

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 26 JUIN 2024

DELIBERATION N°2024.00385

RÉHABILITATION DU TÈNEMENT LOCATIF TERTIAIRE, 35 RUE DE LA MONTAT À SAINT-ETIENNE - APPROBATION DU COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ À LA COLLECTIVITÉ LOCALE (CRACL) ÉTABLI PAR NOVIM AU 31/12/2023

Le Conseil Métropolitain a été convoqué le 20 juin 2024

Nombre de membres en exercice : 123

Nombre de présents : 69

Nombre de pouvoirs : 32

Nombre de voix : 101

Président de séance : Mme Sylvie FAYOLLE,

Secrétaire de séance : M. Tom PENTECOTE

Membres titulaires présents :

Mme Ingrid ARNAUD, Mme Nicole AUBOURDY, M. Denis BARRIOL, M. Jean-Luc BASSON, Mme Françoise BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, Mme Audrey BERTHEAS, Mme Michèle BISACCIA, M. Cyrille BONNEFOY, M. Bernard BONNET, M. Patrick BOUCHET, M. Kamel BOUCHOU, M. Henri BOUTHEON, Mme Nicole BRUEL, M. Régis CADEGROS, M. Bruno CHANGEAT, Mme Catherine CHAPARD, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Laura CINIERI, 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. Jean DUVERGER, M. Martial FAUCHET, M. Christophe FAVERJON, Mme Sylvie FAYOLLE, M. Jean-Claude FLACHAT, Mme Andonella FLECHET, M. Louis-Jean FONTBONNE, M. Luc FRANCOIS, M. Michel GANDILHON, M. Pascal GONON, Mme Ramona GONZALEZ GRAIL, Mme Marie-Christine GOURBEYRE, M. Daniel GRAMPFORT, Mme Catherine GROUSSON, M. Marc JANDOT, M. Christian JULIEN, M. Robert KARULAK, Mme Siham LABICH, Mme Pascale LACOUR, M. Bernard LAGET, M. Claude LIOGIER, M. Olivier LONGEON, M. Julien LUYA, Mme Nathalie MATRICON, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Tom PENTECOTE, Mme Nicole PEYCELON, Mme Christel PFISTER,

RECU EN PREFECTURE

Le 11 juillet 2024

VIA DOTELEC - iXBus

99_DE-042-244200770-20240626-D2024003850

Date de mise en ligne : 11 juillet 2024

Mme Clémence QUELENNEC, Mme Laurence RICCIARDI, M. Jean-Paul RIVAT, M. Christian SERVANT, Mme Corinne SERVANTON, M. Gilbert SOULIER, Mme Eveline SUZAT-GIULIANI, M. Marc TARDIEU, Mme Marie-Christine THIVANT, M. Gilles THIZY, M. Jacques VALENTIN

Pouvoirs :

M. Gilles ARTIGUES donne pouvoir à M. Jean-Luc DEGRAIX,
M. Jean-Alain BARRIER donne pouvoir à M. Cyrille BONNEFOY,
M. Jean-Pierre BERGER donne pouvoir à M. Charles DALLARA,
M. Eric BERLIVET donne pouvoir à Mme Clémence QUELENNEC,
M. Vincent BONY donne pouvoir à Mme Ramona GONZALEZ GRAIL,
M. Gilles BOUDARD donne pouvoir à M. Julien LUYA,
Mme Stéphanie CALACIURA donne pouvoir à M. Jean-Paul RIVAT,
M. Christophe CHALAND donne pouvoir à Mme Eveline SUZAT-GIULIANI,
M. André CHARBONNIER donne pouvoir à M. Patrick BOUCHET,
Mme Frédérique CHAVE donne pouvoir à M. Fabrice DUCRET,
M. Germain COLLOMBET donne pouvoir à M. Olivier LONGEON,
Mme Véronique FALZONE donne pouvoir à Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE,
M. David FARA donne pouvoir à M. Henri BOUTHEON,
Mme Marie-Eve GOUTELLE donne pouvoir à M. Paul CORRIERAS,
M. Christian JOUVE donne pouvoir à M. Bernard BONNET,
Mme Brigitte MASSON donne pouvoir à Mme Siham LABICH,
M. Patrick MICHAUD donne pouvoir à M. Robert KARULAK,
Mme Aline MOUSEGHIAN donne pouvoir à Mme Catherine CHAPARD,
M. Thierry NITCHEU donne pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE,
Mme Djida OUCHAOUA donne pouvoir à M. Christophe FAVERJON,
M. Gilles PERACHE donne pouvoir à M. Marc JANDOT,
M. Gaël PERDRIAU donne pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE,
Mme Marie-Jo PEREZ donne pouvoir à Mme Pascale LACOUR,
M. Jean-Philippe PORCHEROT donne pouvoir à M. Christian DUCCESCHI,
M. Ali RASFI donne pouvoir à M. Pierrick COURBON,
Mme Brigitte REGEFFE donne pouvoir à Mme Laurence RICCIARDI,
M. Jean-Marc SARDAT donne pouvoir à M. Gilbert SOULIER,
M. Alain SCHNEIDER donne pouvoir à M. Claude LIOGIER,
Mme Nadia SEMACHE donne pouvoir à Mme Nicole AUBOURDY,
Mme Julie TOKHI donne pouvoir à M. Jean DUVERGER,
Mme Laetitia VALENTIN donne pouvoir à Mme Isabelle DUMESTRE,
Mme Catherine ZADRA donne pouvoir à M. Frédéric DURAND

