

MAIRIE de SISTERON

17 AVR. 2024

COURRIER ARRIVÉ

Monsieur Daniel SPAGNOU

Maire de Sisteron

Place de la République

04200 SISTERON

Sisteron le 12/04/2024

Objet : Demande de Prorogation des Baux à Construction et Emphytéotique

Monsieur le Maire,

Par la présente, nous souhaitons porter à votre connaissance la décision prise lors de notre dernier conseil d'administration du 04 avril 2024 concernant la prorogation des baux à construction et emphytéotique entre la SEM de Sisteron et votre commune.

Notre institution, consciente de l'importance des investissements immobiliers dans le développement harmonieux de notre territoire, a délibéré sur la question de la prolongation des baux à construction et emphytéotique déjà en place dans le cadre de notre politique de soutien à l'essor économique local.

Après un examen attentif de la situation et une consultation approfondie des parties prenantes, il a été convenu à l'unanimité que la prorogation des baux à construction et emphytéotique existants serait dans l'intérêt mutuel de tous les acteurs concernés, favorisant ainsi la stabilité des activités économiques et le maintien des investissements dans notre commune sur le parc d'activités Sisteron Val Durance.

Nous tenons à souligner que cette décision s'inscrit dans une démarche de collaboration constructive, dans le but de promouvoir un développement durable et équilibré de notre territoire conformément à notre stratégie Evad Affaires à Horizon 2050.

Comme nous l'avons déjà évoqué lors de nos entretiens en votre bureau notamment lors de la présentation de notre stratégie « Horizon 2050 » qui a aussi été présenté devant le conseil municipal en séance publique, nous vous proposons de bien vouloir soumettre à votre l'assemblée délibérante le projet de ces prolongations des baux nous liant sur une période de 17 ans ou 20 ans supplémentaires.

Pour se faire, je vous prie de trouver ci-jointe la délibération ainsi que le document stratégique sur lequel celle-ci repose afin que vous puissiez aussi de votre côté délibérer, comme nous l'avons déjà envisagé ensemble, dans le même sens.

Nous restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire, présentation du projet ou pour discuter des modalités pratiques de mise en œuvre de cette décision.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Nicolas LAUGIER
Président Directeur Général



**EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA
SEM DE SISTERON DU 04 AVRIL 2024**

SEANCE du 4 avril 2024
Convoqué le 20 mars 2024

L'an deux mille vingt quatre le 04 avril, le Conseil d'administration de la SEM de SISTERON – EVAD AFFAIRES s'est réuni en séance ordinaire au lieu habituel de ses réunions sous la présidence de Monsieur Nicolas LAUGIER, son Président-Directeur général en exercice.

Nombre de membres en exercice :

Présents :

Monsieur Nicolas LAUGIER, Président Directeur Général
Monsieur Jean-Pierre TEMPLIER, 1er Adjoint au maire de SISTERON
Madame Myriam LIEFRENNI, Représentant la Caisse d'Epargne Provence Alpes-Corse
Monsieur Michel BRUNET, Conseiller Municipal de la commune de Sisteron
Monsieur Jean-Louis CLEMENT, Conseiller Municipal de la commune de Sisteron
Monsieur Jean-Marc DUPRAT, Vice-Président de la CCSB
Madame Sylvia ODDOU, Conseillère Municipale de la commune de Sisteron
Monsieur Jean-Pierre BOY, Conseiller Municipal de la commune de Sisteron
Madame Alexandra ESPANET, Représentant le Crédit Agricole

Absents :

Monsieur Bruno BESSUEILLE, Représentant la CCIT 04

Pouvoirs :

Monsieur Didier LONG, Président UDE04 (représenté par Nicolas LAUGIER)
Madame Nicole PELOUX, Adjointe au maire de SISTERON (représentée par Michel BRUNET)

Secrétaire :

Madame Marianne DIDIER, Directrice de la SEM de Sisteron

OBJET : SEM SISTERON - HORIZON 2050
MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT
BAUX A CONSTRUCTION ET EMPHYTEOTIQUES

Conformément à l'objet social déterminé par ses statuts, notre société d'économie mixte est compétente en matière de :

- Opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés, de mettre en œuvre une politique de l'habitat ;
- Maintien, extension ou accueil des activités économiques, développement des loisirs et du tourisme ;
- Construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location ;
- Construction ou aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation ou saisonnière ou à usage mixte d'habitation, commercial et professionnel et des équipements d'accompagnement ;
- Location ou vente des immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur d'immeubles construits ;
- Construction ou l'aménagement d'équipements publics ou privés complémentaires des activités ci-dessus visées ;
- Exploitation, gestion, entretien et mise en valeur des ouvrages et équipements réalisés ;
- Terrains ou bâtiments liés à l'exercice de l'activité commerciale ou hôtelière ;
- Agir en qualité de maître d'ouvrage délégué pour tous, y compris ceux qui peuvent concerner le secteur privé et plus programmes généralement d'intervenir comme conseil pour tout ce qui concerne l'ingénierie ;
- Domiciliation d'entreprises et tous services administratifs combinés de bureaux quotidiens pour le compte de tiers ;
- Filialiser, s'il y a lieu, certaines activités relevant de l'objet social.

