

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 29 JUIN 2023

DELIBERATION N°2023.00332

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 31/12/2022

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 22 juin 2023

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 81

Nombre de pouvoirs : 21

Nombre de voix : 102

Président de séance : M. Hervé REYNAUD,
Secrétaire de séance : M. Tom PENTECOTE

Membres titulaires présents :

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Nicole AUBOURDY, M. Jean-Alain BARRIER, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Caroline BENOUMELAZ, Mme Françoise BERGER, M. Jean-Pierre BERGER, M. Eric BERLIVET, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Vincent BONY, M. Lionel BOUCHER, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Henri BOUTHEON, 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. Paul CORRIERAS, M. Pierrick COURBON, M. Charles DALLARA, M. Jean-Luc DEGRAIX, M. François DRIOL, M. Christian DUCCESCHI, M. Fabrice DUCRET, Mme Marie-Pascale DUMAS, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Frédéric DURAND, M. Jean DUVERGER, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, Mme Andonella FLECHET, M. Luc FRANCOIS, M. Michel GANDILHON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Jacques GUARINOS, M. Christian JOUVE, M. Christian JULIEN, Mme Delphine JUSSELME, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Bernard LAGET, M. Denis LAURENT, M. Claude LIOGIER, M. Julien LUYA, Mme Brigitte MASSON, Mme Nathalie MATRICON, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, Mme Evelyne ORIOL, M. Tom PENTECOTE,

RECU EN PREFECTURE

Le 12 juillet 2023

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20230629-D20230033210

Date de mise en ligne : 12 juillet 2023

Mme Marie-Jo PEREZ, M. Jean-Philippe PORCHEROT, M. Ali RASFI, Mme Brigitte REGEFFE, M. Hervé REYNAUD, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, M. Jean-Marc SARDAT, Mme Nadia SEMACHE, M. Christian SERVANT, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, Mme Julie TOKHI, M. Jacques VALENTIN, M. Julien VASSAL

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Lionel BOUCHER,
M. Abdelouahb BAKLI donne pouvoir à Mme Nadia SEMACHE,
Mme Christiane BARAILLER donne pouvoir à M. Cyrille BONNEFOY,
Mme Michèle BISACCIA donne pouvoir à M. Christian SERVANT,
M. Christophe CHALAND donne pouvoir à Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,
M. Germain COLLOMBET donne pouvoir à Mme Julie TOKHI,
M. Gabriel DE ALMEIDA donne pouvoir à Mme Brigitte REGEFFE,
Mme Marianne DELIAVAL donne pouvoir à M. Christian JULIEN,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Brigitte MASSON,
M. Guy FRANCON donne pouvoir à M. François DRIOL,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Frédéric DURAND,
M. Olivier LONGEON donne pouvoir à M. Jean DUVERGER,
M. Yves MORAND donne pouvoir à M. Jean-Luc BASSON,
Mme Solange MORERE donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
Mme Aline MOUSEGHIAN donne pouvoir à M. Régis CADEGROS,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Hervé REYNAUD,
Mme Nicole PEYCELON donne pouvoir à M. Robert KARULAK,
Mme Clémence QUELENNEC donne pouvoir à M. Eric BERLIVET,
M. Alain SCHNEIDER donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
Mme Laetitia VALENTIN donne pouvoir à M. Pierrick COURBON

Membres titulaires absents excusés :

M. Gilles BOUDARD, M. Marc CHAVANNE, Mme Viviane COGNASSE,
M. Jordan DA SILVA, M. Didier DELDON, M. Philippe DENIS, M. David FARA,
M. Jean-Claude FLACHAT, M. Jérôme GABIAUD, M. Pascal GONON, M. Marc JANDOT,
M. Yves LECOCQ, Mme Fabienne MARMORAT, M. Patrick MICHAUD, M. Gilles PERACHE,
M. Marc PETIT, Mme Christel PFISTER, Mme Corinne SERVANTON, M. Gérard TARDY,
M. Gilles THIZY, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 29 JUIN 2023

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 31/12/2022

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 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'Épargne 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 2022 se sont élevées à 637 500 €.

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 2022, cette refacturation s'élève à 105 395 €.

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 17 593 € en 2022.

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 2022, cette rémunération s'élève à 40 056 €.

Au 31 décembre 2022, l'opération présentait une trésorerie négative de – 106 469 €.

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 2022 :

L'année 2022 a été marquée par le transfert de la direction informatique vers le siège principal du groupe casino situé au 1 cours Antoine Guichard laissant l'immeuble du 35 rue de la montant inoccupé depuis le mois de mai.

De ce fait, aucune dépense n'a été engagée sur l'année écoulée en termes d'entretien ou de réparation d'équipements.

Depuis le mois de juin 2022, le bâtiment suscite un fort intérêt de la part du Ministère de l'intérieur pour la relocalisation à Saint-Etienne du Centre National de Formation à la Police Judiciaire (CNFPJ) et du Centre National de Formation au Renseignement Opérationnel (CNFRO).

Compte tenu du départ en cours d'exercice 2022 de ses équipes informatiques et de la possible reprise du bâtiment par l'Etat, le groupe Casino a exprimé à plusieurs reprises son souhait de mettre un terme anticipé au bail qui le lie à NOVIM jusqu'au 1^{er} avril 2024.

Projection en 2023 :

NOVIM et le groupe Casino poursuivent leur accompagnement des équipes de Saint-Etienne Métropole dans les discussions engagées avec le Ministère de l'intérieur pour l'acquisition du bâtiment au travers de visites de sites et mise à disposition de la documentation technique.

L'absence de rétroplanning officiel avec une date d'acquisition ne permet pas de statuer sur une rupture anticipée de la concession en cours entre Saint-Etienne Métropole et NOVIM pouvant déboucher sur une cession courant 2023 du bâtiment au Ministère de l'intérieur.

De ce fait, NOVIM n'a pas répondu favorablement à la requête du Groupe Casino concernant une rupture anticipée du bail en cours.

Pour rappel, Saint-Etienne Métropole redeviendra 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 2022 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 secrétaire de Séance,**



Tom PENTECOTE

Le Premier Vice-Président,



Hervé REYNAUD