

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU BUREAU METROPOLITAIN DU 21 DECEMBRE 2023

DELIBERATION N°2023.00698

SAINT-JEAN-BONNEFONDS - MÉTROTECH - BÂTIMENT 14 - CRÉATION DE L'AFUL ET CESSION DES ESPACES COMMUNS PAR SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE AU BÉNÉFICE DE L'AFUL - CESSION DU VOLUME N°3 PAR SAINT-ETIENNE MÉTROPOLE AU BÉNÉFICE DE M. BAILLY (SOCIÉTÉ TEAM PULSE), M. PERROTA, M. PRUGNE, M. ARNAUD

Le Bureau Métropolitain a été convoqué le 15 décembre 2023

Nombre de membres en exercice : 69

Nombre de présents : 52

Nombre de pouvoirs : 10

Nombre de voix : 62

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,

Secrétaire de séance : Mme Siham LABICH

Membres titulaires présents :

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Christiane BARAILLER, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Gilles BOUDARD, M. Régis CADEGROS, Mme Stéphanie CALACIURA, M. Denis CHAMBE, M. André CHARBONNIER, M. Marc CHASSAUBENE, M. Marc CHAVANNE, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Frédéric DURAND, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Guy FRANCON, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, M. Marc JANDOT, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, M. Denis LAURENT, M. Yves LECOQCQ, M. Patrick MICHAUD, M. Gilles PERACHE, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, M. Marc TARDIEU, M. Gérard TARDY, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES, M. Julien VASSAL

RECU EN PREFECTURE

Le 28 décembre 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20231221-D20230069810

Date de mise en ligne : 28 décembre 2023

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Denis CHAMBE,
M. Jean-Alain BARRIER donne pouvoir à M. Vincent BONY,
M. Denis BARRIOL donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
M. Eric BERLIVET donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE,
Mme Frédérique CHAVE donne pouvoir à M. Luc FRANCOIS,
M. David FARA donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,
Mme Aline MOUSEGHIAN donne pouvoir à Mme Andonella FLECHET,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE

Membres titulaires absents excusés :

M. Jordan DA SILVA, M. Philippe DENIS, M. Fabrice DUCRET, M. Martial FAUCHET,
M. Jérôme GABIAUD, M. Bernard LAGET, M. Julien LUYA

DELIBERATION DU BUREAU METROPOLITAIN DU 21 DECEMBRE 2023

SAINT-JEAN-BONNEFONDS - METROTECH - BATIMENT 14 - CREATION DE L'AFUL ET CESSION DES ESPACES COMMUNS PAR SAINT-ETIENNE METROPOLE AU BENEFICE DE L'AFUL - CESSION DU VOLUME N°3 PAR SAINT-ETIENNE METROPOLE AU BENEFICE DE M. BAILLY (SOCIETE TEAM PULSE), M. PERROTA, M. PRUGNE, M. ARNAUD

Depuis 2009 et la réhabilitation du site par Saint-Etienne Métropole, Métrotech est un concept novateur de parc tertiaire situé sur la commune de Saint-Jean-Bonnefonds, qui décline une offre immobilière adaptée à tous les besoins des entreprises au sein d'un écrin de haute qualité. La large gamme d'espaces modulables à la location permet d'accompagner la croissance des entreprises en recherche de bureaux, d'espaces de montage de dispositifs innovants et de labos de R&D. L'aménagement de fonciers va venir compléter cette offre avec la vente de terrains viabilisés pour l'implantation d'activités de production sur les filières stratégiques du territoire.

Le bâtiment 14, objet de la présente délibération est situé au nord du site et est destiné à la vente.

Afin de mieux répondre aux exigences du marché actuel et de compléter l'offre de Métrotech, il a été décidé de procéder à une division dudit bâtiment. Le bâtiment a été divisé en 7 volumes distincts selon l'état descriptif de division en volumes établi par le cabinet Mesures et Patrimoine, géomètre-expert, le 11 juillet 2023 et enregistré au cadastre sous le numéro 1652 F le 05/10/2023. L'emprise foncière sur laquelle se situe le bâtiment a quant à elle fait l'objet d'un document arpentage et a été nouvellement cadastrée section A n°2173. L'assiette foncière est d'une surface totale de 1 216 m².

