

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance Ordinaire du 23 MAI 2024

L'an deux mille vingt-quatre
Et le vingt-trois du mois de MAI

Membres en exercice :	29
Membres présents :	23
Procurations :	5
VOTES :	28
POUR :	28
CONTRE :	/
ABSTENTIONS :	/
Date de convocation :	17/05/24

Le Conseil Municipal, dûment convoqué par Monsieur Daniel SPAGNOU, Maire, s'est rassemblé à l'Hôtel de Ville, dans la salle ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur Daniel SPAGNOU, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS : MM/MMES SPAGNOU D. TEMPLIER JP. REYNIER C. PELOUX N. CODOUL B. GHERBI C. LAUGIER N. LOUVION C., GARCIN F. GALLO C. CLARES P. BOY JP., JOURDAN E., ODDOU S. MUNS A. SCHMALTZ E. PAYAN L. MORARD S., PICHON H. CLEMENT JL. JAFFRE S., SEBANI S., FERAUD S.

PROCURATIONS : BRUNET M. à CODOUL B., TOUCHE C. à TEMPLIER JP., PERARD F. à PELOUX N., RODRIGUEZ C. à SCHMALTZ E., GALANTINI V. à GHERBI C.

ABSENT EXCUSE : DERDICHE C.

M. Hugo PICHON est élu secrétaire de séance.

2024-05-02-SG

OBJET : SEM SISTERON - HORIZON 2050 - mise en œuvre de la stratégie de développement baux à construction et emphytéotiques

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 programmes, y compris ceux qui peuvent concerner le secteur privé et plus 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.

Suite à l'approbation d'un plan stratégique de développement par le Conseil d'administration de la SEM 29 novembre 2021, et la présentation de la stratégie d'action de la société d'économie mixte, dénommée SEM SISTERON - HORIZON 2050, lors des séances successives du Conseil municipal en dates des 20 juillet 2022 et 19 octobre 2023, les services de la SEM ont poursuivi la réflexion entreprise.

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

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_

- 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.

Ces orientations ont été approuvées dans leur principe par notre Assemblée.

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 la Commune en sa qualité d'actionnaire de référence.

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

Le Conseil d'administration de la SEM a approuvé par délibération du 4 avril 2024 ces projets et déterminé leurs conditions de réalisation et sur la base de cette délibération saisi la Commune d'une demande d'approbation assortie d'une proposition de prolongation des baux supports.

Les projets retenus sont détaillés comme suit et leurs modalités potentielles détaillées ci-après.

A- Le lot 1A et 1B

Ce lot est constitué des parcelles AD 222, 223, 226, 229, 232 et 235 (ces parcelles ont été fusionnées pour constituer la parcelle AD 666) pour une contenance de 9.180 m². Il supporte à titre principal notre Maison de l'entreprise.

Le lot 1B est constitué des parcelles AD 224 et 236 (ces parcelles ont été fusionnées pour constituer la parcelle AD 665) pour une contenance de 1202 m². Il supporte à titre principal le bâtiment 17 (nommé aussi dans les baux Atelier en blanc ou Atelier C).

Soit le lot 1 A est constitué de la parcelle AD 666 pour une contenance de 9180 m².

Le lot 1 B est constitué de la parcelle AD 665 pour une contenance de 1202 m².

La SEM 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 500 m² 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.

L'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 500 m², 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 apparaît par ailleurs opportun 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 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 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 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 128 k€ 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 1.166 k€ en fin de bail, ce qui apparaît difficilement supportable pour notre collectivité 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 prorogations 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 269 k€ le montant des restes à amortir supportés par la Commune, montant ramené à 0 pour une prorogation envisagée à 20 ans.

Dans ce contexte, le Président-Directeur général de la SEM a sollicité la Commune sur le fondement de l'habilitation qui lui a été conférée par son Conseil d'administration, au moyen d'une proposition en date du 12 avril 2024.

Il vous est proposé de valider dans son principe la réalisation de ce projet et d'apprécier l'opportunité 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. Aujourd'hui les parcelles AD 228, 231, 328, 331, 334, 337, 340 et 343 sont fusionnées pour constituer la parcelle AD 667 d'une contenance de 5401 m².