Membres titulaires absents excusés :

M. Abdelouahb BAKLI, Mme Christiane BARAILLER, Mme Caroline BENOUMELAZ,
M. Lionel BOUCHER, M. Laurent CHAPUIS, M. Marc CHAVANNE,
Mme Viviane COGNASSE, M. Jordan DA SILVA, M. Gabriel DE ALMEIDA,
M. Philippe DENIS, M. Guy FRANCON, M. Jérôme GABIAUD, M. Denis LAURENT,
M. Yves LECOCQ, Mme Fabienne MARMORAT, M. Yves MORAND,
Mme Solange MORERE, Mme Evelyne ORIOL, M. Marc PETIT, M. Jacques PHROMMALA,
M. Gérard TARDY, M. Daniel TORGUES

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU 26 JUIN 2024

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 31/12/2023

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.

Au 31 décembre 2010, le montant définitif des travaux s'est élevé 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.

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.

Un bail commercial a été ensuite 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 2023 se sont élevées à 681 511 €.

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 2023, cette refacturation s'élève à 104 236 €.

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 Châteaueux. La recette de cette occupation a été de 19 002 € en 2023.

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 2023, cette rémunération s'élève à 42 341 €.

Au 31 décembre 2023, l'opération présentait une trésorerie positive de 114 210 €.

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 2023 :

L'année 2023 a été marquée par le non-paiement des loyers d'août 2023 à janvier 2024 inhérent aux problèmes économiques du Groupe Casino.

Suite au plan de reprise du groupe Casino, l'intégralité des arriérés de loyer ont été payés le 26 mars 2024.

Pour rappel, l'immeuble est inoccupé depuis le mois de mai 2022 suite au transfert de la Direction informatique vers le siège principal du groupe Casino situé au 1 cours Antoine Guichard. De ce fait, aucune dépense n'a été engagée sur l'année écoulée pour de l'entretien ou des réparations d'équipements.

Compte tenu du départ en cours d'exercice 2022 de ses équipes informatiques, 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.

NOVIM n'a pas répondu favorablement à la requête du Groupe Casino concernant une rupture anticipée du bail en raison de l'absence de cession du bâtiment en 2023.

Projection jusqu'à la fin de la concession :

Comme convenu dans le traité de la concession et l'avenant n°1 au traité, Saint-Etienne Métropole est devenu à nouveau propriétaire de ce bien à la fin de la concession pour un montant de 2 691 00 € HT (acte notarié en date du 08 avril 2024).

NOVIM fera le remboursement des avances financières à Saint-Etienne Métropole pour ce même montant de 2 691 000 € en contrepartie de l'acquisition pour la clôture de la concession.

Le Conseil Métropolitain, après en avoir délibéré :

- **approuve le compte-rendu annuel d'activités au concédant arrêté au 31 décembre 2023 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.**

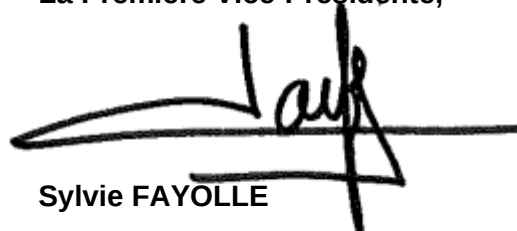
Ce dossier a été adopté à l'unanimité.

Pour extrait,
Le secrétaire de Séance,



Tom PENTECOTE

La Première Vice-Présidente,



Sylvie FAYOLLE