

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 25 JANVIER 2022**

Délibération
n°2022.01.005

**SPL GAMA : modifications
des caractéristiques de
prêts garantis**

LE VINGT CINQ JANVIER DEUX MILLE VINGT DEUX à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 19 janvier 2022

Secrétaire de Séance : Séverine CHEMINADE

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Sandrine JOUINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-Philippe POUSSET, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Michel ANDRIEUX à François NEBOUT, Véronique ARLOT à Philippe VERGNAUD, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Valérie DUBOIS à Gérard DESAPHY, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Hélène GINGAST à Isabelle MOUFFLET, Corinne MEYER à Benoît MIEGE-DECLERCQ, Martine PINVILLE à Jean-Claude COURARI, Catherine REVEL à Sophie FORT, Valérie SCHERMANN à Pascal MONIER, Anne-Marie TERRADE à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU,

Excusé(s) : Frédéric CROS, Chantal DOYEN-MORANGE, Jean-Jacques FOURNIE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 JANVIER 2022

**DÉLIBÉRATION
N° 2022.01.005**

FINANCES

Rapporteur : Monsieur NEBOUT

SPL GAMA : MODIFICATIONS DES CARACTERISTIQUES DE PRETS GARANTIS

Par convention du 29 mai 2017, la commune de Saint-Saturnin a confié à la SPL GAMA une concession d'aménagement pour la réalisation d'un lotissement sur les parcelles dites Les Grandes Vignes, pour une durée de 6 ans.

En 2017, GAMA a engagé les acquisitions foncières, par négociation avec l'ensemble des propriétaires, et dans le budget qui était alloué dans le bilan prévisionnel. Les acquisitions des parcelles ont eu lieu entre le 28 mars 2018 et le 15 mai 2018.

Un premier permis d'aménager a été déposé en avril 2017, et a été refusé par l'Architecte des Bâtiments de France en juillet 2017, malgré différentes réunions de travail et de présentation du projet. Un recours a été déposé par la commune devant la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), ce recours a été rejeté. Un nouveau permis d'aménager a été déposé en novembre 2017, avec l'appui d'une architecte urbaniste. Ce permis d'aménager a été obtenu le 23 mars 2018, soit avec un décalage de 9 mois par rapport au planning initial.

De son côté, l'appel d'offres travaux a été lancé le 22 juin 2018 et a fait l'objet de peu de réponses. La notification des marchés a été faite le 22 août 2018 et les travaux ont débutés en septembre 2018, pour un achèvement des VRD en juin 2019. Les plantations ont eu lieu en mars 2020. La visite de conformité a eu lieu en juin 2019, et la conformité a été signée par la commune en septembre 2019.

Avant l'achèvement des travaux, GAMA a engagé la commercialisation de l'opération. En juin 2019, un accord a été trouvé avec les Maisons de la Touvre pour l'acquisition des lots 34 à 37 en vue de la réalisation de 4 logements sociaux destinés à l'OPH de l'Angoumois.

En parallèle, GAMA a débuté le plan de commercialisation à l'automne 2019, à travers la participation au salon de l'habitat, des démarches commerciales auprès des constructeurs de maisons individuelles et la publication régulière d'annonces sur support numérique (type « Le Bon Coin »). En février 2020, une campagne publicitaire a été organisée sur les bus de la STGA, en partenariat avec 3 constructeurs de maisons individuelles.

Toutefois, le confinement du mois de mars 2020, lié à la COVID-19 a stoppé dès le départ la dynamique de commercialisation liée à ces campagnes. En raison de l'attentisme lié à la crise sanitaire, et des restrictions de déplacements, aucun terrain n'a été vendu sur l'année 2020 malgré de nombreux contacts téléphoniques.

La commercialisation n'a donc pu réellement débuter que début 2021, soit avec un retard d'environ 15 mois par rapport au planning initial. Depuis cette date, on constate le développement de nombreux échanges avec les constructeurs de maisons individuelles et des contacts avec les particuliers intéressés par les terrains viabilisés. Après 9 mois de cette commercialisation réellement effective, sur les 33 terrains destinés à la vente aux particuliers, 7 terrains sont vendus ou sous compromis de vente et 5 autres terrains sont réservés, en attente de signature de compromis.

