



Opérateur de l'aménagement territorial.

SEM PATRIMONIALE LOIRE

L'intervention de la SEM PAT 42 sur la ZFU de Saint-Etienne

09 novembre 2016



La SEM PATRIMONIALE LOIRE : sa vocation

En vue du développement économique du Département de la Loire et dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire, l'objet de la SEM PAT 42 est le suivant :





procéder à des **opérations de reconversion** de friches industrielles et militaires, notamment sur les sites de Saint-Chamond et de Roanne



mettre sur le marché des bâtiments à usage industriel et des locaux à usage de bureaux, en milieu urbain ou rural pour pallier **la carence de l'initiative privée.**

La SEM PATRIMONIALE LOIRE : son actionnariat

Cette Société Anonyme d' Economie Mixte a été créée en juin 2005 avec un capital initial de 3.527.400 € augmenté à **5.284.500 €** en juin 2011, dont :

-  **71%** détenu par des collectivités territoriales, Département de la Loire (44%), Saint-Etienne Métropole (13%), Grand Roanne Agglomération (6%), Loire Forez (4%) et la CCPSG (4%)
-  **29%** par des établissements financiers et de reconversion industrielle (CDC, BPI, Caisse d' Epargne, Crédit Agricole, Crédit Mutuel).

La SEM PATRIMONIALE LOIRE : son fonctionnement








En pratique, la SEMPAT Loire assure **la maîtrise d'ouvrage et le portage financier** (sur fonds propres, emprunts et subventions éventuelles) de bâtiments à vocation industrielle et tertiaire.



Un comité technique est chargé de faire une analyse détaillée de tous les dossiers qui seront soumis au Conseil d'administration. Il a pour mission de faire procéder à toute étude technique, financière ou juridique et d'établir un rapport et de formuler un avis qui seront soumis au Conseil d'administration, sur le **fondement de 11 critères d'évaluation.**

Critères d'engagement généraux

-  Opération patrimoniale créatrice d'emplois ou ayant un caractère dit stratégique de par sa localisation ou le secteur d'activités concerné.
-  Prix de revient de l'opération qui sera sécurisé par une offre de contrat de construction ou par un report du risque de construction sur le preneur.
-  Fonds propres investis inférieurs à 30% du montant HT de l'investissement total.
-  Existence d'une offre de financement bancaire pour le solde.
-  Durée maximum de portage : 15 ans.

Critères complémentaires pour les opérations non dédiées



Réalisation d'une étude de marché préalable validant la situation géographique et le positionnement locatif



Opération aidée par la collectivité demandeuse ou toute autre collectivité par exemple par l'obtention de subventions, la mise à disposition du foncier ou encore par un partage du risque locatif.



Garantie bancaire à hauteur du 50% du financement apporté par une collectivité.



Taille maximale du programme : 2 500 m² de bureaux ou 3 500 m² de locaux d'activités.



Dépôt de garantie : 3 mois



Rentabilité minimum suivant le taux de précommercialisation

La SEM PATRIMONIALE LOIRE : opérations engagées






SEM PATRIMONIALE LOIRE

huit opérations engagées

Montant en milliers d'euros

Nom de l'opération	Lieu	Surface en m ²	Montant de l'investissement HT	Fonds propres investis K€	% fonds propres / Investissement	Fonds propres actuellement mobilisés K€	Date de livraison	Date de cession
ZANNIER / Logistique Textile	Saint-Chamond	6 400	4 425	825	19%	646	Mai 2006	Avril 2016
ALTRAD / Matériel BTP	Charlieu	7 500	4 550	1 135	25%	693	Août 2008	
AMEFA / Arts de la table	Noirétable	2 200	1 248	299	24%	225	Septembre 2010	
CAP3M / Air comprimé	Saint-Cyprien	2 200	635	110	17%	20	Août 2011	
B ² O / Bureaux	Saint-Etienne	3 030	5 024	1 150	23%	765	Janvier 2012	
ATELIERS SOLIDAIRES / ESS	Riorges	3 400	3 800	760	20%	760	Décembre 2013	janvier 2016
Extension MAC3	Saint-Cyprien	1 200	950	217	23%	217	Novembre 2014	
Hôtel d'entreprises	Mably	2 500	1 474	368	25%		Janvier 2017	
Total		28 430	22 106	4 864	22%	3 326		

