

C'est dans cet objectif que la société « A7 Management » a acquis l'établissement Les Alouettes et bénéficie de la validation de son Permis de Construire, nécessaire à l'agrandissement et à la rénovation de ce complexe hôtelier.

Après de nombreux échanges entre la municipalité et la Banque des Territoires et comme il est admis dans l'octroi de prêts publics, la municipalité de Barbizon est sollicitée afin d'accorder une garantie aux conditions décrites ci-dessous.

La loi du 8 janvier 1988, dite loi Galland, permet aux communes de garantir les emprunts contractés par des entreprises privées pour des projets d'intérêt général.

Ce dispositif vise à favoriser le développement économique et la création d'emplois. La commune de Barbizon souhaite se prévaloir de cette loi pour garantir l'emprunt du groupe d'investissement privé qui prévoit la rénovation de l'hôtel des Alouettes.

La garantie de la commune constitue une sécurité pour l'établissement prêteur et peut permettre à l'entreprise 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 « A7 Management », la garantie de la collectivité est limitée à 50% sur le projet :

L'emprunt est de 4 500 000 € sur 30 ans soit une annuité de 150 000 €

Les recettes de fonctionnement de la commune pour 2023 sont de 3 244 000 €

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

$212\ 000 + 50\% \times 150\ 000 < 50\% \times 3\ 244\ 000$

On a bien $287\ 000\ € < 1\ 622\ 000\ €$

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 €

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

L'annuité à garantir pour le prêt est de $50\% \times 150\ 000\ €$

On a bien $75\ 000 < 162\ 200\ €$

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 de la Sas Les Alouettes. Cette garantie sera complétée par une prise d'hypothèque à hauteur de 50%.

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'Epargne 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 Alouettes (information annuelle des cautions).

De plus, il est rappelé que la BPI.France (8,2 Md€ de crédits garantis à plus de 60 000 entreprises en 2022) s'est engagée à hauteur de 29% dans le projet de rénovation de l'Hôtel des Alouette aux cotés de A7 Management.

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 Caisse des Dépôts ;

si toutefois cela ne suffisait pas

2. Le prêteur (Caisse des Dépôts) pourrait mettre en œuvre la garantie d'hypothèque

si toutefois cela ne suffisait pas

3. Le prêteur (Caisse des Dépôts) pourrait mettre en œuvre la garantie de la collectivité.

Cela est peu fréquent et la Caisse de Dépôts s'est elle-même engagée dans ce projet compte tenu de conclusions des évaluations faites sur le projet et la santé financière du projet et du porteur de projet.

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 société « A7 Management » d'engager les travaux nécessaires à l'agrandissement et à la rénovation du complexe hôtelier des « Alouettes ».

Monsieur le Maire explique que le niveau d'investissement dans le village s'agissant du parc hôtelier, nécessite une parfaite coordination entre le secteur privé et le secteur public. En l'occurrence, s'agissant du projet des Alouettes, il est demandé aujourd'hui à la commune de Barbizon d'assurer sa garantie, tout comme la Banque des Territoires le fait de son côté. Cette garantie conditionne, l'octroi des derniers emprunts liés à ce projet.

Arrivée de M. Gérard BORDEAUX à 18h45.

M. Yves COZE précise qu'il s'agit d'une pratique assez courante qu'une collectivité se porte garant pour des grands projets, même si ce dispositif est peu activé par des communes de la taille de Barbizon.

M. le Maire indique que la commune de Barbizon n'a jamais été sollicitée, pour être garante jusqu'à présent, d'autres projets, et reconnaît le côté spécifique de la démarche.

M. le Maire spécifie que cette démarche rentre dans le cadre de l'intérêt général dans le but d'offrir un hébergement touristique afin d'accueillir des séminaires d'entreprises et des conférences, qui ne peuvent se réaliser aujourd'hui, faute d'hébergements collectifs suffisants sur la commune de Barbizon.

Plusieurs autres projets hôteliers sont en cours par ailleurs, afin d'augmenter la capacité hôtelière sur Barbizon. Pour mémoire, les Alouettes possèdent historiquement 17 chambres et l'établissement prévoit 42 chambres dès que les travaux seront achevés.

M. Marcel BOÉTHAS ne conteste pas le projet des Alouettes

Mme Catherine CHARPENTIER relève que la garantie est concédée à la filiale SAS des Alouettes. Elle aurait préféré que celle-ci soit fait à la structure centrale du groupe.

M. le Maire précise que c'est la filiale qui porte le projet, donc les emprunts. C'est à la SAS des Alouettes que la mairie prête donc son concours dans ce dossier.

Il précise que la Caisse des Dépôts a largement étudié la solidité financière du projet avant de s'engager elle-même dans cette opération et que l'appel de fonds qui pourrait être fait en cas de défaillance de l'emprunteur auprès de la municipalité, reste extrêmement rare.

