

Rapport 3 modifié : MODIFICATION LA DELIBERATION N°188-2022 RELATIVE A LA GARANTIE DE RACHAT D'UN BÂTIMENT LOGISTIQUE SUR LE PARC D'ACTIVITÉS ALPESPACE A SAINTE-HELENE-DU-LAC EN FAVEUR DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LDV

Rapporteur : Stéphane DUPARC

Par délibération N°188-2022 du 15 décembre 2022, le Conseil communautaire a approuvé le principe, les conditions et les modalités d'une garantie de rachat par la Communauté de communes auprès de son propriétaire, la SCI LDV, détenue à 99% par la SAS Développement, en cas de défaillance de la part de la société MND locataire du bâtiment dans le paiement des loyers auprès de la société SCI LDV ou en cas d'incapacité de cette dernière à trouver un preneur pour les locaux dans un délai de 12 mois suivant la carence du preneur, la société MND.

Le bâtiment a depuis été construit et livré en temps et en heure à MND le 1^{er} août 2023. Le bâtiment est réputé de bonne facture et construit dans les prix du marché. Le bâtiment a été conçu pour avoir un fonctionnement propre, indépendant du reste du site de l'entreprise MND.

En fin d'opération, il apparaît nécessaire d'acter des conditions définitives du montage juridique et financier et d'ajuster certains points de la garantie apportée en décembre 2022, à savoir :

- Le montant de l'opération, initialement prévu à 7 701 319 € a été porté à **8 000 387 € (+299 068 €)**. Ce dépassement est dû, non tant du fait des travaux eux-mêmes, mais du fait des garanties hypothécaires demandées par les banques (121 000 €) et de la réévaluation des frais financiers intercalaires (137 000 €) dans un contexte de hausse des taux d'intérêt.
- Concernant le montage financier du projet, il prévoyait initialement des emprunts à hauteur de 7 000 000 €, contractés sur 17 ans avec un différé d'amortissement de 2 années et une valeur résiduelle de 15%, et un autofinancement de 701 319 €. Le nouveau tableau d'amortissement des prêts prévoit un amortissement du capital plus rapide. L'autofinancement a été porté à **1 000 387 €**.
- Le locataire de la SCI LDV, maître d'ouvrage, société civile immobilière détenue à 99% pour la SAS Développement, est la SCI IMMO SHDL qui sous-loue les locaux à MND et non la société MND en direct.

Par ailleurs, pour information, le locataire a accepté un engagement de location ferme de 10 ans auprès de la SCI LDV, contre 9 initialement prévu. Le loyer annuel a été augmenté afin de prendre en compte la hausse des taux d'intérêt.

L'engagement de la collectivité, au titre de la garantie de rachat du bâtiment logistique en cas de rupture du bail par la société MND qu'elle apporte, s'en trouve ainsi modifié.

Pour mémoire, l'engagement de la collectivité est le suivant : la collectivité s'engage à acquérir ce bâtiment logistique en cas de constatation de la réalisation d'une double condition :

- défaillance de la part du locataire dans le paiement des loyers auprès de la société SCI LDV ou en cas d'inexécution d'une clause substantielle du contrat ;
- incapacité de la SCI LDV à trouver un preneur ou un acquéreur pour les locaux dans un délai de 12 mois suivant la carence du preneur, aujourd'hui la société SCI IMMO SHDL.

L'avenant n°1 à la convention ainsi son annexe sont consultables sur la plateforme extranet.

Le Conseil Communautaire est invité à délibérer pour :

- **APPROUVER** les modifications apportées à la convention signée avec la SCI LDV le 22 décembre 2022 ;
- **AUTORISER** la Présidente à signer l'avenant à cette convention dans les conditions énoncées ci-dessus avec la SCI LDV, représentée par M. Jean-Christophe AILLOUD, gérant de la SAS Développement.

SCI LDV

AVENANT n° 1 A LA CONVENTION DE GARANTIE DE RACHAT Extension des locaux MND

ENTRE :

La **Communauté de Communes CŒUR DE SAVOIE**, dont le siège est à MONTMELIAN (73802), place Albert Serraz, BP 40020, identifiée au SIREN sous le numéro 200 041 010 et représentée par sa Présidente, **Madame Béatrice SANTAIS**, spécialement autorisée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du xx/xx/xx, devenue exécutoire par l'effet de sa transmission aux services préfectoraux le xx/xx/xx.

