOTELEC - iXBus

93 02-042-24620770-2520717-0202002020

DATE D'APPARITION : 28 juillet 2020

M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU,
Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, Mme Julie TOKHI, M. Daniel TORGUES,
M. Jacques VALENTIN, Mme Laetitia VALENTIN, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

Mme Caroline BENOUMELAZ donne pouvoir à M. Vincent BONY,
Mme Michèle BISACCIA donne pouvoir à M. Jacques VALENTIN,
M. Cyrille BONNEFOY donne pouvoir à Mme Marie-Pascale DUMAS,
M. Henri BOUTHEON donne pouvoir à M. David FARA,
Mme Marie-Christine BUFFARD donne pouvoir à Mme Marie-Eve GOUTELLE,
M. Marc CHAVANNE donne pouvoir à Mme Corinne SERVANTON,
Mme Viviane COGNASSE donne pouvoir à M. Gilles ARTIGUES,
M. Jordan DA SILVA donne pouvoir à M. François DRIOL,
M. Philippe DENIS donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
M. Jean DUVERGER donne pouvoir à Mme Julie TOKHI,
M. Jean-Claude FLACHAT donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. Pascal GONON,
M. Bernard LAGET donne pouvoir à M. Jean-Noël CORNUT,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Germain COLLOMBET,
Mme Solange MORERE donne pouvoir à M. André CHARBONNIER,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Marc PETIT donne pouvoir à Mme Christiane BARAILLER,
Mme Clémence QUELENNEC donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
Mme Brigitte REGEFFE donne pouvoir à M. Tom PENTECOTE,
M. Christian SERVANT donne pouvoir à Mme Ramona GONZALEZ GRAIL

Membres titulaires absents excusés :

M. Jean-Claude CHARVIN, M. Yves LECOCQ, M. Gérard TARDY,
M. Jean-Marc THELISSON, Mme Eliane VERGER LEGROS

Secrétaire de Séance :

M. Tom PENTECOTE

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 17 JUILLET 2020

REHABILITATION DU TENEMENT LOCATIF TERTIAIRE, 35 RUE DE LA MONTAT A SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITE A LA COLLECTIVITE LOCALE (CRACL) AU 31/12/2019

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'Epargne et par une avance de Saint-Etienne Métropole de 1 541 000 €.

Des travaux de rénovation énergétiques, qui devraient s'élever à environ 1 500 000 €, ont débuté en 2019.

Cet investissement sera 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 estimé à 350 000 HT (emprunt ou 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 01/04/2018 pour 9 ans dont 6 ans ferme

Les recettes locatives de 2019 se sont élevées à 593 750 €.

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 2019, cette refacturation s'élève à 88 452 €.

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 16 166 € en 2019.

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 1er avril 2009. En 2019, cette rémunération s'élève à 36 595 €.

Au 31 décembre 2019, l'opération présentait une trésorerie positive de 1 065 386 €.

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 2019 :

L'année 2019 a permis la poursuite des études de rénovation énergétique et le commencement des travaux correspondants.

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.

Projection en 2020 :

Les travaux de rénovation énergétiques ont débuté fin 2019 et devraient s'achever au second semestre 2020. Le phasage des travaux est 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 puis une reprise de ces derniers au début du mois de mai. 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 devraient sensiblement augmenter le montant d'investissement de ce programme de rénovation thermique. L'hypothèse retenue et recherchée est de maintenir ce surcote dans l'enveloppe aléas initialement prévue.

Le financement de ces travaux, qui devraient s'élever à 1.5 M€ 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 (emprunt ou pool de trésorerie NOVIM).

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

:

- 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.

Les deux premières échéances ont été réglées courant 2019 à NOVIM. Il est probable que le solde soit sollicité fin 2020.

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 2019 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 2020 conformément et suivant les modalités inscrites dans le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2019,**
- **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