



EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 14 décembre 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS le 14 décembre, le Conseil communautaire, légalement convoqué le mercredi 06 décembre 2023, s'est réuni à l'Espace François Mitterrand à la salle La Savoyarde de Montmélian, en séance publique, sous la présidence de Béatrice SANTAIS.

Nombre de membres en exercice : 63

Nombre de membres présents : 43

Nombre de membres votants : 52

Prénom	Nom	Communes	Présents	Avaient donné pouvoir	Absents et/ou excusés
Marc	DUPRAZ	APREMONT			X
Carlo	APPRATTI	ARBIN	X		
Georges	COMMUNAL	ARVILLARD		JF CLARAZ	X
Fabienne	PICHON-DEGUILHEM	BETTON BETTONNET	X		
Nicole	BOUVIER	BOURGNEUF	X		
Ludovic	DAL-PAI (Suppléant)	CHAMOUSSET	X		
Cécile	DEBRION	CHAMOUX SUR GELON	X		
Eric	BARBIER	CHAMPLAURENT			X
Christelle	HUGONOT	CHATEAUNEUF	X		
Michel	RAVIER	CHIGNIN			X
Jean-Luc	BENETTI	COISE ST JEAN PIED GAUTHIER	X		
Arlette	BRET	COISE ST JEAN PIED GAUTHIER		JL BENETTI	X
Jean-Michel	BLONDET	CRUET	X		
Alain	SIBUE	DETRIER			X
Eve	BUEVOZ	FRETERIVE	X		
Marc	GIRARD	HAUTEVILLE	X		
Claire	CHARGUERON (Suppléante)	LA CHAPELLE BLANCHE	X		
Michel	DURET	LA CHAVANNE	X		
Ludovic	LAMBERT	LA CROIX DE LA ROCHETTE			X
Jean-François	CLARAZ	LA TABLE	X		
Jean-François	DUC	LA TRINITE	X		
Nathalie	POMEON	LAISSAUD	X		
Véronique	MASNADA (Suppléante)	LE BOURGET EN HUILE	X		
André	DAZY	LE PONTET			X
Sébastien	MARTINET	LE VERNEIL	X		
Jean-Claude	NICOLLE	LES MOLLETES			X
Jacqueline	SCHENKL	MONTENDRY			X
André	BUISSON	MONTMELIAN	X		
Sylvie	COMPOIS	MONTMELIAN		A. CONAND	X

Anne	CONAND	MONTMELIAN	X		
David	FAUCONET	MONTMELIAN	X		
Yves	PAVILLET	MONTMELIAN		B. SANTAIS	X
Béatrice	SANTAIS	MONTMELIAN	X		
Jean-Pierre	GUILLAUD	MYANS	X		
Giuseppina	PATRAS	MYANS		JP GUILLAUD	X
Lionel	MURAZ	PLANAISE	X		
Martine	BANNAY-CODET	PORTE DE SAVOIE	X		
Jean-Jacques	BAZIN	PORTE DE SAVOIE	X		
Ghislain	GARLATTI	PORTE DE SAVOIE	X		
Caroline	LEVANNIER	PORTE DE SAVOIE	X		
Jacques	VELTRI	PORTE DE SAVOIE	X		
Franck	VILLAND	PORTE DE SAVOIE	X		
Jean-Yves	BERGER-SABATTEL	PRESLE			X
Michel	SYMANZIK	ROTHERENS	X		
Alain	COMBAZ	ST JEAN DE LA PORTE	X		
Michel	BOUVIER	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Lionel	GOUVERNEUR	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Laëtitia	NOEL	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Martine	POMA	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Virginie	REYNAUD	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Remy	SAINT GERMAIN	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Isabelle	JARRIAND	ST PIERRE DE SOUCY	X		
Sylvie	SCHNEIDER	STE HELENE DU LAC			X
David	ATES	VALGELON LA ROCHETTE		J. GACHET	X
Jean-Claude	BENGRIBA	VALGELON LA ROCHETTE		J. DONJON	X
Jacky	DONJON	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Jacky	GACHET	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Nathalie	REBATEL	VALGELON LA ROCHETTE		E. VANACKERE	X
Elodie	VANACKERE	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Eric	SANDRAZ	VILLARD D'HERY		F. VILLAND	X
Jean-Claude	MESTRALLET	VILLARD SALLET	X		
Christiane	FAVRE	VILLARD-LEGER	X		
Denise	MARTIN	VILLAROUX			X

188-2023 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 : Béatrice SANTAIS

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 8 013 807 € (+312 000 €). 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 1 013 807 €.
- 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.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- **APPROUVE** les modifications apportées à la convention signée avec la SCI LDV le 22 décembre 2022 ;
- **AUTORISE** 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.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans les deux mois suivant sa publication et sa notification.

Le Secrétaire de séance



Sébastien MARTINET

La Présidente,



Béatrice SANTAIS

