

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 02 JUILLET 2025**

**Délibération n°2025.07.106**

**Entreprise confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB): garantie emprunt auprès de la Banque des Territoires pour la réalisation de locaux destinés à la location auprès d'artisans**

**LE DEUX JUILLET DEUX MILLE VINGT CINQ à 17 h 30**, les membres du Conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 26 juin 2025

**Secrétaire de Séance:** Annie MARC

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **62**

Nombre de pouvoirs: **10**

Nombre d'excusés: **3**

**Membres présents :**

Séverine ALQUIER, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Serge DAVID, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Anthony DOUET, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Christophe DUHOUX, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Gérard LEFEVRE, Lionel MAHERAULT, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, Yannick PERONNET, Martine PINVILLE, Jean-Philippe POUSSET, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

**Ont donné pouvoir :**

Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Didier BOISSIER DESCOMBES à Jean-Claude COURARI, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Nathalie DULAIS à Michel BUISSON, Michaël LAVILLE à Hassane ZIAT, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, François NEBOUT à Fadilla DAHMANI, Dominique PEREZ à Jean-Luc MARTIAL, Gilbert PIERRE-JUSTIN à Sophie FORT, Vincent YOU à Isabelle MOUFFLET,

**Excusé(s):** Frédéric CROS, Françoise DELAGE, Marcel VIGNAUD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025

Rapporteur : Monsieur ROY

**ENTREPRISE CONFEDERATION DE L'ARTISANAT ET DES PETITES ENTREPRISES  
DU BATIMENT (CAPEB): GARANTIE EMPRUNT AUPRES DE LA BANQUE DES  
TERRITOIRES POUR LA REALISATION DE LOCAUX DESTINES A LA LOCATION  
AUPRES D'ARTISANS****PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"**Pilier : UNE AGGLO QUI DEVELOPPE ET PREND SOIN DE SES RESSCES AU SERVICE  
DES POL CTAIRES ET DES CITOYENS

Ambition : MAITRISE DES RISQUES JURIDIQUES ET FINANCIERS

Enjeux : [90302 - 9) MAITRISER LES RISQUES JURIDIQUES ET FINANCIERS]

La confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (CAPEB) avait sollicité GrandAngoulême en 2022 pour une garantie d'emprunt sur un prêt destiné au financement de travaux de réhabilitation de ses locaux et la création de locaux destinés à la location auprès d'artisans, 24 rue Guy Ragnaud, sur un terrain qui leur appartient.

Le montant du projet s'élevait à 2 769 K€ HT avec un emprunt de 2 619 K€.

Au regard des recettes prévisionnelles de location dans l'équilibre économique du projet, il était impossible pour la CAPEB de souscrire des emprunts auprès de banques commerciales traditionnelles qui prêtent des fonds aux entreprises sur des durées qui excèdent rarement 15 ans.

Le seul organisme en mesure de financer le projet était ainsi la Banque des territoires, qui avait fait une proposition de financement sur le montant total sollicité, soit 2 619 K€, dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, d'une durée de 30 ans au taux Livret A + 0,6%, sous réserve de l'obtention d'une garantie d'emprunt à 100 % sur le montant emprunté.

GrandAngoulême avait été sollicitée pour accorder sa garantie.

Le bureau communautaire du 25 mai 2022 avait reporté sa décision dans l'attente de compléments d'information.

En 2024, la CAPEB avait adressé une nouvelle version du projet, revoyant les superficies et le montant du projet global à la baisse et sollicitant la garantie de GrandAngoulême sur un montant de 715 000 € portant uniquement sur la partie du projet relative à la construction et la location d'ateliers à destination des artisans. Le bureau communautaire du 11 juillet 2024 avait donné un avis favorable à cette garantie.

Aujourd'hui, la CAPEB a finalisé le plan de financement du projet et obtenu les différents prêts sollicités. C'est dans ce cadre qu'intervient la présente demande de garantie d'emprunt.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025

- Le projet porte désormais sur une superficie de 1 528 m<sup>2</sup>, avec 670 m<sup>2</sup> réservés à la CAPEB et 858 m<sup>2</sup> destinés à la location au travers de la SCI ARBAT, filiale de la CAPEB.