Dans le droit fil de la délibération de notre Conseil d'administration définissant lors de sa séance du 7 octobre 2021, la stratégie d'action de notre société d'économie mixte, dénommée SEM SISTERON - HORIZON 2050, Les services de la SEM ont poursuivi la réflexion Entreprise par le Conseil d'administration.

Cette stratégie renforce et développe les axes d'actions déterminés par notre Conseil d'administration des à compter de 2019 date à laquelle la SEM a déposé la marque Evad Affaires pour Espace Val de Durance Affaires avec la volonté :

- De consolider, rénover, rationaliser le patrimoine actuel dont elle a la gestion ;
- De mener à bien de nouveaux projets de construction d'immobilier d'entreprises ;
- De se positionner comme un acteur majeur de la transition écologique du territoire par la valorisation des énergies renouvelables avec comme cible le photovoltaïque ;
- De promouvoir sur le territoire l'économie traditionnelle, locale, les circuits courts et l'économie sociale et solidaire, celle de la main et du cœur ;
- De faire lien et être facilitateur entre les porteurs de projet et le territoire, entre les employeurs locaux, leurs offres d'emplois et les potentiels candidats locaux ;

- D'inscrire le territoire dans la transition numérique pour répondre à l'explosion des besoins en digital avec le déploiement de la 5G et de la FTTH, tant en termes de capacité des flux des données numérique, qu'en termes de stockage sécurisé de ces données.

Ce renforcement stratégique se développe autour de 5 axes majeurs de l'action de la SEM :

1er AXE DE TRANSFORMATION : PRIVILEGIER LA MISE EN PLACE D'UNE ECONOMIE LOCALE, RESILIENTE, DURABLE ET SOLIDAIRE

A ce titre, la SEM participe à la relance économique en privilégiant :

- Une économie de la résilience en promouvant notamment les approches locales ainsi que des approches « low tech » permettant de fonctionner en mode dégradé ;
- Une économie durable et bas carbone qui s'appuie sur des activités sobres en ressources ;
- Une économie solidaire dans laquelle le développement de l'utilité sociale et la qualité des rapports entre les différentes parties prenantes feront partie intégrante de l'analyse de la performance des entreprises.

2ème AXE DE TRANSFORMATION : ETRE PRECURSEUR ET SOUTENIR DES MODELES D'ENTREPRISES COMPATIBLES AVEC UNE POLITIQUE ECONOMIQUE UTILE ET AMBITIEUSE

La SEM de Sisteron se positionne déjà comme une « entreprise de mission », titulaire du label PARC+ et inscrite dans une démarche de labellisation RSE. Elle entend aussi montrer la voie sur le territoire.

3ème AXE DE TRANSFORMATION : BATIR UN TERRITOIRE D'INNOVATION POUR ACCELERER ET RENFORCER SA TRANSFORMATION

La SEM de Sisteron se doit ainsi de conforter son rôle « pilote » dans le développement durable et les énergies renouvelables : en effet aujourd'hui, grâce à des investissements tant publics, que privés, le Parc d'activités est équipé de 30 000m² de toitures intégrées en photovoltaïque et 2 centrales au sol (13 ha), qui produisent l'équivalent de la consommation annuelle d'une ville de 15 000 habitants.

La SEM de Sisteron se doit d'amplifier certaines initiatives locales et collaboratives – tiers-lieux, incubateurs, circuits courts, recycleries – mettent en lumière la vitalité et la pertinence des approches locales.

4ème AXE DE TRANSFORMATION : PARTICIPER A LA REORIENTATION DE LA CROISSANCE

L'économie des années à venir devrait se caractériser par :

- une exigence renforcée de décarbonation ;
- un accent sur la souveraineté économique ;
- une intensification de la numérisation de la société ;
- un effort accru en faveur de la santé et des services qui contribuent au bien-être collectif.

La Sem de Sisteron participe déjà directement de ces enjeux notamment au travers d'un projet de Datacenter et de celui de la valorisation de toitures photovoltaïques des collectivités, amis également en étant elle-même productrice d'énergies renouvelables, en accueillant des entreprises leaders dans leur secteur (microcentrales hydroélectriques et branchements centrales éoliennes) mais aussi en privilégiant ou orientant les porteurs de projet en faveur du déploiement de solutions photovoltaïques et innovantes sur le territoire.

5ème AXE DE TRANSFORMATION : LA SEM COMME ACTEUR PRIVILEGIE DE LA NOUVELLE ATTRACTIVITE ET DE L'EFFICACITE DU TERRITOIRE

La SEM de Sisteron se doit d'agir en se positionnant dans l'accueil des télétravailleurs, l'ouverture éventuel de tiers lieux, la relocalisation d'entreprises en quête de qualité de vie et d'espaces naturels, l'habitat, le commerce et l'offre de santé.

« DEVENIR ET AGIR COMME UNE « START UP » D'UTILITE PUBLIQUE (DELIVERY UNIT) » :

Le concept de la delivery unit est simple : mettre en place une petite équipe en charge de vérifier et d'accompagner la réalisation d'un certain nombre d'objectifs considérés comme prioritaires.

