

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 18 Avril 2008

Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 4/09

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Association de Gestion " Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés " (CPRH) pour la création d'un foyer d'accueil médicalisé à Pomponne.

- Canton : Lagny-sur-Marne

RÉSUMÉ : L'Association de Gestion « Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés » (C.P.R.H.) souhaite construire un foyer d'Accueil Médicalisé « La Coudraie » à Pomponne.
Pour financer ce projet, elle envisage de souscrire un emprunt de 6 500 000 € auprès du Crédit Foncier de France.
Aussi, l'association sollicite la garantie du Département sur l'intégralité de l'emprunt en contrepartie d'une affectation hypothécaire.

DEMANDEUR

Association de Gestion « Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés
(CPRH)

24 bis Avenue Raymond Poincaré

77400 LAGNY-SUR-MARNE

DESCRIPTIF DE L'OPÉRATION

L'Association de Gestion « Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés » (C.P.R.H.) gère 4 établissements (un Établissement de Services d'Aide par le Travail (E.S.A.T.) de 120 places et un établissement d'accueil de jour occupationnel de 15 places à Lagny, un foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés de 44 places à Dampmart et un Institut Médico-Educatif de 60 places à Chelles) et deux services (un service des appartements pouvant accueillir 12 personnes et un Service d'accompagnement à la vie sociale prenant en charge 21 personnes dans leur propre appartement).

Cette association souhaite créer un foyer d'accueil médicalisé à Pomponne. Ce type de structure répond aux besoins recensés dans le cadre du schéma départemental en faveur des personnes handicapées de Seine-et-Marne (2004-2008).

En effet, de réelles carences ont été identifiées en Seine-et-Marne, une étude récente réalisée dans le Département montre que plus de 57 personnes, âgées de 40 ans et plus, étaient en attente de place en foyer d'accueil.

Ce foyer sera constitué de 45 places dont 30 médicalisées à raison de :

- 35 places d'internat (10 places pour jeunes adultes en insertion, 23 places médicalisées pour personnes vieillissantes, 2 places d'accueil temporaire médicalisées)
- 10 places d'externat dont 5 médicalisées.

L'établissement se composera de 2 bâtiments parallèles construits de plein pied, reliés par une galerie de liaison : le premier bâtiment est consacré au secteur d'hébergement, le second constitue l'espace ressources de l'établissement.

Le bâtiment d'hébergement est constitué de 3 unités comportant respectivement 12, 12 et 11 chambres individuelles de 25 m², avec salles d'eau intégrées. Chacune des unités comprend en outre un salon commun et une terrasse patio. Le bâtiment ressources abrite la cuisine, la salle de restauration, des locaux du personnel soignant, 4 salles d'activités, une salle d'ergothérapie, un espace de balnéothérapie, les locaux administratifs et techniques de l'établissement.

La répartition des surfaces du programme est la suivante :

Pole administratif	242 m ²
Pole d'activité de jour	825 m ²
Pole hébergement	1 219 m ²
Total	2 286 m²

La médicalisation de la structure permettra à 30 personnes (23 personnes vieillissantes en internat, 2 personnes bénéficiant de l'Accueil Temporaire et 5 personnes en externat) de bénéficier d'un accompagnement adapté à la maladie et si possible d'éviter une hospitalisation.

Par ailleurs, le projet de maison d'accueil est construit de telle manière qu'il puisse faire l'objet d'une extension dans le temps à la fois de l'unité d'hébergement et des locaux d'activité.

PRIX DE REVIENT

Acquisition terrain	478 400 €
Frais d'acquisition	6 800 €
Branchements	83 720 €
Taxe d'assainissement	28 947 €
Honoraires	252 464 €
Maîtrise d'œuvre	695 391 €
Étude de sol	8 149 €
Domage ouvrage	177 730 €
Terrassements, Fondations, Gros œuvre	2 035 770 €
Charpente, Couverture	508 942 €
Cloisons	278 579 €
Menuiseries	632 161 €
Métallerie	48 216 €
Faux plafond	123 218 €
Peinture	155 361 €
Revêtement de sols	176 790 €
Électricité	498 228 €
Plomberie	771 450 €
Équipements de cuisine	128 575 €
Mobiliers	606 853 €
Révision des prix	579 256 €
TOTAL	8 275 000 €

FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Subvention Département ⁽¹⁾	Acquisition terrain	97 040 €
	Construction	675 000 €
	Mobilier	50 460 €
Subvention Région		952 500 €
Emprunt PLS Crédit Foncier		6 500 000 €
TOTAL		8 275 000 €

(1) montants calculés sur la base des règles en vigueur, mais non encore attribués

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT A GARANTIR**Emprunt PLS**

- Organisme prêteur : Crédit Foncier de France
- Montant : 6 500 000 €
- Durée totale : 32 ans dont
 - 2 ans pour la période de mobilisation
 - 30 ans pour la période d'amortissement
- Taux : Taux du Livret A + une marge de 1,13 %
- Échéance : annuelle
- Amortissement constant du capital pendant toute la durée du prêt
- Frais de dossier : 2 825 €
- Indemnité de remboursement anticipé : indemnité égale à 3 % calculée sur les sommes remboursées par anticipation