Surfaces : Projet	
<b>Bâtiment principal / CAPEB</b>	<b>670 m<sup>2</sup></b>
RDC	510 m <sup>2</sup>
R+1	160 m <sup>2</sup>
<b>Bâtiment principal Locataire 1</b>	<b>104 m<sup>2</sup></b>
<b>5 Box</b>	<b>618 m<sup>2</sup></b>
Box A	170 m <sup>2</sup>
Box B	106 m <sup>2</sup>
Box C	118 m <sup>2</sup>
Box D	118 m <sup>2</sup>
Box E	106 m <sup>2</sup>
<b>Pavillon Locataire 3</b>	<b>136 m<sup>2</sup></b>
RDC	68 m <sup>2</sup>
R+1	68 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1 528 m<sup>2</sup></b>

### ➤ Le plan de financement

Le montant global de l'opération s'établit à 2 473 K€, avec un apport en fonds propres de la SCI ARBAT de 223 K€.

L'emprunt auprès de la Banque des Territoires est de 1 430 K€, sur une durée de 30 ans au taux Livret A + 0,6 % avec une périodicité trimestrielle, dans le cadre d'un prêt Renouvellement urbain – Action Cœur de Ville (PRU-ACV), nécessitant une garantie à 100 %.

**La demande de garantie auprès de GrandAngoulême porte sur 715 K€, soit 50 % de l'emprunt de la Banque des Territoires.** Le solde du prêt fait l'objet d'un cautionnement du Crédit Agricole.

Le Crédit Agricole Charente Périgord a accordé le 27 septembre 2024 un prêt travaux de 820 K€ sur 30 ans, une caution bancaire de 715 K€ sur la même durée avec un taux de commission de 0,50 % et cession Dailly TVA de 490 K€ sur 24 mois.

Le plan de financement de l'opération est le suivant :

#### Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Total des prêts CDC	1 430 000,00 €	57,82
Total des prêts hors CDC sauf CIL	820 000,00 €	33,16
Prêt(s) CIL	0,00 €	0,00
Fonds propres	223 000,00 €	9,02
<b>TOTAL des ressources</b>	<b>2 473 000,00 €</b>	<b>100,00</b>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025

## Différentes vues du projet



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

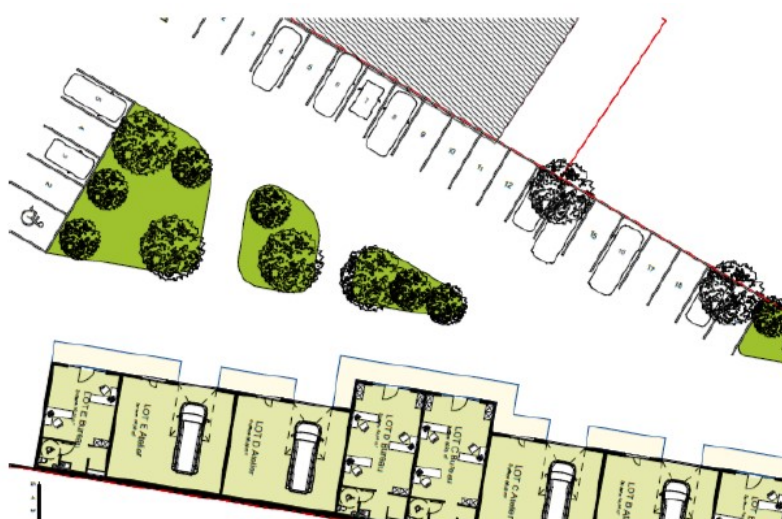
016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025





#### Plan des 5 box à la location

L'octroi d'une garantie d'emprunt par GrandAngoulême pour la réalisation de locaux de type « Box des artisans » avec atelier/bureau destinés à la location auprès d'entreprises artisanales, PME ou ETI est possible au regard de la compétence de la communauté d'agglomération en matière de développement économique et notamment d'immobilier d'entreprise.

La demande présentée porte sur 715 K€ représentant 5 box, soit 29 % du montant total du projet total. La proportion est raisonnable au regard de la superficie du projet concernant la partie locative (858 m<sup>2</sup> soit 56 % du projet), voire même des seuls box correspondant à un hôtel d'entreprises (618 m<sup>2</sup> soit 40% du projet).

Le projet présenté répond à un besoin relevé par les élus du bureau communautaire en 2022 et 2024.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025

La situation financière de la CAPEB et la SCI ARBAT sont saines. Les comptes de la CAPEB permettent d'envisager le versement d'un loyer majoré à la SCI ARBAT pour la location de leurs locaux.

