



Le lundi 18 décembre 2023, le Conseil municipal de la Ville de Châteauroux, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 8 décembre 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

Présents (35) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Jean-François MEMIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, Mme Sonia ROUX, Mme Brigitte DION, Mme Isabelle BOUGNOUX, M. Eric CHALMAIN, Mme Annick MABON, Mme Joëlle MAYAUD, M. Gilles ROUSSILLAT, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Laurent BUTHON, M. Richard LINDE, Mme Vanessa JOLY, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Thibault ROY, M. Maxime GOURRU, Madame Muriel BEFFARA, Mme Delphine CHAMBONNEAU.

Excusé(s) (8) : Mme Mylène WUNSCH. Mme Florence PETIPEZ ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, M. Dominique TOURRES ayant donné procuration à M. Denis MERIGOT, M. Jean-Paul BISIAUX ayant donné procuration à Mme Brigitte DION, M. Charles-Henri BALSAN ayant donné procuration à Mme Catherine DUPONT, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à M. Philippe SIMONET, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Jean-François MEMIN.

Délibération affichée et  
exécutoire le : 20/12/2023

### **18 : Garantie de prêt souscrit par la SNC R&S Invests en vue de financer l'achat et la reconversion de l'ancienne imprimerie Mellottée située 47 rue Pierre Gaultier à Châteauroux**

Dans une logique de renforcement de l'attractivité de son territoire, la commune de Châteauroux porte une attention particulière aux initiatives permettant de favoriser le réaménagement et le développement du territoire communal.

A ce titre, le projet de reconversion du site de l'ancienne imprimerie Mellottée située 47 rue Pierre Gaultier à Châteauroux porté par la SNC R&S Invests s'inscrit pleinement dans l'objectif de réaménagement du secteur gare.

Le projet bénéficie d'un prêt bonifié de la Banque des Territoires dans le cadre de l'action cœur de ville.

Dans les conditions prévues par le CGCT, la commune souhaite apporter son concours au projet au travers de la garantie de l'emprunt souscrit par le porteur auprès de la Banque des Territoire à quotité de 25 %.

Ce Prêt constitué d'une Ligne du Prêt est destiné à financer l'opération d'achat et de rénovation de l'ancienne imprimerie Mellottée située 47 rue Pierre Gaultier à Châteauroux.

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport établi par Monsieur Stéphane Zecchi, Conseiller municipal

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

Vu les articles L 2121-29, L.2252-1 et L. 2252-2 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article 2305 du Code civil,

Vu le courrier en date du 07 Septembre 2023, la SNC R&S Invests sollicite la garantie financière de la Commune de Châteauroux pour 25 %, d'un Prêt d'un montant total de 5 400 000 € (cinq millions quatre cent mille euros) souscrit par la SNC R&S Invests, ci-après l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

### DELIBERE

Article 1 : Le Conseil municipal de la commune de Châteauroux accorde sa garantie à hauteur de 25% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 5 400 000 € (cinq millions quatre cent mille euros) souscrit par la SNC R&S Invests, 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 1 350 000 € (un million trois 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 d'achat et de rénovation de l'ancienne imprimerie Mellottée située 47 rue Pierre Gaultier à Châteauroux.

Article 2 : Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

<b>Ligne du Prêt :</b>	PRU AM enveloppe PRU ACV
<b>Montant :</b>	5 400 000 euros
<b>Durée totale :</b>	
- <b>Durée de la phase de préfinancement :</b>	24 mois
- <b>Durée de la phase d'amortissement :</b>	25 ans
<b>Périodicité des échéances :</b>	Annuelle
<b>Index :</b>	<b>Livret A</b>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt <b>+ 0,6%</b>  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans</i>

	<i>que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
<b>Profil d'amortissement :</b>	<b>Echéance et intérêts prioritaires :</b> <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est intégrée dans l'échéance</i>
<b>Modalité de révision :</b>	<i>Simple révisabilité » (SR)</i>
<b>Taux de progressivité de l'échéance :</b>	0%

Article 3 : 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.

Il est précisé que, 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 : Le Conseil s'engage pendant toute la durée du Contrat de Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes à intervenir dans le cadre de la mise en exécution de la présente délibération
- Accorde la garantie de la commune de Châteauroux dans les conditions fixées ci-dessus.