Ci-après dénommée : « **la Communauté de Communes** »,

ET :

La Société dénommée **SCI LDV**, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 137 rue François Guise, identifiée au Répertoire des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 920 047 560 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY (SAVOIE). Ladite société est ici représentée par son Gérant, la Société SAS DEVELOPPEMENT, elle-même représentée par Monsieur Jean-Christophe AILLOUD, agissant en sa qualité de Gérant, nommé en vertu de l'Assemblée Générale ordinaire du 30 avril 2015.

Ci-après dénommée : « **SCI LDV** »,

EXPOSE

Par convention en date du 22 décembre 2022, la Communauté de Communes Cœur de Savoie a apporté à la SCI LDV une garantie de rachat d'un bâtiment logistique situé à Alpespace et destiné à la société MND.

Cette garantie de rachat peut être activé par la SCI LDV en cas de rupture du bail et si aucun locataire ou acquéreur n'a pu être trouvé après un délai de douze mois.

SCI LDV

Suite à la livraison du bâtiment 1^{er} août 2023, il convient aujourd'hui d'acter des conditions définitives du montage juridique et financier de l'opération et d'ajuster la convention de garantie de rachat en conséquence.

Les principales évolutions du montage portent sur les points suivants :

1. Prix de revient de l'opération : il s'élève finalement à 8 ~~013-000 807-387~~ euros contre 7 701 319 euros initialement prévus. Cette augmentation est principalement liée au coût des garanties demandées par les banques mais aussi des frais financiers intercalaires qui ont subi la hausse des taux ;
2. Financement de l'opération : le montant des fonds propres se trouve modifié et s'élève désormais à 1 ~~013-000 807-387~~ euros ;
3. Bail de location : le locataire n'est pas la société MND en direct, mais la SCI IMMO SHDL qui sous-loue les locaux à la société MND. Par ailleurs, la durée d'engagement ferme a été portée de 9 à 10 ans.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Article 1

Le prix de revient définitif de l'opération s'élève à **8 013-000 807-387 euros** hors taxe.

Le plan de financement de l'opération se présente désormais comme suit :

- Emprunts : 7 000 000 euros
- Fonds propres : **1 013-000 807-387 euros**
8 013-000 807-387 euros

Deux emprunts d'un montant de 3 500 000 euros chacun ont été mobilisés, l'un auprès de La Banque Postale et l'autre auprès de la Banque Cantonale de Genève.

Ces emprunts ont été souscrits sur une durée de 17 ans avec deux années de différé d'amortissement.

Les tableaux d'amortissement sont joints au présent avenant.

Article 2

Le locataire du bâtiment est la SCI IMMO SHDL qui sous-loue les locaux à la société MND.

Ainsi, la garantie de rachat pourra être mobilisé par la SCI LDV en cas de rupture du bail conclu avec la société IMMO SHDL par suite de défaut de paiement, d'inexécution d'une clause substantielle ou de non-renouvellement, et après recherche par la SCI LDV d'un nouveau locataire et/ou d'un acquéreur restant infructueuse pendant une durée de 12 mois, la Communauté de Communes s'engage à racheter le bâtiment E (bâtiment logistique) et ses aménagements annexes (parc de stationnement sur la voie Léonard de Vinci).

SCI LDV

Article 3

A titre d'information, un tableau des valeurs de rachat année après année est annexé au présent avenant.

Il été établi sur la base du prix de revient et du plan de financement définitifs. Il prend en compte les tableaux d'amortissement des emprunts en vigueur, sachant que le profil d'amortissement pourrait être modifié en cas de renégociation des prêts.

Conformément à la convention, les valeurs de rachat présentées dans le tableau seront majorées des indemnités de remboursement anticipé dont le montant sera calculé par les établissements prêteurs. Elles pourront également être majorées des frais exposés pour l'opération et non remboursés par le locataire.

Article 4 :

Les autres dispositions de la convention de garantie de rachat du 22/12/22 demeurent inchangées en ce qu'elles ne sont pas modifiées par les dispositions qui précèdent.

Article 5 :

Le présent avenant prend effet à compter de sa date de signature.