Parmi les 7 volumes, certains, à l'instar du volume n°3, sont destinés à la vente et constitueront une propriété privée et exclusive à chaque acquéreur. D'autres volumes, notamment le volume n°1 constitué des tréfonds, des locaux techniques (y compris vide sanitaire), ainsi que l'emprise foncière de la parcelle A 2173 seront cédés par Saint-Etienne Métropole à l'Association Foncière Urbaine Libre du bâtiment 14 de Métrotech (AFUL) au prix symbolique d'un euro.

Il sera donc procédé à la création de cette AFUL, laquelle aura vocation à être propriétaire des lots ci-dessus énoncés et gestionnaire des équipements communs. A l'avenir, chaque nouveau propriétaire de volume, utilisateur des volumes communs, sera membre de droit de l'AFUL.

Par ailleurs, la société TEAM PULSE représentée par son Président Monsieur Arnaud BAILLY a montré son intérêt pour l'acquisition du volume n°3 correspondant à un local brut d'une surface de 408 m² à destination d'une activité tertiaire.

La société TEAM PULSE créée en 2019 est propriétaire de l'application du même nom ayant pour but d'aider les collectifs sportifs dans l'organisation de leur agenda, de leur communication et de leur fourniture d'équipement. Cette société en pleine expansion est employeur de 15 salariés et prévoit une évolution de son chiffre d'affaires pour atteindre un million d'euros pour 2024 (600 000 € en 2023). Son application compte aujourd'hui plus d'un million d'utilisateurs.

Il est proposé la cession par Saint-Etienne Métropole du volume n°3 au bénéfice de Messieurs BAILLY (Président de TEAM PULSE), PERROTA, PRUGNE et ARNAUD. Une promesse unilatérale d'achat définissant les modalités de cession, annexée à la présente délibération a été signée par les futurs acquéreurs en date du 10 octobre 2023.

Le prix de cession s'élève à 790 € HT / m², soit 322 320 € HT auquel s'ajoute la TVA sur marge au taux en vigueur. Ce prix de vente est conforme à l'avis émis par la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 10 mars 2023. Cet avis a fixé la valeur vénale du bâtiment 14 à 789 € HT par m².

Il est également précisé que cette cession est subordonnée à la mise en place d'un séquestre lié au déplacement du transformateur actuellement situé sur l'assiette foncière du bâtiment 14. En effet, par décision de Monsieur le Président de Saint-Etienne Métropole, il a été décidé le 02 novembre 2023 du déplacement de cet équipement pour un coût de 72 832,06 € HT par la société ENEDIS. Cependant, le délai de réalisation des travaux étant de 54 semaines, la cession du volume n°3 de ce bâtiment a été assortie d'un séquestre d'un montant de 25 356,35 € HT (montant calculé au prorata de la surface cédée).

Il est précisé que la libération de ce séquestre interviendra dès présentation du procès-verbal de réception des travaux de déplacement dudit transformateur.

Le Bureau de Saint-Etienne Métropole, après en avoir délibéré :

- **approuve la création de l'AFUL du bâtiment 14 Métrotech ainsi que la cession par Saint-Etienne Métropole au bénéfice de l'AFUL du volume 1 et de l'emprise foncière au prix symbolique d'un euro selon les modalités indiquées dans la présente délibération ;**
- **autorise Monsieur le Président ou son représentant dûment habilité, à signer l'acte à intervenir en l'étude de Maître COURTET constatant la création de l'AFUL, de ses statuts, ainsi que la vente par Saint-Etienne Métropole au bénéfice de l'AFUL ;**
- **approuve la cession du volume n°3 par Saint-Etienne Métropole au bénéfice de Messieurs BAILLY, PERROTA, PRUGNE et ARNAUD au prix de 322 320 euros HT, selon les conditions prévues par la promesse unilatérale signée par les futurs acquéreurs d'achat le 10/10/2023 ;**
- **autorise Monsieur le Président ou son représentant dûment habilité, à signer l'acte à intervenir en l'étude de Maître COURTET constatant la cession du volume n°3 par Saint-Etienne Métropole au bénéfice de Messieurs BAILLY, PERROTA, PRUGNE et ARNAUD ;**
- **les recettes correspondantes seront perçues en BATE/METRO/775.HT.**

Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
La secrétaire de Séance,



Siham LABICH

La Première Vice-Présidente,



Sylvie FAYOLLE