

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 9 MARS 2018

DELIBERATION N°18/034

Réhabilitation des locaux de la CPAM à Saint Etienne Convention opérationnelle avec l'EPASE

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes,

- Vu le Décret modifié 98-923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA),
- Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2020, approuvé par la délibération n°14/073 du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2014,
- Vue la convention d'études et de veille foncière multisites passée le 12 juin 2015 avec la Ville de Saint-Etienne, approuvée par la délibération n° 15/045 du Conseil d'Administration du 13 mars 2015,
- Vus la délibération n° 15/142 du 10 juillet 2015 autorisant l'établissement à souscrire un protocole d'engagement avec les caisses de Sécurité Sociale, la Ville de Saint-Etienne et l'EPASE en vue de réaliser les travaux de désamiantage du siège de la CPAM, rue Emile Loubet, que cet organisme va abandonner pour se réinstaller à proximité de la gare de Châteaueux, ainsi que ledit protocole, signé le 25 mai 2016

Considérant :

- que les discussions ou consultations engagées par la CPAM ou l'EPASE, en accord avec la ville de Saint-Etienne, en vue de l'acquisition, par des opérateurs privés, du siège actuel de cet organisme, n'ont pas abouti à ce jour compte tenu notamment :
 - de la surface importante de SHON de cet immeuble au regard des possibilités de commercialisation et d'usage du marché immobilier stéphanois,
 - des importants travaux de désamiantage à prévoir pour le remettre éventuellement sur le marché,
- y compris en prévoyant une réhabilitation avec une démolition partielle plus ou moins importante,
- que l'emménagement des Caisses de Sécurité Sociale dans leurs nouveaux locaux de Châteaueux devrait être effectif à la rentrée prochaine et que le protocole



- susmentionné prévoit que l'EPORA devienne alors propriétaire du bâtiment dans les conditions qui y sont définies,
- que le programme de réutilisation des locaux libérés, une fois désamiantés par l'EPORA, n'a pas fait l'objet d'une délibération ferme de la Ville de Saint Etienne, celle-ci n'ayant pas obtenu que des opérateurs s'engagent sur des acquisitions partielles, compte tenu des risques techniques (désamiantage) et de marché,
 - que la définition d'un programme constitue une condition normalement exigible pour conclure une convention opérationnelle avec une collectivité,
 - que, parallèlement, l'EPASE a fait connaître son intention de créer une société foncière qui, à l'issue des travaux de désamiantage incombant à l'EPORA, pourrait porter le bâtiment et faciliter ainsi son occupation future, des locataires pouvant plus facilement s'engager dans le cadre d'un programme global de réutilisation du bâtiment,
 - que les statuts de l'EPORA ne s'opposent pas à ce que l'établissement participe au capital de cette société foncière,

Sur proposition du Président,

1 . Autorise le directeur général à négocier avec l'EPASE, en présence de la ville de Saint-Etienne, une convention au terme de laquelle l'EPASE rachèterait les locaux une fois désamiantés, dans les conditions précisées ci-après :

- durée de la convention : trois ans maximum, sous réserve de la réception des travaux de désamiantage,
- possibilité de se substituer à l'EPASE consentie à tout moment au bénéfice de la ville de Saint-Etienne et garantie apportée par la ville de Saint-Etienne aux engagements souscrits par l'EPASE à l'égard de l'EPORA,
- revente à l'EPASE ou à la ville du bâtiment désamianté pour un montant égal aux dépenses supportées par l'établissement, nettes des recettes, seuls les travaux de désamiantage réalisés par l'établissement pouvant se voir affecter une minoration de 20% maximum
- possibilité de revendre directement certaines parties du bâtiment à des partenaires et selon des conditions ayant fait l'objet d'un agrément par la ville de Saint-Etienne et/ou l'EPASE,

2 . Autorise le directeur général à acquérir les locaux de la CPAM dans les conditions énoncées au protocole du 25 mai 2016 sous réserve de la signature de la convention précédente par l'EPASE et par la ville de Saint-Etienne,

3. Statuera le moment venu sur une éventuelle participation de l'EPORA au capital de la Société Foncière que l'EPASE pourrait proposer de constituer pour réaliser l'opération.

Le Directeur Général par intérim


Alain KERHARO

Pour le Préfet de la Région
Auvergne-Rhône-Alpes
et du département du Rhône
par délégation,
Le Secrétaire général pour les
affaires régionales

Le Président du Conseil d'Administration


Hervé REYNAUD

12 MARS 2018

Guy LÉVI