La dynamique est donc réelle, mais il apparaît qu'il sera impossible d'avoir achevé l'opération dans les échéances prévues par la convention initiale, en raison des délais évoqués précédemment.

En effet, cette échéance implique que la totalité des cessions (33 lots) s'effectue d'ici le 1er trimestre 2023, y compris l'encaissement des recettes, ce qui apparaît irréaliste.

Sur la base du rythme actuel, il a été fixé avec la commune, de façon prudente, une hypothèse de commercialisation de 6 lots par an. Cette hypothèse amène à prolonger la concession jusqu'au 29 mai 2027, soit une prolongation de 4 années.

Dans cette hypothèse, l'équilibre du bilan reste maintenu, les dépenses supplémentaires à venir étant compensées par les économies déjà réalisées. La participation de la collectivité, sous forme d'acquisition d'ouvrage, reste au même montant.

Par délibération du 13 décembre 2021, la commune de Saint-Saturnin a approuvé la prolongation de la durée de la concession sur cette base.

En tant que concessionnaire, GAMA assure le financement des dépenses (acquisitions, travaux, etc.), dans l'attente des recettes (commercialisation et participation de la collectivité). Ceci s'effectue au moyen de 2 emprunts de 500 000 € chacun, contractés d'une part auprès du Crédit Coopératif et d'autre part auprès de la Banque Postale ; chacun de ces emprunts bénéficiant d'une garantie de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême à hauteur de 50 % et d'une garantie de la commune de Saint-Saturnin à hauteur de 17,5 %.

En lien avec les hypothèses initiales, les échéances de remboursement de ces emprunts ont été établies sur la base de la durée de la concession et avec un rythme de recettes basé sur le planning initial.

Les décalages évoqués précédemment, d'abord de la procédure administrative, puis de la commercialisation, ont amené à devoir rembourser les échéances alors que l'opération n'avait pas engendré de recettes. Afin de pouvoir y faire face, GAMA puise dans ses fonds propres pour assurer les remboursements.

Or, les fonds propres de la société GAMA ne peuvent pas durablement pourvoir au manque de recettes de l'opération. D'une part car, même si cela est permis par la concession, cet usage ne correspond pas à l'emploi normal des fonds propres sur une longue période. D'autre part, cela dégrade fortement la situation de trésorerie de la société GAMA qui ne pourra pas continuer à assurer les remboursements d'emprunts en l'état actuel des prévisions.

C'est pourquoi, il apparaît donc nécessaire de prolonger la durée des emprunts actuels, avec un complément de différé de remboursement. Ceci permettra à l'opération d'acquiescer suffisamment de recettes pour faire face aux échéances de remboursement des prêts dans le temps, ce qui n'est pas le cas dans la situation actuelle.

Ce rééchelonnement de la dette a été accepté par les 2 banques prêteuses. Dans ce cadre, elles demandent naturellement que les garanties d'emprunt de la part de GrandAngoulême et de la commune de Saint-Saturnin soient adaptées pour correspondre à ce rééchelonnement.

Les offres de rééchelonnement des prêts sont les suivantes :

Pour la Banque Postale

- Objet : réaménagement de la dette (remplacement de l'emprunt actuel par un nouveau).
- Montant du financement : 150 000 €.
- Durée du financement : 4 ans et 7 mois (dont 1 an et 4 mois de différé d'amortissement).
- Taux fixe de 1,04% l'an.
- Garantie des Collectivités locales :
 - 50 % Grand-Angoulême
 - 30 % Saint-Saturnin

Pour le Crédit Coopératif :

- Objet : rallongement de la durée du prêt.
- Durée : rallongement de la durée initiale du prêt à hauteur de 24 mois.
- Toutes autres conditions inchangées.