Une petite structure d'une dizaine de personnes directement rattachée au centre décisionnaire et chargée de mettre en œuvre les objectifs.

Un ensemble de compétences sectorielles et fonctionnelles spécifiques répondant aux enjeux prioritaires du moment.

Cette dimension permet ainsi la sollicitation temporaire de compétences pour un objectif précis sans contrainte de long terme pour les budgets publics.

Pour réaliser ce projet stratégique, la SEM est en mesure de s'appuyer sur les tènements pour lesquelles elle est titrée, y compris au travers de droits réels, au moyen des baux à construction et emphytéotique qui lui ont été consentis par son actionnaire de référence, la Commune de Sisteron.

La SEM de Sisteron peut naturellement agir en nom propre et entend poursuivre pour l'avenir, tout en souhaitant continuer à valoriser, rénover et requalifier, le patrimoine qu'elle détient à bail et s'inscrire dans le temps et dans une stratégie partagée avec la Commune.

Le PARC D'ACTIVITES DE SISTERON – VAL DE DURANCE constitue à cet égard un vecteur historique du développement économique du territoire.

La gestion du centre d'affaires développé par la SEM comprend :

- la Maison de l'Entreprise,
- Une pépinière d'entreprises,
- Des bureaux et ateliers.

Elle constitue ainsi une véritable structure d'accueil dans le but de favoriser l'implantation d'activités nouvelles sur le site.

Créée en 1991, la MAISON DE L'ENTREPRISE est le centre névralgique du parc d'activités de Sisteron. Cette pépinière d'entreprises héberge 55 sociétés réparties sur 12 bâtiments pour 144 emplois.

Il est aujourd'hui proposé d'exprimer ce projet stratégique au moyen d'un renforcement significatif du centre d'affaires, en renforçant la dynamique initiée par notre SEM, tout en accroissant le potentiel et la valorisation du patrimoine communal dont notre société est la gardienne au travers des baux à constructions et emphytéotique conclus avec la Commune.

A cette fins, plusieurs projets ont été identifiés sur les différents tènements dont dispose aujourd'hui la SEM.

A- Le lot 1A

Ce lot est constitué des parcelles AD 222, 223, 226, 229, 232 et 235 pour une contenance de 9.180 m². Il supporte à titre principal notre Maison de l'entreprise.

Notre société dispose de droits réels sur ce lot au bénéfice d'un bail emphytéotique non administratif conclu le 28 septembre 2012, entre la Commune de Sisteron et la SEM, suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à de Sisteron, pour une durée initiale de 20 ans. En l'état, la SEM est titrée jusqu'au 31 décembre 2031.

L'opportunité se présente de réaliser un projet complémentaire sur ce tènement.

Le Projet de valorisation consisterait en la construction d'un bâtiment de 500m² novateur sur la commune de Sisteron, à côté de la maison d'entreprise. Les deux bâtiments seraient reliés entre eux par un passage couvert afin de mutualiser ces deux bâtiments et offrir un espace dédié au bien-être des locataires.

Notre objectif est de créer un espace moderne et écologique qui répond aux normes les plus élevées en matière d'efficacité énergétique.

Sisteron est une ville dynamique en pleine expansion, et il est essentiel d'intégrer des infrastructures durables pour accompagner cette croissance. Notre projet s'inscrit dans cette vision en proposant des bâtiments respectueux de l'environnement et économiquement viable.

Caractéristiques du Bâtiment :

1. **Passif** : Le bâtiment sera conçu selon les principes de la construction passive, minimisant ainsi sa consommation énergétique pour le chauffage et la climatisation.
2. **Énergie Positive** : Nous visons à faire du bâtiment un générateur net d'énergie, grâce à l'intégration de sources d'énergie renouvelable telles que des panneaux solaires photovoltaïques et des systèmes de récupération de chaleur.

3. **Surface** : Le bâtiment aura une superficie totale de 500m², offrant amplement d'espace pour des activités tertiaires (bureaux et salles de réunion).
4. **Architecture Moderne** : L'esthétique du bâtiment sera soigneusement conçue pour refléter son engagement envers l'innovation et la durabilité, tout en s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain de Sisteron.

Avantages :

1. **Économies d'Énergie** : En utilisant des techniques de construction passive et des sources d'énergie renouvelable, le bâtiment permettra de réaliser d'importantes économies sur les coûts énergétiques à long terme.
2. **Impact Environnemental Réduit** : En réduisant sa dépendance aux énergies fossiles et en minimisant son empreinte carbone, le bâtiment contribuera à la lutte contre le changement climatique et à la préservation de l'environnement.
3. **Image Positive** : En tant que pionnier dans le domaine de la construction durable, ce projet renforcera la réputation de Sisteron en tant que ville progressiste et soucieuse de l'environnement, attirant ainsi de nouveaux investisseurs et résidents.

Le montant de cette opération s'élèverait à 1.606.090 € HT.

Il est par ailleurs primordial d'améliorer les conditions d'accueil des bâtiments existants, et dans cette optique une rénovation lourde (ITE et rénovation intérieure) est à engager sur le bâtiment 17 pour un investissement de 455.000 € HT.

