

M. le Maire répond que l'ONF a fait un diagnostic d'ensemble des arbres du parc. Certains sujets nécessitent un simple élagage alors que d'autres demandent la confirmation de leur état sanitaire pour justifier un possible abatage. Les devis sont en cours. Il est précisé que les services techniques ne sont pas équipés pour une intervention sur des sujets de cette taille.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, approuve à l'unanimité le compte rendu précité.

Le dossier de l'établissement Les Pléiades a été évoqué le 24 mai dans le cadre d'un bureau municipal élargi sur les lieux mêmes et a donné un débat lors du conseil municipal du 7 juin 2024.

2 24/04/38 Garantie d'emprunt Les Pléiades

L'un des rôles majeurs que doit jouer la commune de Barbizon est de s'assurer que les projets de rénovation et d'agrandissement des équipements hôteliers se développent dans le respect de la préservation du cadre de vie, de la mise en valeur du patrimoine existant et de la diversification des activités commerciales et touristiques du village ;

Considérant que le groupe HUCHET-DEMORGE, fondé en 1957 et spécialisé dans l'investissement hôtelier projette de rénover et d'agrandir l'hôtel des Pléiades à Barbizon, cette nouvelle action de développement économique porté par un investisseur privé démontre l'intérêt grandissant que notre village retrouve depuis la crise sanitaire que nous avons traversée il y a quelques années.

Ce nouveau projet s'inscrit lui aussi dans notre ambition affichée de valoriser le patrimoine hôtelier local et de développer l'attractivité touristique de la commune et de contribuer ainsi à son développement économique.

Rappelons que la garantie de la commune est demandée par la Banque des Territoires et constitue une preuve de l'engagement de la puissance publique auprès des investisseurs qui sollicitent l'établissement prêteur et ainsi lui permettent d'obtenir des conditions de financement plus avantageuses. Toutefois, l'octroi d'une garantie d'emprunt à une personne morale de droit privé est soumis au respect de 3 ratios issus de la loi n° 88-13 d'amélioration de la décentralisation (dite loi Galland) du 5 janvier 1988 :

1. Une collectivité ne peut pas garantir plus de 50 % du montant total de ses recettes réelles de fonctionnement. Cette règle de potentiel de garantie instaure un plafonnement global pour limiter l'engagement en garantie de la collectivité.

Dans le cas de l'emprunt de la SAS LES PLÉIADES, la garantie de la collectivité est limitée à 50% sur le projet (capital et intérêts) :

L'emprunt est de 4 990 000 € sur 25 ans soit une annuité de 199 600 €

Les recettes de fonctionnement de la commune pour l'année écoulée (2023) sont de 3 244 000 €

La dette de la commune sera de 212 000 € en 2024.

La commune a garanti 75 000 € d'emprunt pour A7 management en décembre 2023.

$212\ 000 + 75\ 000 + 99\ 800 < 50\% \times 3\ 244\ 000$

On a bien $386\ 800\ € < 1\ 622\ 000\ €$

L'indicateur 1 est respecté

2. Une collectivité doit plafonner le montant des annuités garanties ou cautionnées au profit d'un même débiteur à 10 % de sa capacité totale à garantir. Cette règle de division du risque instaure un plafonnement par débiteur pour limiter la concentration des risques sur un même organisme.

La capacité de garantie de la commune est égale à 50% des recettes de fonctionnement soit 1 622 000 €

10% de cette capacité = $1\ 622\ 000 \times 10\% = 162\ 200\ €$

L'annuité à garantir pour le prêt est de $50\% \times 199\ 600\ €$

On a bien $99\ 800 < 162\ 200\ €$

L'indicateur 2 est respecté

3. Une collectivité ne peut garantir plus de 50 % du montant de l'emprunt. Cette règle de partage du risque instaure un plafonnement par opération visant à empêcher que la collectivité assume une trop grande part du risque encouru par le prêteur.

La garantie de la collectivité est limitée à 50% sur le projet des Pléiades. Cette garantie sera complétée par une prise d'hypothèque à hauteur de 50%.

