

**29/ RESTRUCTURATION DU CHV – GALERIE COMMERCIALE – PROTOCOLE
D'ACCORD AVEC LA SEMCHA, LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS,
LA CAISSE D'EPARGNE ET LA SOCIETE ALTAREA**

Rapporteur : M. LE DEPUTE-MAIRE

Lors de notre séance du 28 juin dernier le Conseil Municipal avait délibéré sur l'approbation du projet de restructuration du CHV, à la suite des études pré-opérationnelles.

Concernant les recettes de l'opération, et en particulier la principale recette, d'origine privée, la vente de la galerie commerciale, le Conseil avait clairement dit que le prix offert par le groupe d'investisseurs, à hauteur de 45 MF, n'était en aucun cas satisfaisant. Mandat était donné à M. le Député-Maire de négocier aux côtés de M. le Président de la SEMCHA, avec la société investisseur un prix plus élevé, et de rendre compte au Conseil du résultat de cette négociation.

Des discussions se sont déroulées durant l'été et l'automne et aboutissent au projet de protocole d'accord, qu'il vous est proposé d'approuver aujourd'hui.

Ce protocole détaille le montage juridique et financier de la restructuration de la galerie commerciale du CHV. Il sera passé entre la SEMCHA, concessionnaire, la Caisse de Dépôt et Consignation, la Caisse d'Epargne et ALTAREA, investisseurs, qui se constitueront en Société Civile Immobilière (S.C.I.) et la Ville

1 – Proposition de prix

La proposition de prix sur laquelle les parties peuvent se mettre d'accord est la suivante :

- Prix de base offert par la société d'investisseurs à la SEMCHA : 48 MF HT, dont 3 MF conditionnés à l'obtention d'un montant de loyer annuel facturable à l'ouverture du Centre de 4.750.000 F HT (724.132,83 €).
- Complément de prix : pendant les 9 premières années civiles suivant l'ouverture du Centre commercial, un complément de prix qui ne peut excéder 7 MF HT (1.067.143,12 €) en fonction du montant des loyers encaissés, selon un détail qui figure à l'article 4-2 du protocole.
- Cas particulier du mail :
Le mail fera l'objet, soit d'un bail emphytéotique, d'une durée de 99 ans, soit d'une servitude au profit de la S.C.I. La mise à disposition de ce mail sera consentie pour un montant de 10 000,00 FR HT/an.

L'accord peut s'analyser de la manière suivante :

- Le prix demandé à la livraison de la galerie commerciale restructurée est un prix de marché, aux conditions actuelles. Il tient compte du risque encouru par l'investisseur. On peut faire observer à ce sujet que la société ALTAREA est la seule société spécialiste de la gestion de galerie commerciale à avoir accepté d'investir dans cette opération aux côtés de la Caisse des Dépôts et de la Caisse d'Epargne.
- Les loyers des cellules commerciales seront indexés au chiffre d'affaires. Mais les loyers proposés à l'ouverture de la galerie peuvent être considérés comme prudents, de façon à faciliter la commercialisation en attirant les enseignes nationales.
- Aussi est-il raisonnable d'espérer dans la période de 9 années suivant l'ouverture de la galerie, un complément de loyers pour l'opération de l'ordre de 7 MF. Ainsi la SEMCHA pourrait pendant la durée de la concession (et la Ville ensuite), encaisser 55 MF (48 + 7) au titre de la cession de la galerie commerciale, comme prévu au bilan initial.

2 - Engagement pris par la SEMCHA et la Ville

Le protocole réitère et formalise des engagements, qu'il est bon de rappeler ici :

- La SEMCHA et ALTAREA rencontreront les commerçants du CHV. D'ores et déjà tous les commerçants et tous les propriétaires de murs ont été rencontrés et une proposition de prix a été faite pour l'acquisition tant des murs, que des fonds. Des actes ou des compromis ont été signés pour 85 % environ de la superficie de cette galerie. Une proposition de réimplantation éventuelle dans la nouvelle galerie, aux conditions souhaitées par le nouveau gestionnaire, a été faite également au cours de ces rencontres.
- Le parking doit être accessible à la clientèle à l'ouverture de la galerie commerciale, ce qui implique une coordination des chantiers du CHV.
- De même il est prévu un protocole entre les différents maîtres d'ouvrages (SEMCHA, RIC, Effort Rémois) pour que les logements soient achevés à l'ouverture du Centre commercial.
- La Ville s'engage à faire toute diligence et à mettre tous les moyens en œuvre afin que les abords du Centre commercial et notamment le réaménagement de la place Foch soient achevés à l'ouverture du Centre commercial.
- Afin d'améliorer les deux entrées principales du Centre Commercial, des négociations amiables ont été entamées avec les propriétaires et exploitants de deux commerces. En tout état de cause, les frais liés tant au déplacement qu'à l'éviction seront répartis pour moitié à la charge des investisseurs et pour moitié à la charge de la SEMCHA.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'avis favorable de la Commission du Développement Economique du 4 septembre 2001,

VU l'avis de la Commission des Finances du 12 septembre 2001,

OUI l'exposé qui précède,

APPROUVE le protocole d'accord ci-annexé entre la SEMCHA d'une part, la Caisse des Dépôts et la Caisse d'Epargne représentées par la société ALTAREA d'autre part, et la Ville de Châlons, à propos de la galerie commerciale du CHV.

AUTORISE M. le Député-Maire à signer ce protocole.

--

**Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal par 33 voix pour et 9 abstentions,
Prend une délibération conforme.**