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ALLOUEES

- Avis favorable du Comité Régional d'Organisation Sociale et Médico-sociale (CROSM) d'Ile-de-France, en date du 4 mai 2006, pour la création d'un foyer d'accueil médicalisé à Pomponne,
- Procès-verbal du Conseil d'Administration de l'Association de Gestion CPRH en date du 28 septembre 2006,
- Arrêté conjoint n°0151/2007-DDASS-PH/DGAS/DPAAH autorisant la création d'un Foyer d'Accueil Médicalisé, géré par l'association de gestion CPRH en date du 31 octobre 2007,
- Agrément PLS n°017 en date du 31 décembre 2007 accordé par la DDE,
- Accord du Crédit Foncier de France, en date du 24 janvier 2008, pour un emprunt PLS à hauteur de 6 500 000 €,

MONTANT ET CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

L'Association de Gestion CPRH sollicite le Département pour une garantie sur l'intégralité de l'emprunt.

Comme la procédure habituelle le prévoit en matière d'octroi de la garantie départementale au bénéfice d'une association, la sûreté apportée au Département en contrepartie de cette garantie devra revêtir la forme d'une affectation hypothécaire en sa faveur sur le terrain et les bâtiments constituant le foyer d'accueil pour personnes handicapées vieillissantes.

L'analyse des comptes et des agrégats de l'Association, sur la période 2002-2006, montre que la gestion est saine. Tous les résultats financiers et exceptionnels sont excédentaires.

Les financeurs des établissements sont la DDASS, la Sécurité sociale et le Département, le reste des recettes de l'association provient de son activité propre via son Centre d'aide par le travail, son atelier occupationnel ou la location de chambres en foyers résidentiels.

L'association a clôturé son exercice avec un excédent de trésorerie de 2 321 000 € représentant le financement de 105 jours d'activité.

Cette opération bénéficiera d'une subvention du Département à hauteur de 822 500 €.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur cette demande de garantie et, si vous en êtes d'accord, de m'autoriser à signer en temps voulu le projet de convention avec « L'Association de Gestion CPRH », ainsi que le contrat de prêt à venir.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 4/09 des rapports soumis à la commission
n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Rapporteurs : M. BENARD
Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

M. BERNHEIM
Commission n° 7 - Finances

Séance du 18 Avril 2008

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Association de Gestion " Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés " (CPRH) pour la création d'un foyer d'accueil médicalisé à Pomponne.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le Code Civil, notamment dans ses articles 2011 et suivants ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment dans ses articles L. 3231-4 et L. 3231-4-1 relatifs aux modalités d'octroi, par les Départements, de leur garantie ou de leur caution pour les emprunts contractés par des personnes de droit privé ;

Vu la demande formulée par l'Association de Gestion CPRH tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne, à concurrence de 100 %, pour le remboursement de l'emprunt d'un montant de 6 500 000 € à contracter auprès du Crédit Foncier de France, destiné à financer la création d'un foyer d'accueil médicalisé « la Coudraie » à Pomponne ;

Considérant que cette opération est réalisée par une association à caractère social et médico-social et, qu'en cette qualité elle relève de la catégorie des organismes d'intérêt général visée au 5^{ème} alinéa de l'article L. 3231-4 qui ouvre dérogation aux dispositions limitatives de la quotité pouvant être garantie par la collectivité territoriale posées par le 4^{ème} alinéa du même article.

Vu le rapport du Président du Conseil général

Vu l'avis de la Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Vu l'avis de la Commission n° 7 - Finances

DECIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PLS d'un montant de **6 500 000 €** que l'Association de Gestion CPRH doit contracter auprès du Crédit Foncier de France en vue de financer la création d'un Foyer d'accueil médicalisé « la Coudraie » à Pomponne.

La garantie départementale s'exerce sur la totalité de l'emprunt, soit sur un capital de **6 500 000 €**.

Les caractéristiques de l'emprunt consenti par le Crédit Foncier de France, sur lequel s'appliquera la garantie, sont les suivantes :

Prêt PLS :

- Montant : 6 500 000 €
- Durée totale : 32 ans dont
2 ans pour la période de mobilisation
30 ans pour la période d'amortissement
- Taux : Taux du Livret A + une marge de 1,13 % soit 4,63 %
- Échéance : annuelle
- Amortissement constant du capital pendant toute la durée du prêt
- Frais de dossier : 2 825 €
- Indemnité de remboursement anticipé : indemnité égale à 3 % calculée sur les sommes remboursées par anticipation

Article 2 : de s'engager, au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification du Crédit Foncier de France par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 : de s'engager, pendant toute la durée de l'emprunt à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 4 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre le Crédit Foncier de France et l'emprunteur.

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec l'Association de Gestion CPRH, telle que jointe en annexe de la présente délibération et visant à établir les modalités de la garantie accordée.