Les valeurs de travaux à réaliser ont été appréciée par un Maitre d'œuvre, économiste de la construction et comme tel apparaissent fiables en l'état des renchérissements constatés depuis les crises COVID et énergétiques.
Ces évaluations sont reprises ci-après en annexe.

Pour autant, ce projet n'est pas réalisable dans le cadre de la durée restant à courir pour ce bail emphytéotique.

En effet, les services de la SEM ont envisagé l'équilibre économique de ce projet et associé à la l'étude de faisabilité le cabinet d'Expertise-comptable et sollicité l'avis du Commissaire aux Comptes de la société.

Ces travaux sont repris ci-après en annexe.

Il en résulte que sur la durée restant à courir d'ici au 31 décembre 2031, le projet serait structurellement déficitaire de 128k€ et à ce titre insusceptible d'être porté par la SEM.

Le montant des restes à amortir s'établirait en outre pour la Commune à hauteur de 1.166k€ en fin de bail, ce qui apparaît difficilement supportable pour cette dernière qui n'est pas à l'initiative de ce projet de valorisation.

Les études de faisabilité financières ont en conséquence été entreprises sur les durées de prorogation des baux supports. Les durées de prorogation ont été déterminées en

considération des durées d'amortissement des biens et travaux nouveaux réalisés, encore que s'agissant de baux privés, l'alignement de la durée des baux avec la durée des amortissements ne soit pas prescrit d'un point de vue réglementaire.

Cette approche apparaît toutefois économiquement pertinente, permet à la SEM d'envisager des opérations viables et financièrement sécurisées, privilégie la valorisation des tènements confiés, renforce leur valeur patrimoniale au profit de la Commune de Sisteron, sans pour autant que cette dernière n'ait à souffrir d'un montant de restes à amortir conséquent en fin de contrat.

Les prolongations de durées ainsi éventuellement consenties ne constituent également pas un avantage économique injustifié entre la SEM et son actionnaire de référence.

En l'état, des projections financières opérées, les hypothèses 17 et 20 ans apparaissent favorables en tant qu'une prorogation de 17 ans limiterait à 269k€ le montant des restes à amortir supportés par la Commune, montant ramené à 0 pour une prorogation envisagée à 20 ans.

Dans ce contexte, il vous est proposé de valider dans son principe la réalisation de ce projet, sous réserve de l'accord de la Commune et sous réserve de la conclusion d'un avenant de prorogation du bail emphytéotique d'une durée minimale de 17 ans, voire 20 ans suivant l'option retenue par la Commune en considération de ses intérêts propres.

B- Le lot 2A

Ce lot est constitué des parcelles AD 228, 231, 328, 329, 331, 333, 334, 335, 337, 338, 340, 341, 343, et 344 pour une contenance de 6.337 m².

Notre société dispose de droits réels sur ce lot au bénéfice d'un bail à construction non administratif conclu le 8 août 2003, entre la Commune de Sisteron et la SEM, suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à Sisteron, pour une durée initiale de 18 ans, prolongée par avenant du 28 novembre 2016 suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à Sisteron. En l'état, la SEM est titrée jusqu'au 31 décembre 2031.

L'opportunité se présente de réaliser un projet complémentaire sur ce tènement.

Le Projet de valorisation consisterait en un 2^{ème} Projet de construction d'un bâtiment de 2000m² novateur sur la commune de Sisteron en remplacement des 5 petits bâtiments existants dégradés, hétérogènes et extrêmement énergivores.

Le projet s'inscrirait dans la continuité et à l'image des réalisations entreprises sur le lot 1A.

Notre objectif est d'offrir des espaces plus en adéquation avec notre image à nos locataires. Ce nouveau bâtiment offrirait un espace moderne et écologique qui répond aux normes les

plus élevées en matière d'efficacité énergétique avec les mêmes caractéristiques et avantages du bâtiment précédent.

Caractéristiques du Bâtiment :

5. **Passif** : Le bâtiment sera conçu selon les principes de la construction passive, minimisant ainsi sa consommation énergétique pour le chauffage et la climatisation.
6. **Énergie Positive** : Nous visons à faire du bâtiment un générateur net d'énergie, grâce à l'intégration de sources d'énergie renouvelable telles que des panneaux solaires photovoltaïques et des systèmes de récupération de chaleur.
7. **Surface** : Le bâtiment aura une superficie totale de 2000m², offrant amplement d'espace pour des activités tertiaires (bureaux et salles de réunion).
8. **Architecture Moderne** : L'esthétique du bâtiment sera soigneusement conçue pour refléter son engagement envers l'innovation et la durabilité, tout en s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain de Sisteron.

Avantages :

4. **Économies d'Énergie** : En utilisant des techniques de construction passive et des sources d'énergie renouvelable, le bâtiment permettra de réaliser d'importantes économies sur les coûts énergétiques à long terme.
5. **Impact Environnemental Réduit** : En réduisant sa dépendance aux énergies fossiles et en minimisant son empreinte carbone, le bâtiment contribuera à la lutte contre le changement climatique et à la préservation de l'environnement.
6. **Image Positive** : En tant que pionnier dans le domaine de la construction durable, ce projet renforcera la réputation de Sisteron en tant que ville progressiste et soucieuse de l'environnement, attirant ainsi de nouveaux investisseurs et résidents.