Ce lot est donc constitué des parcelles AD 667, 329, 333, 335, 338, 341 et 344 pour une contenance de 6337 m².

La SEM dispose de droits réels sur ce lot au bénéfice d'un bail à construction non administratif conclu le 8 aout 2003, 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 18 ans, prolongée par avenant du 28 novembre 2016 suivant acte notarié dressé par maître François BAYLE, Notaire à de 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 2000 m2 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.

L'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 2000 m2, 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 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 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 446 k€ 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 2.998 k€ en fin de bail, ce qui apparaît totalement insupportable pour notre collectivité 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 prorogations 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 692 k€ 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, le Président-Directeur général de la SEM a sollicité la Commune sur le fondement de l'habilitation qui lui a été conférée par son Conseil d'administration, au moyen d'une proposition en date du 12 avril 2024.

Il vous est proposé de valider dans son principe la réalisation de ce projet et d'apprécier l'opportunité 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 332 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.

La SEM 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 10 k€ sur la période considérée.

Pour autant, le montant des restes à amortir s'établirait en outre pour la Commune à hauteur de 222 k€ en fin de bail, ce qui apparaît moyennement supportable pour notre collectivité 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 prorogations 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 51 k€ le montant des restes à amortir supportés par la Commune, montant ramené à 0 pour une prorogation envisagée à 20 ans.

Dans ce contexte, le Président-Directeur général de la SEM a sollicité la Commune sur le fondement de l'habilitation qui lui a été conférée par son Conseil d'administration, au moyen d'une proposition en date du 12 avril 2024.

Il vous est proposé de valider dans son principe la réalisation de ce projet et d'apprécier l'opportunité 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 apparaît que la réalisation de ces projets revêt un caractère manifeste d'intérêt communal en termes de dynamisation des actions de la SEM dont la Commune reste l'actionnaire de référence. Leur réalisation présente également un avantage patrimonial manifeste dans la mesure où les biens améliorés ou réalisés dans le cadre des baux sont destinés à revenir dans le patrimoine de la Commune à l'échéance de leurs termes respectifs.

En conséquence, de la sortie desdits biens du patrimoine de la SEM et de leur incorporation au patrimoine de la Commune, la Commune restera redevable de la fraction non amortie desdits travaux et ouvrages, tels qu'elle résulte des VNC figurant au bilan de la société.

En l'état des projections opérées, la Commune se voit confrontée à l'alternative suivante :

- Renoncer à voir la SEM réaliser ces opérations ;
- Autoriser la réalisation de ces opérations et consentir en considération de leur réalisation une prorogation des baux afférents aux tenements supports de ces opérations.

Dans cette seconde hypothèse, la Commune est confrontée à l'alternative suivante :

- Consentir une prorogation de baux de 17 ans et projeter ainsi une indemnisation de transfert des biens à l'issue de la prorogation d'un montant de 1.012 k€ ;
- Consentir une prorogation de baux de 20 ans et projeter ainsi une indemnisation de transfert des biens à l'issue de la prorogation d'un montant nul.

L'écart de prorogation de durée ne présentant pas d'inconvénient significatif, il apparaît manifeste que l'intérêt communal porte sur une prorogation de 20 ans étant précisé qu'en l'état de baux de pur droit privé leur prorogation n'est soumise à aucune contrainte réglementaire spécifique.

Il vous est donc proposé :

S'agissant du lot n°1A et 1B :

- d'approuver le projet de réalisation par la SEM d'un bâtiment nouveau sur le lot n°1A et 1B pour une superficie totale de 500 m2, pour un montant d'opération estimé à 1.606.090 € HT ;
- d'approuver la réalisation par la SEM du projet de rénovation lourde (ITE et rénovation intérieure) sur le bâtiment 17 supporté par le lot n°1A et 1B un montant d'opération estimé à 455.000 € HT ;
- d'approuver le principe d'un avenant au bail emphytéotique non administratif conclu le 28 septembre 2012, portant prorogation de durée de 20 ans en considération des intérêts propres de la Commune ;