L'indicateur 3 est respecté

Il est rappelé que la commune de Barbizon a un intérêt direct à agir puisque le projet se trouve sur le territoire de la commune. Il s'agit par ailleurs d'un prêt sur Fonds d'Épargne qui ne peut être consenti qu'avec la garantie de la collectivité, actant de fait l'intérêt territorial de cette dernière à se porter garante.

Une fois que la collectivité se sera portée garante de l'emprunt, elle sera régulièrement informée des sommes restantes dues au fur et à mesure du remboursement du prêt par la SAS LES PLÉIADES ainsi que la SAS Mousquetaires Participations qui se portera garante elle-même auprès de la Commune de Barbizon (information annuelle des cautions).

Il est rappelé qu'en cas de défaillances de l'emprunteur dans le remboursement de l'emprunt, les dispositions suivantes pourraient être activées :

1. Solliciter un réaménagement ou des mesures d'accompagnement auprès de la Banque des Territoires ;
si toutefois cela ne suffisait pas
2. Le prêteur (Banque des Territoires) pourrait mettre en œuvre la garantie d'hypothèque
si toutefois cela ne suffisait pas
3. Le prêteur (Banque des Territoires) pourrait mettre en œuvre la garantie de la collectivité.

Mousquetaires Participations a apporté toutes les garanties souhaitées par les membres du Conseil Municipal de Barbizon par l'engagement des associés à mettre tout en œuvre afin de ne pas solliciter la caution et prévenir toute défaillance.

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport établi par Monsieur le Maire,

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 2305 du Code civil,

Considérant qu'il est nécessaire que la commune de Barbizon accorde une garantie d'emprunt aux conditions fixées ci-dessous pour permettre à la SAS LES PLÉIADES d'engager les travaux nécessaires à l'agrandissement et à la rénovation du complexe hôtelier des « Pléiades »,

Vu la décision du Conseil d'Administration de la SAS Mousquetaires Participations du 5 juin 2024

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal DÉCIDE :

Article 1 : D'ACCORDER sa garantie à hauteur de 50% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 4 990 000 € euros souscrit par SAS LES PLÉIADES, ci-après l'Emprunteur auprès de la Banque des Territoires.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 495 000 euros deux millions quatre cent quatre-vingt-quinze mille euros.

Ce prêt constitué d'une ligne du prêt est destiné à financer l'opération de rénovation d'une construction existante à usage d'hôtel située 21 Grande Rue, 77630 BARBIZON.

Article 2 : DE PRÉCISER que le Conseil d'Administration de la SAS Mousquetaires Participations a acté de garantir la garantie d'emprunt demandée par la Banque des Territoires à la Commune de Barbizon.

Article 3 : DE PRÉCISER que les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

Le montant du prêt par la banque des territoires est de 4 990 000€.

La durée du prêt est d'une durée de 25 ans

Le taux d'intérêt est composé du taux du livret A + 1,55% (correspondant à la marge de la Banque des territoires) + une couverture éventuelle comprise entre 0,05 et 0,3%.

La durée du préfinancement est de 24 mois.

Le règlement des intérêts durant la période de pré-financement est trimestriel.

Durant la phase d'amortissement, le règlement des échéances et des intérêts est également trimestriel.

Le taux de progressivité de l'échéance ne peut pas varier durant la phase d'amortissement.

Offre CDC		
Caractéristiques	PSPL	
Enveloppe	Prêt Relance Tourisme	
Montant	4 990 000 €	
Commission d'instruction	2 700 €	
Pénalité de dédit	1 %	
Durée de la période	Trimestrielle	
Taux de période	1,12 %	
TEG ¹	4,48 %	
Phase de préfinancement		
Durée du préfinancement	24 mois	
Index de préfinancement	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	1,55 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 1,55 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement périodique	
Périodicité du règlement des intérêts de préfinancement	Trimestrielle	
Phase d'amortissement		
Durée du différé d'amortissement	24 mois	
Durée	25 ans	
Index ²	Livret A	
Marge fixe sur index	1,55 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 1,55 %	
Périodicité	Trimestrielle	
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle	
Phase d'amortissement (suite)		
Modalité de révision	SR	
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	

Article 4 : DE PRÉCISER que la garantie est apportée aux conditions suivantes :

- La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Contrat de Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.
- Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Banque des Territoires, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.
- Si la durée de préfinancement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'Emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

Article 5 : DE S'ENGAGER pendant toute la durée du Contrat de Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 6 : D'AUTORISER le Maire à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération et effectuer toute démarche nécessaire à la réalisation de cette garantie.