Le montant de cette opération s'élèverait à 5.080.000 € HT.

Les coûts liés au déplacement des occupants existants et la reprise des VRD est estimée pour un investissement de 380.000 € HT.

Les valeurs de travaux à réaliser ont été appréciée par un Maître d'œuvre, économiste de la construction et comme tel apparaissent fiables en l'état des renchérissements constatés depuis les crises COVID et énergétiques.

Ces évaluations sont reprises ci-après en annexe.

Pour autant, ce projet n'est pas réalisable dans le cadre de la durée restant à courir pour ce bail à construction.

En effet, les services de la SEM ont envisagé l'équilibre économique de ce projet et associé à la l'étude de faisabilité le cabinet d'Expertise-comptable et sollicité l'avis du Commissaire aux Comptes de la société.

Ces travaux sont repris ci-après en annexe.

Il en résulte que sur la durée restant à courir d'ici au 31 décembre 2031, le projet serait structurellement déficitaire de 446k€ et à ce titre insusceptible d'être porté par la SEM.

Le montant des restes à amortir s'établirait en outre pour la Commune à hauteur de 2.998k€ en fin de bail, ce qui apparaît totalement insupportable pour cette dernière qui n'est pas à l'initiative de ce projet de valorisation.

Les études de faisabilité financières ont en conséquence été entreprises sur les durées de prorogation des baux supports. Les durées de prorogation ont été déterminées en considération des durées d'amortissement des biens et travaux nouveaux réalisés, encore que s'agissant de baux privés, l'alignement de la durée des baux avec la durée des amortissements ne soit pas prescrit d'un point de vue réglementaire.

Cette approche apparaît toutefois économiquement pertinente, permet à la SEM d'envisager des opérations viables et financièrement sécurisées, privilégie la valorisation des tenements confiés, renforce leur valeur patrimoniale au profit de la Commune de Sisteron, sans pour autant que cette dernière n'ait à souffrir d'un montant de restes à amortir conséquent en fin de contrat.

Les prolongations de durées ainsi éventuellement consenties ne constituent également pas un avantage économique injustifié entre la SEM et son actionnaire de référence.

En l'état, des projections financières opérées, les hypothèses 17 et 20 ans apparaissent favorables en tant qu'une prorogation de 17 ans limiterait à 692k€ le montant des restes à amortir supportés par la Commune, ce qui reste conséquent, montant ramené à 0 pour une prorogation envisagée à 20 ans.

Dans ce contexte, il vous est proposé de valider dans son principe la réalisation de ce projet, sous réserve de l'accord de la Commune et sous réserve de la conclusion d'un avenant de prorogation du bail à construction d'une durée minimale de 17 ans, voire 20 ans suivant l'option retenue par la Commune en considération de ses intérêts propres.

C- Le lot 2B

Ce lot est constitué initialement des parcelles AD 216 et 3332 pour une contenance de 9.754 m², dont a été retranché la parcelle détachée AD 618 pour une contenance de 4.731 m². Sa contenance révisée s'établit donc à 5.023 m².

Notre société dispose de droits réels sur ce lot au bénéfice d'un bail à construction non administratif conclu le 28 septembre 2012, entre la Commune de Sisteron et la SEM, suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à de Sisteron, pour une durée initiale de 22 ans. Ce bail à construction a fait l'objet d'une résiliation partielle par convention entre

les parties en vue du détachement de la parcelle AD 618 susmentionnée suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à de Sisteron, le 26 novembre 2016.

En l'état, la SEM est également titrée jusqu'au 31 décembre 2031.

L'opportunité se présente de réaliser un projet complémentaire sur ce tènement.

Le Projet de valorisation consisterait en la création d'espaces de stockage modernisés pour répondre aux besoins de ses entreprises locataires. Il est envisagé de créer des box à destination des entreprises ; l'emplacement de ce nouveau service permet de répondre aussi à optimiser le foncier économique local.

Le montant de cette opération s'élèverait à 410.000 € HT.

Les valeurs de travaux à réaliser ont été appréciées par un Maître d'œuvre, économiste de la construction et comme tel apparaissent fiables en l'état des renchérissements constatés depuis les crises COVID et énergétiques.

Ces évaluations sont reprises ci-après en annexe.

Pour autant, ce projet est réalisable dans le cadre de la durée restant à courir pour ce bail à construction.

En effet, les services de la SEM ont envisagé l'équilibre économique de ce projet et associé à la l'étude de faisabilité le cabinet d'Expertise-comptable et sollicité l'avis du Commissaire aux Comptes de la société.

Ces travaux sont repris ci-après en annexe.

Il en résulte que sur la durée restant à courir d'ici au 31 décembre 2031, l'opération présentant un résultat net positif d'exploitation de 10k€ sur la période considérée.

Pour autant, le montant des restes à amortir s'établirait en outre pour la Commune à hauteur de 222k€ en fin de bail, ce qui apparaît moyennement supportable pour cette dernière qui n'est pas à l'initiative de ce projet de valorisation.