Article 6 : d'autoriser le Président du Conseil général à la signer, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.

LE PRÉSIDENT,

V. ÉBLÉ

Annexe

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE**- C O N V E N T I O N -**

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la délibération du Conseil général en date du 18 avril 2008, ci-après dénommé « Le Département »

D'UNE PART,

ET : « L'Association de Gestion Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés », représentée par son Président

ci-après dénommée « L'Association »

D'AUTRE PART,**PRÉAMBULE**

VU la décision en date du 18 avril 2008, par laquelle le Département garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **100 %**, le paiement des annuités de l'emprunt PLS d'un montant de **6 500 000 €**, que l'Association de Gestion CPRH se propose de réaliser auprès du Crédit Foncier de France aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, en vue de financer la création d'un foyer d'accueil médicalisé à Pomponne,

CECI EXPOSÉ,**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Article 1er : Le Département accorde à l'Association sa garantie pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **6 500 000 €**, aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, qu'elle se propose de contracter auprès du Crédit Foncier de France, en vue de financer la création d'un foyer d'accueil médicalisé à Pomponne.

La garantie départementale s'exerce sur la totalité de l'emprunt soit sur un capital de **6 500 000 €**.

Article 2 : L'Association s'engage, pendant toute la durée du prêt, à prendre toutes mesures utiles pour que ses ressources atteignent un montant suffisant et, en cas de besoin, à se libérer au moyen de toutes autres ressources en sa possession.

Article 3 : MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE LA GARANTIE

Les conditions d'exercice de la garantie sont fixées ainsi qu'il suit :

A – Le Département sera partie au contrat de prêt à intervenir entre l'organisme prêteur et l'Organisme.

Il sera mis en possession, dès son établissement, du tableau d'amortissement du prêt, fixant les dates et les montants des échéances d'intérêts et d'amortissement.

B – L'Association s'engage à prévenir le Département deux mois à l'avance de l'impossibilité où elle se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une de ces échéances et à lui demander de les régler en ses lieu et place.

Elle devra fournir à l'appui de sa demande toutes justifications nécessaires.

C – Les décaissements ainsi faits par le Département seront imputés au compte d'avances prévu à l'article 5 ci-après.

Ils seront remboursés par l'Association dans le meilleur délai possible et porteront intérêt, au profit du Département, au taux d'intérêt du prêt garanti majoré d'un point.

L'Association devra prendre toutes dispositions utiles pour apurer sa dette dans les meilleurs délais.

L'Association s'engage à consentir au Département, en sûreté de la créance qui résulterait de la mise en jeu de la garantie, une affectation hypothécaire pour un montant égal à la somme garantie (capital et intérêts). De plus, l'Association s'engage à ne vendre ni hypothéquer lesdits immeubles et terrains sans l'accord du Département.

D – Les annuités de remboursement et les intérêts du prêt seront incorporés dans le budget général de l'Association.

Article 4 : TENUE DES COMPTES SPECIAUX

Les opérations poursuivies au moyen de l'emprunt réalisé avec la garantie précitée seront retracées dans des comptes spéciaux ouverts dans la comptabilité et arrêtés à la fin de chaque année.

Article 5 : TENUE D'UN COMPTE D'AVANCES

En cas de mise en jeu de la garantie, un compte d'avances « Département de Seine-et-Marne » sera ouvert dans les écritures de l'Association, il comportera :

au crédit :

les versements effectués par le Département du fait de la mise en jeu de la garantie ;

au débit :

le montant des remboursements effectués par l'organisme.

Article 6 : COMPTES

A toute époque, l'Association devra mettre à la disposition du Président du Conseil général de Seine-et-Marne, toutes pièces justificatives et livres comptables permettant d'effectuer l'examen de sa comptabilité et d'une manière générale de s'assurer de la régularité de ses opérations.

Le Président du Conseil général de Seine-et-Marne pourra procéder, chaque fois qu'il le jugera nécessaire, à la vérification des opérations et des écritures de l'Association d'après les comptes moraux et financiers, le bilan de l'année écoulée et le projet de budget en cours.

L'Association s'engage à adresser chaque année au Président du Conseil général de Seine-et-Marne le bilan et le compte de résultat certifiés conformes, le rapport du commissaire aux comptes, les annexes comptables, le rapport d'activité, du dernier exercice clos, ainsi que la liste des membres du Conseil d'Administration et le rapport de la dernière Assemblée Générale.

Article 7 : DUREE DE LA CONVENTION

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts garantis et, s'il y a lieu, jusqu'à ce que le compte d'avances prévu à l'article 5 soit soldé.

Article 8 : L'Association s'engage à ne pas modifier son objet social pendant la durée de la présente convention, sauf accord du Département.

Article 9 : FRAIS D'ACTES

Tous les droits et frais auxquels pourra donner lieu la présente convention, sont à la charge de l'association.

Fait en deux exemplaires originaux

à MELUN, le

Pour l'« Association de Gestion CPRH »

Pour le Département de Seine-et-Marne,

Le Président

Le Président du Conseil général,

