

ANNEXE 10 - CA 22 MAI 2024 CONVENTION RÉGLEMENTÉE SPL MARAINA – ÉNERGIES REUNION

Approbation de la Convention Réglementée pour la location des locaux de bureaux à la SPL ENERGIES REUNION

Le Directeur Général présente au Conseil d'Administration un projet de Convention de mise à disposition de locaux situés 38 rue Colbert à Saint-Paul entre la SPL MARAINA, locataire principal des lieux et la SPL ENERGIES dans le cadre de l'extension de ses activités.

Il ajoute que ce point est présenté au Conseil d'Administration dans le cadre de la procédure d'autorisation préalable des conventions réglementées.

En effet, la SPL ENERGIES REUNION et la SPL MARAINA, dispose de plusieurs actionnaires identiques et par conséquent de plusieurs administrateurs communs issus de ces collectivités actionnaires :

- Axel VIENNE, représentant de la CASUD à la SPL MARAINA et représentant la REGION REUNION à la SPL ENERGIES REUNION,
- Maya CESARI, Wilfrid BERTILE, Jean-Bernard MARATCHIA, Patrice BOULEVART et Jean-Pierre CHABRIAT représentants la REGION REUNION à la SPL MARAINA et à la SPL ENERGIES REUNION,
- Fabrice HOARAU, Président de la SPL MARAINA, représentant la REGION REUNION à la SPL MARAINA et représentant du SMPRR à la SPL ENERGIES REUNION.

De ce fait, cette Convention de mise à disposition entre dans le champ d'application de l'article L. 225-38 du Code de commerce et doit donc être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

En application des dispositions de l'alinéa 4 de l'article L. 225-38 du Code de commerce, le Directeur Général expose aux membres du Conseil d'Administration que cette convention sera conclue dans l'intérêt de la Société, et précise notamment que les conditions financières qui y sont attachées sont conformes aux prix actuels du marché et que la redevance (comprenant loyer et charges associées) est proportionnelle à l'espace utilisé par la SPL ENERGIES REUNION.

Le Directeur Général fait un rappel du contexte :

Le 1^{er} janvier 2017, GROUPAMA a donné à bail à loyer professionnel à la SPL MARAINA un ensemble immobilier à l'usage exclusif de bureaux sis 38 rue Colbert à Saint Paul, pour une durée de 6 années, reconductible tacitement pour une période identique.

Cet ensemble est constitué de deux bâtiments détaillés ci-dessous ainsi que de parkings et espaces verts formant la parcelle BN920, d'une superficie de 1987 m² au cadastre :

- L'un à usage de bureaux d'une superficie d'après permis de construire de 617,38 m² édifié en rez-de-chaussée et un étage,
- L'un à usage de magasinage d'une superficie d'après permis de construire de 178,95 m² en rez-de-chaussée.

Cette location a été consentie moyennant un loyer mensuel de 13.608 € TTC révisable et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le 1^{er} juillet 2022, dans une logique de réduction des dépenses de fonctionnement de la SPL MARAINA et pour répondre aux besoins de la REGION REUNION de disposer d'un espace de co-working dans l'ouest de l'île, une Convention de mise à disposition d'une partie des locaux arrière (3 espaces exclusifs de 120 m2 au total et des espaces partagés) a été conclue entre la SPL MARAINA et la REGION REUNION pour une durée de 24 mois et à un loyer proportionnel à l'espace utilisé.

Aujourd'hui, afin de répondre aux besoins de la SPL ENERGIES REUNION de disposer de locaux pour ses collaborateurs actuels et futurs, il est proposé la mise à disposition d'espaces exclusifs (7 bureaux et le couloir associé) et d'espaces partagés (accueil, sanitaires, salle de réunion, parking, cuisine et espace de restauration extérieur sous varangue).

Ce site permettra l'accueil de personnel supplémentaire nécessaire au développement de la SPL ENERGIES REUNION.

La Direction de la SPL ENERGIES REUNION a prospecté pour des locaux permettant l'accueil de 10 postes supplémentaires et le stockage d'archives.

Afin de conserver un positionnement central par rapport à son activité, le secteur de Saint-Paul est idéalement situé entre SAINT-LEU et SAINT-DENIS.

Ce secteur est très recherché dans un contexte du locatif d'entreprises très tendu pour la surface souhaitée.

De plus, cette solution présente l'avantage pour la SPL ENERGIES REUNION de répondre en termes de surface à ses besoins, d'éviter les coûts d'un déménagement puisque les locaux sont meublés (bureaux, armoires et chaises visiteurs), et les autres charges de travaux d'aménagement dans des bureaux neufs par exemple.

Le Directeur Général détaille ensuite les principaux termes de cette convention soumise à l'approbation des membres du Conseil d'Administration :

La désignation des locaux sous-loués est la suivante :

- 1) des espaces à usage exclusif des salariés de la SPL ENERGIES REUNION :
 - 7 bureaux identifiés avec les numéros 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17/18 (open-space),
 - Le couloir desservant ces bureaux et avec un accès extérieur direct par une porte sécurisée,
- 2) des espaces partagés entre les salariés de la SPL ENERGIES REUNION, les salariés de la SPL MARAINA et l'espace de CO-WORKING REGION REUNION :
 - l'accueil principal, les sanitaires intérieurs, la terrasse extérieure de restauration équipée de chaises et tables et son espace fumeur extérieur, la cuisine équipée (plaque de cuisson, four, évier...),
 - un parking sécurisé fermé pouvant accueillir 30 véhicules,
 - une grande salle de réunion équipée d'un système de visioconférence, d'un vidéoprojecteur et d'un écran TV.

Du mobilier (bureaux, tables, chaises visiteurs, armoires hautes ou basses ou étagères en bois, caisson sur roulettes,..) sera mis à disposition conformément à l'état des lieux d'entrée qui sera effectué.

La convention est conclue pour une durée de 14 mois du 1^{er} mai 2024 au 30 juin 2025 et ne pourra, en toute hypothèse, excéder celle du bail principal.

Elle sera reconduite par période successive de deux (2) mois jusqu'à ce qu'une des deux parties y mette fin sans indemnité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter un préavis de deux (2) mois.

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel toutes charges comprises de 6.500 € (avec indexation identique à celle du loyer principal) comprenant 5.000 € de loyer hors taxes et 1.500 € de charges (eau, électricité, internet, nettoyage, maintenance des équipements, entretien des espaces verts, internet)

Le Directeur Général invite les membres du Conseil d'Administration à bien vouloir délibérer sur cette affaire.

Les administrateurs communs à la SPL MARAINA et à la SPL ENERGIES REUNION ne prennent part aux débats et ne prennent part au vote.