On est face à un risque mesuré, mais hautement symbolique dans notre volonté d'accompagner des projets de cette envergure.

M. Marcel BOÉTHAS souligne que la commune a déjà fait tout son possible pour instruire et faire avancer ce projet. C'est une prise de risque et ce n'est pas la vocation d'une commune de porter le risque d'un projet privé.

M. Jean-Sébastien BOUILLOT précise que sur un projet de plus de 14 000 0000 € (privé/public), il est demandé à la commune de Barbizon de garantir 2 250 000 € pour un prêt de 4 500 000 €.

On peut rappeler un manque d'investissement depuis plusieurs décennies. Faut-il participer à redresser les établissements ?

M. le Maire pense que l'engagement de la commune doit être au rendez-vous de la redynamisation du village, dont les premiers fruits et son attractivité sont là. En atteste ce type de projet.

Chacun se félicite aujourd'hui de la présence de nombreux commerces dans le village, mais le Maire rappelle qu'il a déjà dû apporter ce genre d'accompagnement à l'installation de ces commerces à Barbizon lorsqu'il était président de l'association des commerçants.

C'est bien le rôle de la commune de parfois s'engager pour accompagner des projets qui vont dans le sens du patrimonial, de la vie économique et sociale portés par le Conseil Municipal.

M. le Maire tient à préciser que le processus de rénovation et de mise aux normes des 3 hôtels (Alouettes ; Pléiades ; Folie Barbizon) vont nécessiter un investissement total de près de 33 M€. Ceci atteste de la confiance de tous les investisseurs dans le potentiel du village, mais plus sûrement encore dans la volonté politique de son conseil municipal.

M. Sébastien GRÉGOIRE demande s'il y a d'autres alternatives.

M. le Maire répond qu'il n'y en a aucune autre alternative, car cette garantie de la commune conditionne totalement celle de la Caisse des dépôts auprès de la SAS les ALOUETTES.

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 4 500 000 € souscrit par SAS les Alouettes, ci-après l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 250 000€ (deux millions deux cent cinquante mille euros), augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

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 4 rue Antoine Barye 77630 BARBIZON.

Article 2 : DE PRÉCISER que les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

Offre CDC		
Caractéristiques	PSPL	
Enveloppe	Prêt Relance Tourisme	
Montant	4 500 000 €	
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	30 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 %	

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 3 % (Livret A).

Les frais d'hypothèque pris en compte pour le calcul dudit TEG sont basés sur le montant de la provision pour frais demandée par le notaire instrumentaire.

* Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Article 3 : 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 Caisse des dépôts et consignations, 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 4 : 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 5 : 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.


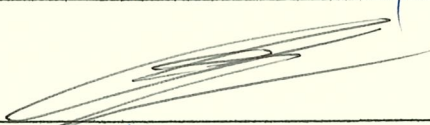
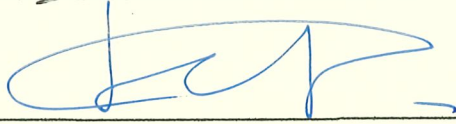
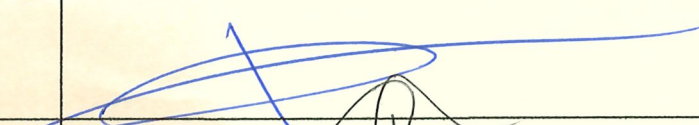

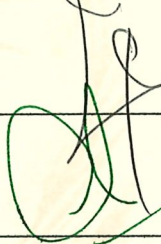


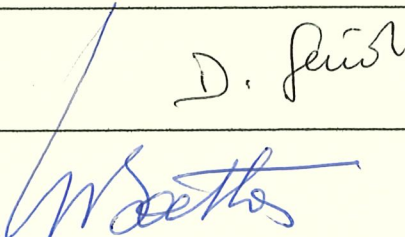
Adoptée par 8 voix pour, 3 contre (Mme D. GÉNOT, M. M. BOÉTHAS et M. P. DOUCE) et 2 abstentions (Mme C. CHARPENTIER et M. G. BORDEAUX).

2 - Informations

L'ordre du jour étant épuisé, la séance du conseil municipal est levée à 19h35.

Le Maire,
Gérard TAPONAT



NOM/PRÉNOM	ÉMARGEMENTS
TAPONAT Gérard	
COZE Yves	
SÉGURA Sophie	
BOUILLOT Jean-Sébastien	
DIDIOT Ghislain	
FARHAT Jana	
GRÉGOIRE Sébastien	
CHARPENTIER Catherine	
VIDEAU Frédéric	
MARINO Stéphanie	
BORDEAUX Gérard	
JEAN Martial	
DOUCE Philippe	
GÉNOT Dominique	
BOÉTHAS Marcel	