Pour la SCI ARBAT, l'équilibre annuel de l'opération est projeté de la façon suivante :

DÉPENSES prévisionnelles		RECETTES prévisionnelles (€)	
		CAPEB et organisations proches	Loyer annuel
<b>EMPRUNT</b>	<b>127 650 €</b>	CAPEB	40 000
FRAIS GENERAUX	13 000 €	CAPEB SERVICES	40 000
FRAIS DE GESTION	2 400 €	ARFAB	15 000
HONORAIRES	650 €	SYMBIOSE	9 000
ENTRETIEN ET RÉPARATIONS	2 000 €	RESPIR	2 000
FRAIS BANCAIRES	300 €	<b>Locataires</b>	
TAXE FONCIÈRE	18 000 €	BOX A - 170 m2	16 000
ASSURANCES	3 000 €	BOX B - 106 m2	
		BOX C - 118 m2	12 000
		BOX D - 107 m2	11 000

L'équilibre est assuré en dehors de toute recette de subvention de type CEE qui ne pourra que venir bonifier le projet.

Rien ne s'oppose donc à l'attribution de la garantie d'emprunt de GrandAngoulême.

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 17 juin 2025,

**Je vous propose :**

**D'ACCORDER** la garantie de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un prêt total de 1 430 K€ souscrit par la CAPEB auprès de la Banque des Territoires, suivant les modalités sus exposées et selon les caractéristiques financières et conditions du contrat de prêt faisant partie intégrante de la présente délibération.

<b>Pour : 72</b> <b>Contre : 0</b> <b>Abstention : 0</b> <b>Non votant : 0</b>	<b>APRES EN AVOIR DELIBERE</b> <b>LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b> <b>A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES</b> <b>ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE</b>
---	--

**CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS****DIRECTION REGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE  
Délégation de LIMOGES**

Dossier n° : U142817  
Suivi par : **TEXONNIERE Benoit**  
Tél. : 05 55 10 06 07  
Courriel : Benoit.Texonniere@caissedesdepots.fr

**MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL  
SCI ARBAT****24 RUE GUY RAGNAUD****16000 ANGOULEME****Limoges, le 6 mars 2025****Objet : Financement de l'opération de restructuration de vos locaux, situés 24 rue Guy Ragnaud à ANGOULEME.****Monsieur le Directeur Général,**

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

**Zili FU**  
**Directeur Territorial**

**Pièces jointes :**

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025

**Caisse des dépôts et consignations**

26 rue Atlantis - CS 16983 - Immeuble Cassiopee - 87068 Limoges cedex 3 - Tél : 05 55 10 06 00  
nouvelle-aquitaine@caissedesdepots.fr

**banquedesterritoires.fr** |  **@BanqueDesTerr**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
DIRECTION REGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE  
Délégation de LIMOGES

**Dossier n°** U142817  
**Opération :** Restruc-SiègeCAPEB16-Angoulême (n° 5142460)  
**Date limite de validité de l'offre :** 18/02/2026  
**Montant total du financement CDC :** 1 430 000,00 €  
**Date limite de validité de la cotation :** 06/06/2025

## Documents à produire et conditions préalables

### Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Justificatifs des autres financements - Prêt bancaire
- Titre définitif conférant des droits réels
- Autorisation d'emprunt
- Autorisation d'urbanisme (PC définitif, DUP, attestation d'achèvement des travaux, ...)
- Attestation du caractère définitif du permis de construire
- S'assurer de la compétence à garantir de la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême

### Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Bail commercial - Bail ou projet de bail pour les principaux locataires représentant au moins 60% des loyers
- Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale) - CA Grand Angoulême
- Caution bancaire
- Contrat de prêt(s) signé de l'ensemble des parties
- S'assurer que l'apport en fonds propres et en CCA de 223K€, soit fait de façon concomitante au versement du prêt

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025

Caisse des dépôts et consignations

26 rue Atlantis - CS 16983 - Immeuble Cassiopee - 87068 Limoges cedex 3 - Tél : 05 55 10 06 00  
nouvelle-aquitaine@caissedesdepots.fr

**banquedesterritoires.fr** |  **@BanqueDesTerr**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
DIRECTION REGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE  
Délégation de LIMOGES

**Dossier n°** U142817  
**Opération :** Restruc-SiègeCAPEB16-Angoulême (n° 5142460)  
**Date limite de validité de l'offre :** 18/02/2026  
**Montant total du financement CDC :** 1 430 000,00 €  
**Date limite de validité de la cotation :** 06/06/2025