Dans ce contexte, il a été envisagé de retenir également ce projet dans le cadre des études de faisabilité financières entreprises sur les durées de prorogation des baux supports. Les durées de prorogation ont été déterminées en considération des durées d'amortissement des biens et travaux nouveaux réalisés, encore que s'agissant de baux privés, l'alignement de la durée des baux avec la durée des amortissements ne soit pas prescrit d'un point de vue réglementaire.

Cette approche apparaît toutefois économiquement pertinente, permet à la SEM d'envisager des opérations viables et financièrement sécurisées, privilégie la valorisation des tènements confiés, renforce leur valeur patrimoniale au profit de la Commune de Sisteron, sans pour

autant que cette dernière n'ait à souffrir d'un montant de restes à amortir conséquent en fin de contrat.

Les prolongations de durées ainsi éventuellement consenties ne constituent également pas un avantage économique injustifié entre la SEM et son actionnaire de référence.

Dans le cadre spécifique de ce projet, l'attention s'est également portée sur la cohérence des échéances du terme de chaque bail avec la commune intention d'aligner les issues contractuelles.

En l'état, des projections financières opérées, les hypothèses 17 et 20 ans apparaissent favorables en tant qu'une prorogation de 17 ans limiterait à 51k€ le montant des restes à amortir supportés par la Commune, montant ramené à 0 pour une prorogation envisagée à 20 ans.

Dans ce contexte, il vous est proposé de valider dans son principe la réalisation de ce projet, sous réserve de l'accord de la Commune et sous réserve de la conclusion d'un avenant de prorogation du bail à construction d'une durée minimale de 17 ans, voire 20 ans suivant l'option retenue par la Commune en considération de ses intérêts propres.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé :

S'agissant du lot n°1A :

- d'approuver la réalisation du projet de réalisation d'un bâtiment nouveau sur le lot °1A pour une superficie totale de 500m², pour un montant d'opération estimé à 1.606.090 € HT ;
- d'approuver le projet de rénovation lourde (ITE et rénovation intérieure) sur le bâtiment 17 supporté par le lot °1A un montant d'opération estimé à 455.000 € HT ;
- dire que cette approbation et l'engagement de ces opérations sont subordonnées à l'acceptation de leur réalisation par la Commune de Sisteron dans le cadre d'un avenant au bail emphytéotique non administratif conclu le 28 septembre 2012 portant prorogation de durée ;
- dire que la prorogation de durée devra être de 17 ou 20 ans selon l'option retenue par la Commune en considération de ses intérêts propres ;

S'agissant du lot n°2A :

- d'approuver la réalisation du projet de réalisation d'un bâtiment nouveau sur le lot °2A pour une superficie totale de 2000m², pour un montant d'opération estimé à 5.080.000 € HT, montant auquel s'ajoutent les coûts liés au déplacement des occupants existants et la reprise des VRD estimés pour un montant de 380.000 € HT ;

- dire que cette approbation et l'engagement de ces opérations sont subordonnées à l'acceptation de leur réalisation par la Commune de Sisteron dans le cadre d'un avenant au bail à construction non administratif conclu le 8 aout 2003 et modifié par avenant du 28 novembre 2016, le nouvel avenant portant également prorogation de durée ;
- dire que la prorogation de durée devra être de 17 ou 20 ans selon l'option retenue par la Commune en considération de ses intérêts propres ;

S'agissant du lot n°2B :

- d'approuver la réalisation du projet de réalisation d'un espace de stockage sur le lot °2B un montant d'opération estimé à 410.000 € HT ;
- dire que cette approbation et l'engagement de ces opérations sont subordonnées à l'acceptation de leur réalisation par la Commune de Sisteron dans le cadre d'un avenant au bail à construction non administratif conclu le 28 novembre 2012 portant également prorogation de durée ;
- dire que la prorogation de durée devra être de 17 ou 20 ans selon l'option retenue par la Commune en considération de ses intérêts propres ;

Pour l'ensemble des lots et opérations ci-dessus décrites :

- dire que la réalisation de ces projet s'inscrit dans le cadre du plan stratégique de la SEM à l'Horizon 2050 ;
- habilite le Président-Directeur général à saisir la Commune de Sisteron d'une proposition d'engagement à réaliser les opérations dans le cadre d'avenants de prorogation des baux à construction et emphytéotiques non administratifs et suivant les modalités précédemment décrites ;
- habilite le Président-Directeur général à prendre toute décision et signer tous actes dans l'hypothèse où la Commune manifesterait son assentiment à la réalisation des opérations décrites dans le cadre d'avenants de prorogation des baux à construction et emphytéotiques non administratifs ;
- dire que chaque avenant fera l'objet d'une délibération spécifique du Conseil d'administration en approuvant les termes et habilitant le Président-Directeur général à les signer.

Fait à Sisteron, le 4 avril 2024

STRATÉGIE

SEM DE SISTERON ET SPL SISTERONNAIS-BUECH

Horizon 2050

Au cœur du Parc d'Activités de Sisteron Val de Durance, la **SEM de Sisteron**, créée en 1991, est une véritable structure d'accueil qui favorise l'implantation et assure les services nécessaires au démarrage ou au développement de toute activité d'entreprise.