Suite à une discussion, le Conseil municipal approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés. (3 abstention(s))

Le Maire,

La Secrétaire de séance

M. Gil AVÉROUS

Mme Catherine RUET

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE



Dossier n° : U125067  
Suivi par : **LECOMTE Marie-Cecile**  
Tél. : 02 38 79 18 05  
Courriel : marie-cecile.lecomte@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE GERANT  
RS INVESTS  
11 LE MESLIER  
36170 ROUSSINES

Orléans, le 17 novembre 2023

**Objet : Financement de l'opération d'achat et de rénovation de l'ancienne imprimerie Mellottée, située 47 Rue Pierre Gaultier à CHATEAUROUX (36000).**

Monsieur le Gérant,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Nous vous précisons que les clauses suivantes seront intégrées au contrat :

- Clause au contrat d'ownership insérée au contrat (remboursement anticipé du crédit en cas de cession des actifs sauf agrément préalable du cessionnaire ou en cas d'évolution défavorable de l'actionnariat)
- Clause au contrat limitant la possibilité de verser des dividendes et de retirer les CCA au respect du ratio suivant :  $(EBITDA) / (\text{annuité} + \text{dividende} + \text{retrait de CCA})$  supérieur à 130 % sur toute la durée du prêt
- Clause au contrat engageant l'emprunteur à nous informer, en cas de résiliation du contrat ou de non-renouvellement avec la société d'exploitation et prévoir une possibilité de RAO sauf agrément du prêteur pour le nouveau preneur à bail

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Gérant, l'expression de ma considération distinguée.

Sylvie MOSNIER  
Directrice Territoriale



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

Dossier n° U125067

Opération : OP MIXTE-MELLOTTEE-SNC R&S (n° 5124624)

Date limite de validité de l'offre : 29/08/2024

Montant total du financement CDC : 5 400 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 17/02/2024

## Documents à produire et conditions préalables

### Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Autorisation d'urbanisme (PC définitif, DUP, attestation d'achèvement des travaux, ...)
- Plan de financement définitif
  
- Réitérer l'acte de vente devant notaire
- Obtenir un contrat de bail avec la SAS Mellottée
- Obtenir la libération de l'apport en fonds propres de 1.6M€, avec la signature d'une convention de blocage de CCA sur 5 ans

### Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale) - Commune de Châteauroux
- Garanties collectivités territoriales (délibération exécutoire de garantie initiale) - Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole
- Contrat de prêt(s) signé de l'ensemble des parties
  
- Obtenir l'acte de caution signé de la banque



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

Dossier n° U125067

Opération : OP MIXTE-MELLOTTEE-SNC R&S (n° 5124624)

Date limite de validité de l'offre : 29/08/2024

Montant total du financement CDC : 5 400 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 17/02/2024

### Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

#### Proposition n°1 - 1 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PRUAM			
Enveloppe	PRU ACV			
Montant	5 400 000 €			
Commission d'instruction	3 240 €			
Pénalité de dédit	1 %			
Durée de la période	Annuelle			
Taux de période	3,64 %			
TEG <sup>1</sup>	3,64 %			
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois			
Index de préfinancement	Livret A			
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %			
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,6 %			
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation			
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent			
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365			
Phase d'amortissement				
Durée	25 ans			
Index <sup>2</sup>	Livret A			
Marge fixe sur index	0,6 %			
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6 %			
Périodicité	Annuelle			
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle			
Modalité de révision	SR			



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

Dossier n° U125067

Opération : OP MIXTE-MELLOTTEE-SNC R&S (n° 5124624)

Date limite de validité de l'offre : 29/08/2024

Montant total du financement CDC : 5 400 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 17/02/2024

Phase d'amortissement (suite)				
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 de caution pris en compte pour le calcul dudit TEG sont basés soit sur les frais réels transmis par l'Emprunteur au Prêteur, soit sur un taux forfaitaire égal à 0,80% (80points de base) du capital garanti du Prêt correspondant à la moyenne des coûts de cautions bancaires constatés auprès des établissements de crédit de la place.

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

**Dossier n°** U125067

**Opération :** OP MIXTE-MELLOTTEE-SNC R&S (n° 5124624)

**Date limite de validité de l'offre :** 29/08/2024

**Montant total du financement CDC :** 5 400 000,00 €

**Date limite de validité de la cotation :** 17/02/2024

## Montage de garantie

*Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.*

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PRUAM						
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)					
Collectivités locales	CHATEAUROUX METROPOLE	1 350 000,00	25,00					
Cautionnement bancaire	CREDIT AGRICOLE SA	2 835 000,00	52,50					
Collectivités locales	CMNE DE CHATEAUROUX	1 350 000,00	25,00					



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE CENTRE-VAL DE LOIRE

Dossier n° U125067

Opération : OP MIXTE-MELLOTTEE-SNC R&S (n° 5124624)

Date limite de validité de l'offre : 29/08/2024

Montant total du financement CDC : 5 400 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 17/02/2024

### Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Total des prêts CDC	5 400 000,00 €	77,14
Fonds propres	1 600 000,00 €	22,86
<b>TOTAL des ressources</b>	<b>7 000 000,00 €</b>	<b>100,00</b>