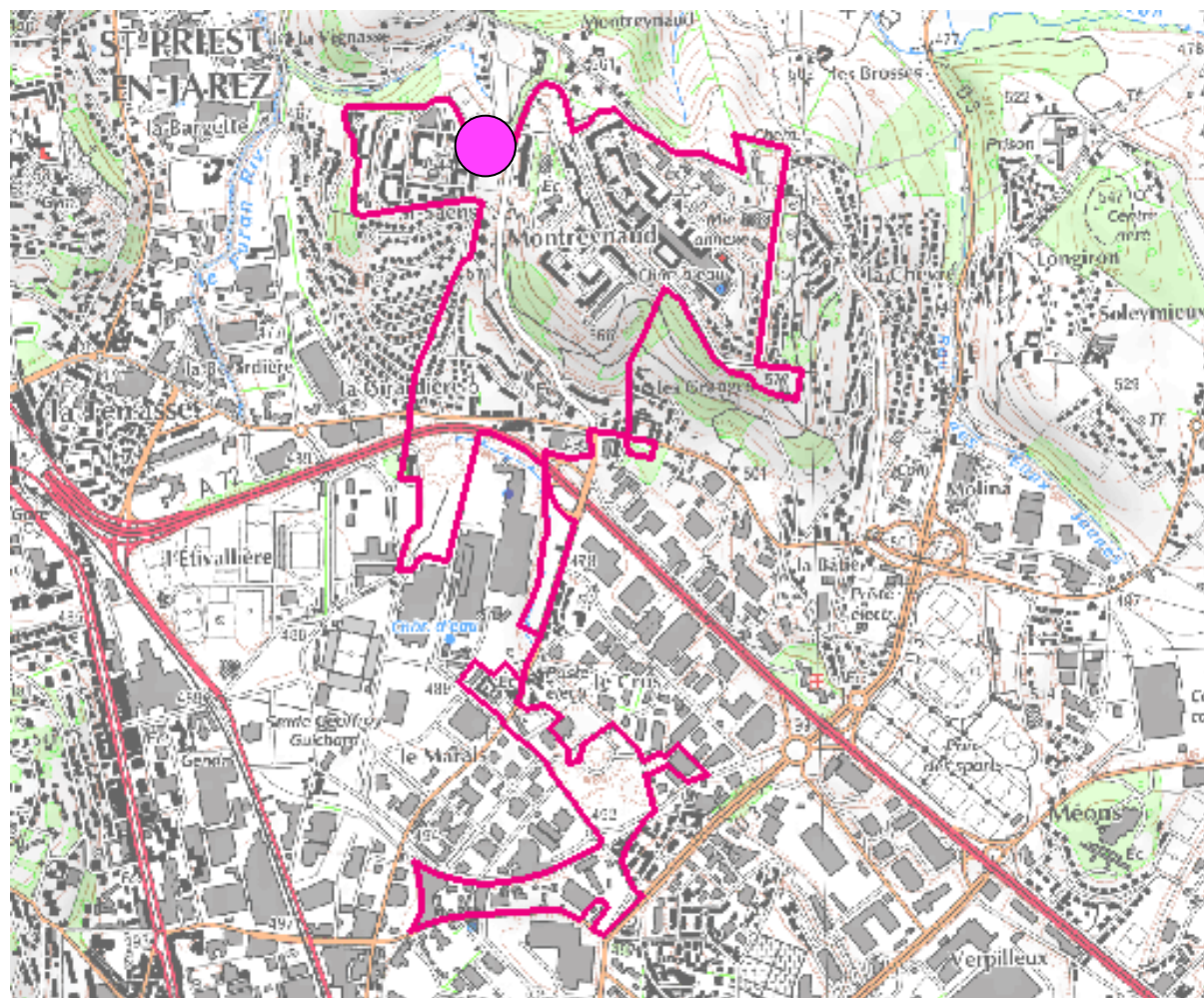
L'intervention de la SEM PAT 42 sur la ZFU de Montreynaud : Immeuble de bureaux B²O

-  Sollicitation de la Ville de Saint-Etienne en 2007 demandant l'intervention de la SEM PAT 42
-  Opération intégrée dans le **projet de renouvellement urbain** du quartier de Montreynaud
-  Création d'une **nouvelle offre immobilière** cherchant à faciliter l'accueil des créateurs, l'implantation et le développement des entreprises au sein de la Zone Franche Urbaine, en complémentarité avec le projet de pépinière de VSE
-  Engagement de l'opération décidé par le CA de la SEM PAT 42 **le 17 novembre 2008**
-  **Conduite partenariale** du projet en relation avec la Ville de Saint-Etienne, le GIP du Grand Projet de Ville et la Caisse des Dépôts.