Mme Catherine CHARPENTIER indique qu'il n'y a pas eu d'échanges entre les élus.

M. le Maire rappelle que le projet a été présenté au Bureau élargi et que la délibération a fait l'objet de nouveaux échanges lors du CM du 7 juin 2024. Il précise que le projet des Pléiades avance et qu'il est nécessaire de se prononcer sur la garantie d'emprunt pour ne pas retarder le planning proposé par l'établissement.

Mme Catherine CHARPENTIER indique qu'elle a pu consulter le document proposé par le Conseil d'Administration mais qu'il ne s'agit toujours pas d'une garantie et qu'il est souhaitable d'obtenir une garantie sur hypothèque pour couvrir de la meilleure des façons la commune en cas de recours.

M. le Maire rappelle que cette question a déjà été débattue lors du précédent CM et qu'il a été demandé à M. Martial JEAN de proposer une trame pour un courrier engageant le Conseil d'Administration à prendre en compte les sommes qui seraient dues par sa filiale en cas d'incident de paiement du prêt. Le document mis à disposition des élus pour éclairer leur choix de ce soir est ce courrier demandé au CM du 7 juin.

M. Le Maire présente une nouvelle fois la démarche initiée par M. DEMORGE et précise que la couverture de l'emprunt est demandée par la Caisse des Dépôts dans leur procédure standardisée. Il déplore le manque d'accompagnement de cet organisme et leur manque de flexibilité dans leurs procédures.

M. BOÉTHAS maintient sa position du dernier CM et persiste à dire que ce n'est pas le rôle de la commune de garantir l'emprunt qu'une entité privée.

M. DIDIOT demande des informations sur les critères de validation de la délibération.

M. BOUILLOT rappelle que l'ensemble des critères prévus par la réglementation sont respectés. Ils sont détaillés dans la délibération et tiennent bien évidemment compte de la précédente garantie d'emprunt déjà votée par le CM pour le complexe hôtelier des Alouettes.

Mme Catherine CHARPENTIER souligne qu'il faudrait avoir une sûreté réelle du type hypothèque, dans le cas il y aurait une défaillance du débiteur.

M. Le Maire répond que cette hypothèque a été proposée par la famille DEMORGE mais qu'elle a été refusée par la Caisse des Dépôts par ce que ne faisant pas partie de leurs procédures standards. M. le Maire rappelle aussi que ce groupe familial est présent sur Barbizon depuis de nombreuses années et qu'il n'a jamais failli dans ses dossiers et ses financements, ce que la CDC a pris en compte lors de l'étude du dossier.

M. DIDIOT demande si nous disposons des éléments financiers et du business plan de l'opération.

M. BOUILLOT répond que c'est bien la CDC qui assure cette expertise financière dans le dossier.

Adoptée par 6 voix pour, 4 contre et 2 abstentions.

3 - Question diverses/Informations

Le changement de priorité du carrefour de la RD64 et de la Grande rue pose problème pour les automobilistes qui sortent du village. La nouvelle priorité à droite n'est prise en compte par les usagers de la Départementale.

Une signalisation temporaire a été mise en place aux abords du carrefour. La voirie étant départementale, il n'était plus possible de laisser le STOP existant sur le nouveau plateau surélevé. Il est proposé de surveiller ce point et de faire un bilan à la sortie des vacances pour éventuellement rajouter une signalétique en amont du carrefour

L'ordre du jour étant épuisé, la séance du conseil municipal est levée à 20h15.

Le Maire,

Gérard TAPONAT