En 2016, la Ville de Sisteron et la Communauté de Communes du Sisteronais créent la **Société Publique Locale (SPL) Sisteronais-Buech** ayant pour objet l'aménagement, la construction, l'exploitation de tout projet d'intérêt public.

La SEM de Sisteron se dote d'une marque forte en 2017, **Evad Affaires**, afin de mieux promouvoir ses services.

UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

La SEM de Sisteron a établi sa stratégie à horizon 2050, autour de trois axes majeurs, afin d'avoir toujours un temps d'avance : **l'attractivité numérique, écologique et environnementale** ; **l'attractivité du territoire** ; **l'efficacité du territoire**.

La SEM de Sisteron.
30 ans d'actions
sur le territoire c'est...



160 entreprises



1530 emplois



70 hectares
aménagés



Mis en ligne le 24/05/2024 à 14h54

REÇU EN PREFECTURE
le 24/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-210402095-20240523-2024_05_02_

Transitions numérique, écologique et environnementale

Axe I

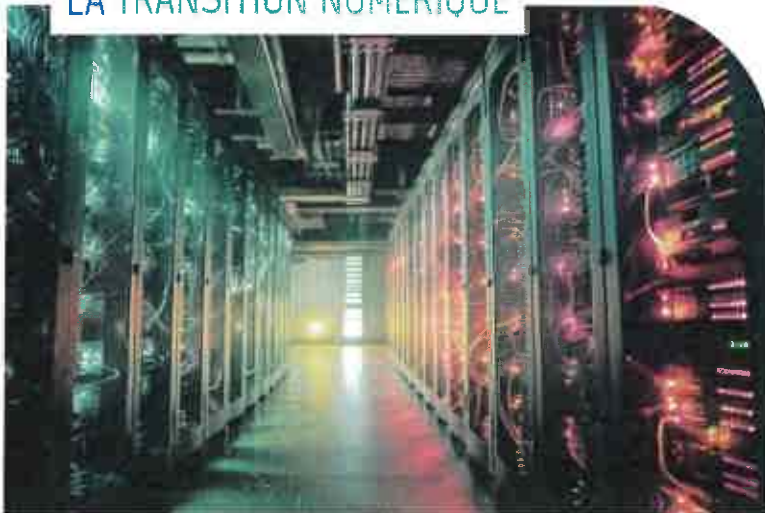
La poursuite du projet de Data Center et nos actions pour conforter la filière numérique des Alpes du Sud permettront de contribuer à l'attractivité numérique.

Les études de faisabilité de valorisation du patrimoine en toiture photovoltaïque et l'analyse de l'autoconsommation électrique à l'échelle communale, sont un axe d'action pour favoriser notre souveraineté énergétique.

Nous poursuivons nos engagements en faveur de la transition écologique avec la valorisation des déchets via une Unité de Lavage de Verre (UDL), pour répondre aux besoins des brasseurs, viticulteurs, moulins à huile, restaurateurs, etc.

Le secteur du textile étant très polluant, une étude sur la possibilité de valorisation des textiles usagés est envisagée.

LA TRANSITION NUMÉRIQUE



ACTION 1 | GREEN DATACENTER DE PROXIMITÉ

EN COURS

Objectif → Maîtrise et souveraineté des données.

Plus-value → Équipement structurant du territoire qui va développer un écosystème.

ACTION 2 | FORMATION / ÉCOLE DU NUMÉRIQUE

PROCHAINEMENT

Objectif → Préparer aux métiers du futur, alimenter en main d'œuvre qualifiée.

Plus-value → Conforter l'écosystème numérique 04-05.

ACTION 3 | RÉSEAU DE CHALEUR

A VENIR

Objectif → Optimiser la chaleur résiduelle produite par le datacenter dans le but de la résilience énergétique.

Plus-value → Conforter le parc d'activités dans sa stratégie de développement durable.

ACTION 4 | ÉTUDE ET FAISABILITÉ DE VALORISATION DU PATRIMOINE COMMUNAL EN TOITURE PHOTOVOLTAÏQUE

Objectif → Souveraineté énergétique.

Plus-value → Optimisation du foncier.

ÉTUDES RÉALISÉES

ACTION 5 | FAISABILITÉ DE L'AUTOCONSOMMATION ÉLECTRIQUE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Objectif → Efficacité énergétique.

Plus-value → Autonomie énergétique, mutualisation énergétique.

EN COURS

LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE



ACTION 6 | RECYCLERIE DE BOUTEILLES (brasseur, vin, huile d'olive...)

Objectif → Valorisation d'un déchet ressource.

Plus-value → Nouvelle filière sur le territoire et répondre aux besoins des industries locales.

ÉTUDES RÉALISÉES

ACTION 7 | ÉTUDE SUR LA TRANSFORMATION EN MATIÈRE PREMIÈRE DU TEXTILE USAGÉ

A VENIR

Objectif → Valorisation d'un déchet ressource.

Plus-value → Réduction d'un facteur 1000 la pollution (l'industrie textile est le premier pollueur du monde), participer à la décarbonation des filières.

LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



Mis en ligne le 24/05/2024 à 14h54

REÇU EN PREFECTURE

Le 24/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-210402095-20240523-2024_05_02_

L'attractivité du territoire

Axe 2



Nous prévoyons de **requalifier les bâtiments non utilisés** pour contribuer à l'attractivité du territoire : par exemple **l'ancien abattoir porcin et l'ancien hôpital en centre-ville** de Sisteron.

La **mobilité et les questions de stationnement** sont un axe essentiel de notre stratégie : nous envisageons de favoriser le **covoiturage** à travers une application mobile et la **création**

de parkings en centre-ville de Sisteron. Cela contribuera au développement durable et facilitera l'accès aux transports pour les populations fragilisées.

Pour dynamiser le centre-ville de Sisteron, une **réflexion sur la rénovation des habitats de la place de l'Horloge** est à étudier pour renforcer l'implantation de **locaux commerciaux et tiers lieux** en cœur de ville.

ACTION 8 | REQUALIFICATION ANCIEN ABATTOIR PORCIN (requalification industrielle)

Objectif → Maîtrise foncière.

Plus-value → Maîtriser l'évolution du parc (proposer une offre diversifiée) et doter le parc d'activités d'un équipement structurant.

ACTION 9 | REQUALIFICATION ANCIEN HÔPITAL (lancement d'une étude urbanistique)

Objectif → Réhabilitation d'une friche et traitement d'un bâtiment inactif en centre-ville.

Plus-value → Création de bureaux accessibles et d'un parking en centre-ville, ce qui permettrait de diversifier une offre centrale.

ACTION 10 | MOBILITÉ → Création application de covoiturage et valorisation du transport en vélo électrique (borne vélo)

Objectif → Mobilité raisonnée sur le territoire. Offrir à chaque public un moyen de déplacement.

Plus-value → Participer au développement durable (intégrer une population fragilisée).

ACTION 11 | PARKING CENTRE-VILLE

Objectif → Augmenter l'offre de stationnement.

Plus-value → Augmenter l'attractivité du centre-ville.

ACTION 12 | HÔTEL D'ENTREPRISES (HEERSIS avec salles de formation)

Objectif → Augmenter l'offre immobilière d'entreprises sur le parc d'activités.

Plus-value → Renforcer l'offre de service sur le parc d'activités.

ACTION 13 | CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS MODULABLES EN ATELIER ET BUREAU

Objectif → Augmenter l'offre immobilière d'entreprises sur le parc d'activités.

Plus-value → Vient renforcer l'offre de service sur le parc d'activités.

ACTION 14 | FILIALE DE LA SEM EN FONCIÈRE (tiers lieux, locaux commerciaux en centre-ville) ...

Objectif → Renforcer le centre-ville par une offre adaptée.

Plus-value → Dynamiser le centre-ville.

ACTION 15 | REQUALIFICATION DE LA PLACE DE L'HORLOGE

Objectif → Requalifier la place de l'horloge.

Plus-value → Créer un nouveau centre de vie et d'affaires.

Mis en ligne le 24/05/2024 à 14h54

REÇU EN PREFECTURE

le 24/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-2104 02 095-2024 05 23-2024_05_02_

L'efficacité du territoire

Axe 3

La SEM de Sisteron est engagée en faveur de l'emploi sur le territoire à travers des actions initiées devenues incontournables telles que **SisterOn Recrute**, véritable **Job Dating** grandeur nature des entreprises du Sisteronais ! Notre **nouveau Club d'entreprises Evad Affaires** va permettre de renforcer le dynamisme territorial entre les entreprises qui utilisent les services de notre parc d'activités.



ACTION 16 | VITRINE VIRTUELLE (site Internet...)

A VENIR

Objectif → Diversifier les canaux de ventes.

Plus-value → Diversifier la clientèle et augmenter le chiffre d'affaires.

ACTION 17 | CLUB D'ENTREPRISES EVAD AFFAIRES

RÉALISÉ

Objectif → Mutualiser des services.

Plus-value → Dynamisme et esprit « corporate » du territoire.

ACTION 18 | L'EMPLOI AVEC "SISTERON RECRUTE"

RÉALISÉ

Objectif → Pallier les problèmes de recrutement des entreprises.

Plus-value → Renforcer les liens entreprises / citoyens demandeurs d'emplois.

ACTION 19 | START UP D'UTILITÉ LOCALE

A VENIR

Missions pour le compte d'acteurs locaux : plateforme en ligne de vente, consigne, livraison...

Objectif → Dynamiser encore plus l'économie locale.

Plus-value → Mettre l'innovation à la portée de tous.

Vous avez un projet
de développement territorial ?



Contactez EVAD Affaires !

NICOLAS LAUGIER
Président d'EVAD Affaires

MARIANNE DIDIER
Directrice d'EVAD Affaires



SEM de Sisteron - EVAD Affaires

Parc d'activités Sisteron Val de Durance
11 allée des Genêts, 04200 SISTERON



Tél. : 04 92 33 18 00

Mail : semsisteron@evadaffaires.com

Mis en ligne le 24/05/2024 à 14h54

REÇU EN PREFECTURE
le 24/05/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-004-210402095-20240523-2024_05_02_