Le contexte géographique



Périmètre de la ZFU



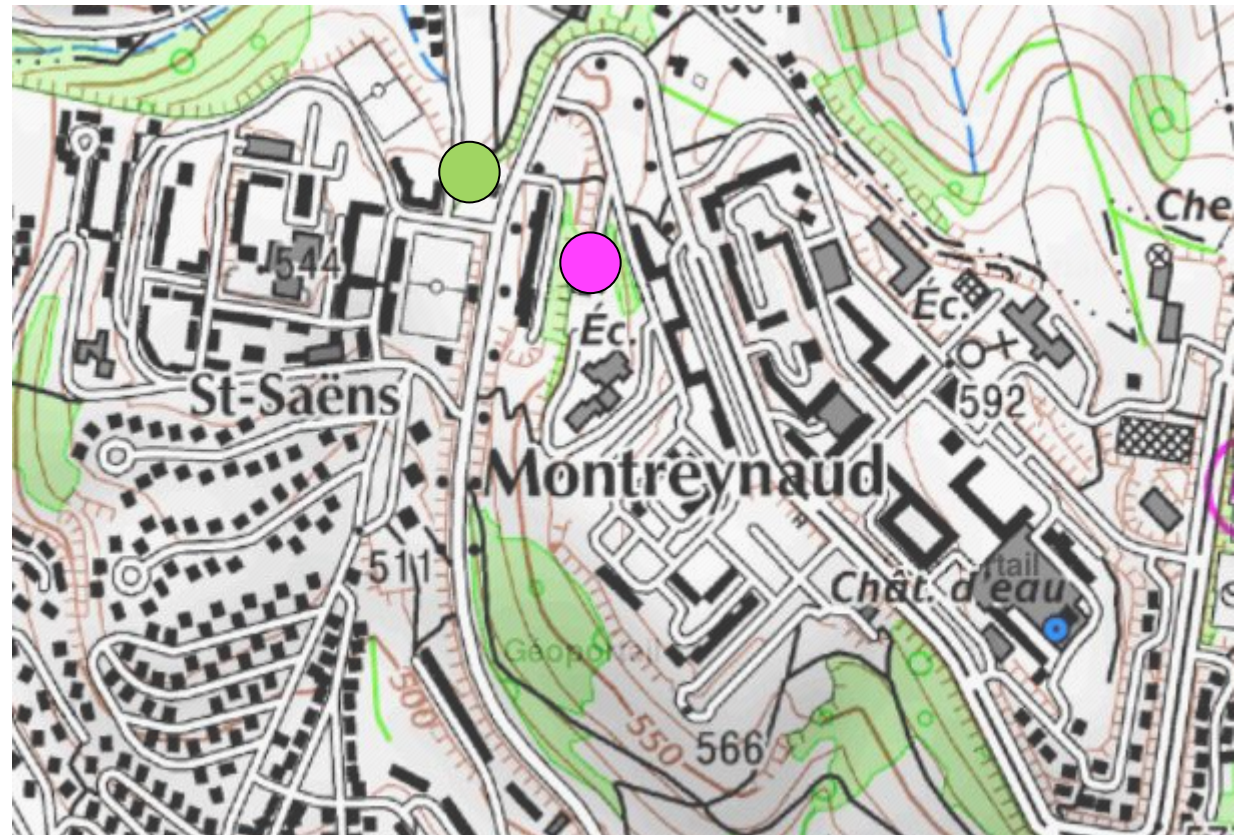
Le contexte géographique



La pépinière



Immeuble B²0



Le programme du projet

- Bâtiment R +2
- Surface terrain : 3 342 m² dont 885 m² de surface espaces verts
- 4 282 m² SHOB – 3 018 m² SHON
- 20 bureaux pour 2 460 m² de surface locative
- 49 places de stationnement sécurisées donc 30 enterrées








L'immeuble B²0



L'immeuble B²0



Eléments clés

-  Opération engagée par la SEM PAT 42 et confiée en mandat à la SEDL en 2009
-  Début des travaux Mai 2010 pour une livraison février 2012
-  Coût de l'opération : 5 M€ HT
-  Subventions ANRU et Partenaires : 1 M €
-  Constructeur : XXL Atelier
-  Commercialisateurs : GIT Immobilier – Elite – Brice Robert
-  Syndic – Gestionnaire : Artena – OPM Gestion

Etat de la commercialisation

- Sur 2 étages, 18 espaces de bureaux allant de 60 à 800 m² à la location.
- Bail commercial 3/6/9
- Loyer annuel : 75 € HT hors charges hors aménagements intérieurs le m²
- 49 places de stationnement sécurisées donc 30 enterrées de 600 € à 800 € HT l'unité par an

Commercialisation : 70% des surfaces à ce jour

Retour d'expérience : enjeux et contraintes



Commercialisation difficile :

- Contexte macroéconomique peu porteur
- Image du quartier dégradée
- Dispositif ZFU moins attractif
- Concurrence d'autres quartiers, notamment du Technopôle
- Programmation trop ambitieuse et finalement peu adaptée au contexte du quartier
- Une offre locative initialement trop élevée



Une gestion locative à affiner :

- Sécurisation des locaux : une vraie difficulté
- Nécessité d'une présence forte, d'un suivi quasi-quotidien difficile à mettre en place