Les garanties de GrandAngoulême peuvent être attribuées (ou prolongées) dans le cadre de la compétence équilibre social de l'habitat sur des opérations d'aménagement en concession, concédées par les communes de l'agglomération à des SPL dont la capacité financière ne permet pas de garantir la totalité des emprunts.

Aussi, je vous propose :

D'ACCORDER la garantie de GrandAngoulême aux emprunts suivant les conditions récapitulées ci-après :

ARTICLE 1 : Accord du Garant

1/ La Communauté d'Agglomération GrandAngoulême accorde sa garantie, avec renonciation au bénéfice de discussion, pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 50,00 % (quotité garantie), augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoire, au titre d'un prêt de 150 000 € contracté par la SPL GAMA (SIREN 798120671) auprès de la Banque Postale pour le réaménagement de la dette relative à la concession d'aménagement sur la commune de St-Saturnin, et dont les conditions sont les suivantes :

- Montant du financement : 150 000 €
- Durée du financement : 4 ans et 7 mois
 - Période de disponibilité : 1 an et 4 mois (date de début : 15/03/2022, différé d'amortissement jusqu'au : 15/07/2023)
 - Amortissement : 3 ans et 3 mois (soit une dernière échéance le 15/10/2026)
- Profil d'amortissement : linéaire (constant)
- Périodicité des échéances : trimestrielles
- Taux : taux fixe de 1,04% l'an
- Remboursement anticipé total ou partiel possible à l'échéance, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle
- Base de calcul : mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
- Commission d'engagement : 0,10%
- Déblocage : en une fois sur le compte de versement
- Date de versement du prêt : le montant du prêt sera versé en une seule fois avant la date limite du 15/03/2022, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS. A défaut de demande de versement à la date limite, le versement est alors automatique à cette date.
- Signature du contrat : le contrat doit être retourné signé par l'emprunteur au plus tard le 04/03/2022
- Garantie des Collectivités locales :
 - 50 % Grand-Angoulême
 - 30 % Saint-Saturnin

2/ La Communauté d'Agglomération accorde la prolongation de sa garantie actuelle au titre du prêt contracté par la SPL GAMA (SIREN 798120671) auprès du Crédit Coopératif pour le financement de l'opération d'aménagement Les Grandes Vignes, dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par la commune de St-Saturnin, et dont, pour rappel, les conditions sont les suivantes :

- Prêt initial de 500 000 € (capital restant dû au 8 décembre 2021 : 222 673,72 €)
- Taux : taux fixe de 1,10% l'an.
- Profil d'amortissement : progressif

- Périodicité des échéances : trimestrielles
- Base de calcul : mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
- Nouvelle durée : 24 mois à compter de l'échéance du 28/02/2022 (soit une dernière échéance le 31/08/2025)
- Garantie des Collectivités locales :
 - 50 % Grand-Angoulême
 - 17,5 % Saint-Saturnin

ARTICLE 2 : Déclaration de GrandAngoulême

GrandAngoulême déclare que la garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code Général de Collectivités Territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

ARTICLE 3 : Mise en garde

GrandAngoulême reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement de caution tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement. Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non remboursement du prêt par l'Emprunteur et les conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

ARTICLE 4 : Appel de la garantie

En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée. Le Garant devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse en préalable à l'Emprunteur défaillant. En outre, le Garant s'engage, pendant toute la durée de l'emprunt, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

ARTICLE 5 : Durée

La Garantie est conclue pour la durée du prêt.

ARTICLE 6 : Publication de la Garantie

Le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L.5211-3 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et à en justifier auprès du Bénéficiaire.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute autre personne dûment habilitée à signer tout document et contrat afférents à cette garantie au profit des bénéficiaires dans les termes et conditions indiqués dans la présente délibération.

**APRES EN AVOIR DELIBERE
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES (1 abstention)
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

Certifié exécutoire	
<u>Reçu à la préfecture de la Charente le :</u> 28 janvier 2022	<u>Affiché le :</u> 28 janvier 2022