S'agissant du lot n°2A :

- d'approuver le projet de réalisation par la SEM d'un bâtiment nouveau sur le lot n°2A pour une superficie totale de 2000 m2, 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 ;
- d'approuver le principe d'un avenant au bail à construction non administratif conclu le 8 août 2003, modifié par avenant du 28 novembre 2016, portant prorogation de durée de 20 ans en considération des intérêts propres de la Commune ;

S'agissant du lot n°2B :

- d'approuver le projet de réalisation par la SEM d'un espace de stockage sur le lot n°2B un montant d'opération estimé à 410.000 € HT ;
- d'approuver le principe d'un avenant au bail à construction non administratif conclu le 28 novembre 2012, portant prorogation de durée de 20 ans en considération des intérêts propres de la Commune ;

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

- dire que la réalisation de ces projets s'inscrit dans le cadre du plan stratégique de la SEM à l'Horizon 2050 et prendre acte de l'intérêt communal à voir ces projets se réaliser ;
- dire qu'il y a lieu de réaliser ces opérations dans le cadre d'avenants de prorogation des baux à construction et emphytéotiques non administratifs et suivant les modalités précédemment décrites ;
- dire que la réalisation de ces investissements concourt à la valorisation à terme du patrimoine appelé à revenir à la Commune à l'issue des baux et que la Commune a intérêt à consentir à une gestion homogène des échéances du terme de chaque bail ;

- dire que chaque avenant fera l'objet d'une délibération spécifique du Conseil municipal en approuvant les termes et habilitant le Maire à les signer.

**Ouï cet exposé et après en avoir délibéré,
Le conseil Municipal, à l'UNANIMITE**

Pour le lot

1A et 1B :

- **APPROUVE** le projet de réalisation par la SEM d'un bâtiment nouveau sur le lot n°1A et 1B pour une superficie totale de 500 m2, pour un montant d'opération estimé à 1.606.090 € HT ;
- **APPROUVE** la réalisation par la SEM du projet de rénovation lourde (ITE et rénovation intérieure) sur le bâtiment 17 supporté par le lot n°1A et 1B un montant d'opération estimé à 455.000 € HT ;
- **APPROUVE** le principe d'un avenant au bail emphytéotique non administratif conclu le 28 septembre 2012, portant prorogation de durée de 20 ans en considération des intérêts propres de la Commune ;

Pour le lot n°2A :

- **APPROUVE** le projet de réalisation par la SEM d'un bâtiment nouveau sur le lot n°2A pour une superficie totale de 2000 m2, 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 ;
- **APPROUVE** le principe d'un avenant au bail à construction non administratif conclu le 8 aout 2003, modifié par avenant du 28 novembre 2016, portant prorogation de durée de 20 ans en considération des intérêts propres de la Commune ;

Pour le lot n°2B :

- **APPROUVE** le projet de réalisation par la SEM d'un espace de stockage sur le lot n°2B un montant d'opération estimé à 410.000 € HT ;
- **APPROUVE** le principe d'un avenant au bail à construction non administratif conclu le 28 novembre 2012, portant prorogation de durée de 20 ans en considération des intérêts propres de la Commune ;

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

- **DIT** que la réalisation de ces projets s'inscrit dans le cadre du plan stratégique de la SEM à l'Horizon 2050 et prendre acte de l'intérêt communal à voir ces projets se réaliser ;
- **DIT** qu'il y a lieu de réaliser ces opérations dans le cadre d'avenants de prorogation des baux à construction et emphytéotiques non administratifs et suivant les modalités précédemment décrites ;
- **DIT** que la réalisation de ces investissements concourt à la valorisation à terme du patrimoine appelé à revenir à la Commune à l'issue des baux et que la Commune a intérêt à consentir à une gestion homogène des échéances du terme de chaque bail ;
- **DIT** que chaque avenant fera l'objet d'une délibération spécifique du Conseil municipal en approuvant les termes et habilitant le Maire à les signer.

Pour copie conforme,
Le Maire,
Daniel SPAGNOU