

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 OCTOBRE 2024	
En exercice	35	Date de la convocation	04-10-2024
Quorum	26	Secrétaire de séance	Valérie CALAMIA
Présents	24	N° de la délibération	11 - CA 2024-10-16
Représentés	10	Objet	Autorisation de financement des concessions d'aménagement
Votants	34		
Le 16/10/2024 à 14H00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de LORIENT AGGLOMERATION. Quai du Pérystyle à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.			

Participants (24) : Mme Hortense LE PAPE, M. Marc BOUTRUCHE, M. David ROBO (vote jusqu'au point n°5 inclus) Mme Marie-Hélène HERRY, Mme Soizic PERRAULT (vote jusqu'à la délibération n°9), Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), M Gilles CARRERIC (vote jusqu'au point n°8 inclus) Mme Marie-Françoise CERESZ, Mme Martine LOHEZIC, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myriam COCHE, M. André KERVEADOU, M. Christian SEBILLE, Mme Marie-Thérèse CABON, Mme Christine LE STRAT (en visio conférence) Mme Florence VIGNEAU, M Nicolas JAGOUDET, M. Yves GICQUELLO, Mme Denise LAUSEIG, Mme Yolande HANVIC, Mme Lorette DRIN, Mme Marie-José LE CADRE, M. Donatien TRECANT, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Christophe CLOEREC, Mme Caroline HOUZIAUX, Mme Delphine LE MANOUR,

Excusés ayant donné pouvoir (10) : M.Fabrice LOHER (pouvoir à M. BOUTRUCHE), M. Michel TOULMINET (pouvoir à M. BOUTRUCHE), M. Pascal BARRET (pouvoir à Mme LEROUX), M Philippe LE RAY (pouvoir à Mme LE PAPE), Mme Marie-Jo LE BRETON (pouvoir à Mme PERRAULT), Mme LE GALL (pouvoir à Mme HOUZIAUX), M. Pierre GUEGAN (pouvoir à M JAGOUDET), M Gilles CARRERIC (pouvoir à Mme COCHE, à compter du point n°9), M. David ROBO (pouvoir à Mme LE PAPE à partir du point n° 6), Mme Soizic PERRAULT (pouvoir à Mme HERRY à compter du point n°10),

Excusé (1) :

M. Jean-Noël TEXIER

La trésorerie des activités aménagements répond à un cadre réglementaire imposant de cloisonner les équilibres financiers des différentes opérations. Ce cadre réglementaire se traduit notamment par :

- une non compensation des trésoreries entre les mandats d'ouvrage public et les concessions d'aménagement,
- une non compensation des trésoreries entre les différentes opérations de concessions d'aménagement.

Les services financiers de MH ont donc dissocié les trésoreries de ces différentes opérations et ont recherché les meilleures solutions d'équilibre financier pour chaque opération.

La trésorerie des mandats d'ouvrages publics est systématiquement excédentaire, car les besoins de financement sont couverts par des appels de fonds préalables aux mandants.

La trésorerie des concessions d'aménagement engendre des besoins de financement en phase chantier, sur plusieurs mois avant de pouvoir commercialiser les lots. Cette activité comprend aujourd'hui 18 concessions dont 15 nécessitant un besoin de financement variant de 10 M€ à 20 M€ selon les cycles d'avancement des opérations. Les concessions les plus importantes, en phase chantier, représentent aujourd'hui un besoin de trésorerie de 8,6 M€, partiellement compensé par l'avance du Département du Morbihan faite en 2021 et devant être remboursée en deux échéances égale le 01 octobre 2024 et le 01 octobre 2025.

Le besoin de financement des concessions est couvert par un socle de financement en emprunts, qui est complété par des lignes de trésorerie, fonctionnement sur un compte bancaire ouvert pour chaque concession financée. Le principal intérêt de ce mode de financement est de limiter le coût du financement au seul besoin en trésorerie des concessions.

Pour couvrir le besoin en trésorerie des concessions, la Banque Populaire Grand Ouest vient d'étendre son encours de lignes de trésorerie, passant de 7 à 11 lignes, aux conditions suivantes :

- lignes de trésorerie accordées : 11
- nominal : 12,9 M€
- taux d'intérêt : E3M +0,35%
- durée : 36 mois

Une souplesse de gestion dans la mobilisation des financements est nécessaire du fait des délais des consultations bancaires. Aussi, il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser sur une durée maximale de 90 jours, le temps de la mise en place des différentes lignes de trésorerie ou d'emprunts, la mobilisation d'un montant maximum de fonds propres hors SIEG de 5 M€, en financement des concessions d'aménagement avec une rémunération au taux du livret A en vigueur.

Le financement par fonds propres des concessions d'aménagement requiert les conditions ci-après :

- La capacité financière : L'Office doit disposer de fonds propres suffisants pour financer l'opération d'aménagement sans compromettre sa situation financière globale.

→ Les fonds propres issus des activités hors SIEG représentent aujourd'hui 1 037 263,85 € (cf. au bilan C/11012).
- Le cadre juridique et réglementaire : L'opération doit s'inscrire dans le cadre des missions légales de l'Office, conformément au Code de la construction et de l'habitation. Les concessions d'aménagement sont réalisées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-4 et L. 300-5.
- Le contrôle et la transparence : L'Office doit être en mesure de fournir un compte rendu financier annuel détaillé des concessions d'aménagement, comprenant un bilan prévisionnel actualisé, un plan de trésorerie et un tableau des acquisitions et cessions immobilières.

→ Les derniers comptes-rendus, qui permettent notamment de faire un point financier sur le niveau de risque des opérations, ont été délibérés le 13 décembre 2023 par le Conseil d'administration.
- La viabilité économique : L'opération d'aménagement doit présenter un équilibre économique permettant à l'OPH de récupérer son investissement et de percevoir une rémunération raisonnable. Les recettes de l'opération ne doivent pas provenir uniquement de subventions publiques, au risque de voir la concession requalifiée en marché public.

→ Il vous est proposé de rémunérer annuellement les avances en fonds propres de l'Office en retenant le taux du Livret A, qui représente aujourd'hui 3% des placements de trésorerie de l'Office.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE :

- valide le principe de financement des concessions d'aménagement par des lignes de trésorerie et ou par des emprunts et d'autoriser le Directeur Général à souscrire les crédits correspondants, à réaliser les opérations utiles à leur gestion pour un montant maximum de 5 M€ par opération,
- autorise le financement temporaire des concessions d'aménagement sur ses fonds propres à hauteur d'un montant maximum de 5 M€,
- autorise la perception d'une rémunération pour cette activité de concession d'aménagement, calculée sur la base du taux du livret A en vigueur, la rémunération étant versée annuellement conformément à son calcul justifié par l'état récapitulatif des dépenses engagées et des recettes perçues dans le cadre de la concession,
- autorise le Directeur général à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