Fait à Montmélian, le

Pour la Communauté de Communes CŒUR DE SAVOIE
Sa Présidente,

Pour la SCI LDV
Son Gérant SAS DEVELOPPEMENT

Béatrice SANTAIS

Jean-Christophe AILLOUD

Annexes :

- *Tableau d'amortissement des emprunts*
- *Tableau des valeurs de rachat*

Annexe à la convention de garantie de rachat

Extension des locaux de MND

- estimation des valeurs de rachat -

Dates échéances	Capital restant dû	Fonds propres	Valeur rachat
4tr2023	7 000 000	1 000 387	8 000 387
1tr2024	7 000 000	1 000 387	8 000 387
2tr2024	7 000 000	1 000 387	8 000 387
3tr2024	7 000 000	1 000 387	8 000 387
4tr2024	7 000 000	1 000 387	8 000 387
1tr2025	7 000 000	1 000 387	8 000 387
2tr2025	7 000 000	1 000 387	8 000 387
3tr2025	7 000 000	1 000 387	8 000 387
4tr2025	6 960 679	1 000 387	7 961 066
1tr2026	6 874 457	1 000 387	7 874 844
2tr2026	6 787 383	1 000 387	7 787 770
3tr2026	6 699 448	1 000 387	7 699 835
4tr2026	6 610 643	1 000 387	7 611 030
1tr2027	6 520 959	1 000 387	7 521 346
2tr2027	6 430 387	1 000 387	7 430 774
3tr2027	6 338 918	1 000 387	7 339 305
4tr2027	6 246 541	1 000 387	7 246 928
1tr2028	6 153 247	1 000 387	7 153 634
2tr2028	6 059 027	1 000 387	7 059 414
3tr2028	5 963 871	1 000 387	6 964 258
4tr2028	5 867 769	1 000 387	6 868 156
1tr2029	5 770 710	1 000 387	6 771 097
2tr2029	5 672 685	1 000 387	6 673 072
3tr2029	5 573 683	1 000 387	6 574 070
4tr2029	5 473 694	1 000 387	6 474 081
1tr2030	5 372 708	1 000 387	6 373 095
2tr2030	5 270 714	1 000 387	6 271 101
3tr2030	5 167 700	1 000 387	6 168 087
4tr2030	5 063 657	1 000 387	6 064 044
1tr2031	4 958 574	1 000 387	5 958 961
2tr2031	4 852 438	1 000 387	5 852 825
3tr2031	4 745 239	1 000 387	5 745 626
4tr2031	4 636 966	1 000 387	5 637 353
1tr2032	4 527 607	1 000 387	5 527 994
2tr2032	4 417 151	1 000 387	5 417 538
3tr2032	4 305 586	1 000 387	5 305 973
4tr2032	4 192 899	1 000 387	5 193 286
1tr2033	4 079 079	1 000 387	5 079 466
2tr2033	3 964 114	1 000 387	4 964 501
3tr2033	3 847 992	1 000 387	4 848 379
4tr2033	3 730 700	1 000 387	4 731 087
1tr2034	3 612 225	1 000 387	4 612 612

Annexe à la convention de garantie de rachat

Extension des locaux de MND

- estimation des valeurs de rachat -

Dates échéances	Capital restant dû	Fonds propres	Valeur rachat
2tr2034	3 492 555	1 000 387	4 492 942
3tr2034	3 371 677	1 000 387	4 372 064
4tr2034	3 249 578	1 000 387	4 249 965
1tr2035	3 126 245	1 000 387	4 126 632
2tr2035	3 001 664	1 000 387	4 002 051
3tr2035	2 875 823	1 000 387	3 876 210
4tr2035	2 748 707	1 000 387	3 749 094
1tr2036	2 620 303	1 000 387	3 620 690
2tr2036	2 490 597	1 000 387	3 490 984
3tr2036	2 359 574	1 000 387	3 359 961
4tr2036	2 227 222	1 000 387	3 227 609
1tr2037	2 093 524	1 000 387	3 093 911
2tr2037	1 958 468	1 000 387	2 958 855
3tr2037	1 822 037	1 000 387	2 822 424
4tr2037	1 684 218	1 000 387	2 684 605
1tr2038	1 544 995	1 000 387	2 545 382
2tr2038	1 404 352	1 000 387	2 404 739
3tr2038	1 262 275	1 000 387	2 262 662
4tr2038	1 118 748	1 000 387	2 119 135
1tr2039	973 756	1 000 387	1 974 143
2tr2039	827 281	1 000 387	1 827 668
3tr2039	679 309	1 000 387	1 679 696
4tr2039	529 823	1 000 387	1 530 210
1tr2040	378 806	1 000 387	1 379 193
2tr2040	226 242	1 000 387	1 226 629
3tr2040	72 113	1 000 387	1 072 500
4tr2040	0	1 000 387	1 000 387