### Caractéristiques financières

*Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.*

#### Proposition n°1 - 1 prêt(s)

Offre CDC				
<b>Caractéristiques</b>	PRUAM			
<b>Enveloppe</b>	PRU ACV			
<b>Montant</b>	1 430 000 €			
<b>Commission d'instruction</b>	850 €			
<b>Pénalité de dédit</b>	1 %			
<b>Durée de la période</b>	Trimestrielle			
<b>Taux de période</b>	0,75 %			
<b>TEG<sup>1</sup></b>	2,99 %			
<b>Phase de préfinancement</b>				
<b>Durée du préfinancement</b>	12 mois			
<b>Index de préfinancement</b>	Livret A			
<b>Marge fixe sur index de préfinancement</b>	0,6 %			
<b>Taux d'intérêt du préfinancement</b>	Livret A + 0,6 %			
<b>Règlement des intérêts de préfinancement</b>	Paiement périodique			
<b>Périodicité du règlement des intérêts de préfinancement</b>	Trimestrielle			
<b>Mode de calcul des intérêts de préfinancement</b>	Equivalent			
<b>Base de calcul des intérêts de préfinancement</b>	Exact / 365			
<b>Phase d'amortissement</b>				
<b>Durée</b>	30 ans			
<b>Index<sup>2</sup></b>	Livret A			
<b>Marge fixe sur index</b>	0,6 %			
<b>Taux d'intérêt</b>	Livret A + 0,6 %			
<b>Périodicité</b>	Trimestrielle			
<b>Profil d'amortissement</b>	Échéance et intérêts prioritaires			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025

Caisse des dépôts et consignations

26 rue Atlantis - CS 16983 - Immeuble Cassiopee - 87068 Limoges cedex 3 - Tél : 05 55 10 06 00  
nouvelle-aquitaine@caissedesdepots.fr

**banquedesterritoires.fr** |  **@BanqueDesTerr**



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
DIRECTION REGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE  
Délégation de LIMOGES

Dossier n° U142817

Opération : Restruc-SiègeCAPEB16-Angoulême (n° 5142460)

Date limite de validité de l'offre : 18/02/2026

Montant total du financement CDC : 1 430 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 06/06/2025

Phase d'amortissement (suite)				
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL			
Taux de progressivité de l'échéance	0 %			
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %			

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 2,4 % (Livret A).

Les frais de caution pris en compte pour le calcul dudit TEG sont basés soit sur les frais réels transmis par l'Emprunteur au Prêteur, soit sur un taux forfaitaire égal à 0,80% (80points de base) du capital garanti du Prêt correspondant à la moyenne des coûts de cautions bancaires constatés auprès des établissements de crédit de la place.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025

Caisse des dépôts et consignations

26 rue Atlantis - CS 16983 - Immeuble Cassiopee - 87068 Limoges cedex 3 - Tél : 05 55 10 06 00  
nouvelle-aquitaine@caissedesdepots.fr

**banquedesterritoires.fr** | @BanqueDesTerr

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
DIRECTION REGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE  
Délégation de LIMOGES

**Dossier n°** U142817  
**Opération :** Restruc-SiègeCAPEB16-Angoulême (n° 5142460)  
**Date limite de validité de l'offre :** 18/02/2026  
**Montant total du financement CDC :** 1 430 000,00 €  
**Date limite de validité de la cotation :** 06/06/2025

## Montage de garantie

*Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.*

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PRUAM							
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)						
Cautionnement bancaire	CREDIT AGRICOLE SA	715 000,00	50,00						
Collectivités locales	CA DU GRAND ANGOULEME	715 000,00	50,00						

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025

Caisse des dépôts et consignations

26 rue Atlantis - CS 16983 - Immeuble Cassiopee - 87068 Limoges cedex 3 - Tél : 05 55 10 06 00  
nouvelle-aquitaine@caissedesdepots.fr

**banquedesterritoires.fr** |  **@BanqueDesTerr**

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS  
DIRECTION REGIONALE NOUVELLE-AQUITAINE  
Délégation de LIMOGES

**Dossier n°** U142817  
**Opération :** Restruc-SiègeCAPEB16-Angoulême (n° 5142460)  
**Date limite de validité de l'offre :** 18/02/2026  
**Montant total du financement CDC :** 1 430 000,00 €  
**Date limite de validité de la cotation :** 06/06/2025

### Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Total des prêts CDC	1 430 000,00 €	57,82
Total des prêts hors CDC sauf CIL	820 000,00 €	33,16
Prêt(s) CIL	0,00 €	0,00
Fonds propres	223 000,00 €	9,02
<b>TOTAL des ressources</b>	<b>2 473 000,00 €</b>	<b>100,00</b>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20250702-2025\_07\_106-DE


Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Affichage : 08/07/2025

Caisse des dépôts et consignations

26 rue Atlantis - CS 16983 - Immeuble Cassiopee - 87068 Limoges cedex 3 - Tél : 05 55 10 06 00  
nouvelle-aquitaine@caissedesdepots.fr

**banquedesterritoires.fr**  **@BanqueDesTerr**