

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 21 Novembre 2008

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/04

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'AFTAM dans le cadre du financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier abritant un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) à Valence-en-Brie.

- Canton : Le Châtelet en Brie

RÉSUMÉ : L'association AFTAM se porte acquéreur d'un ensemble immobilier à Valence-en-Brie abritant le Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) qu'elle gère depuis le 01 avril 2002 et dont elle est actuellement locataire.
Pour ce faire, elle envisage de souscrire un prêt de 2 380 000 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations destiné au financement de cette acquisition auprès de l'association FOCEL.
L'association sollicite la garantie du Département à hauteur de 50 %, en complément de celle qui sera accordée par le crédit associatif SOGAMA.

DEMANDEUR

AFTAM
16-18 cour Saint-Eloi
75592 PARIS CEDEX 12

DESCRIPTIF DE L'OPÉRATION

L'AFTAM est une association loi 1901, créée en 1962, devenue entreprise sociale qui a pour but de contribuer aux actions d'hébergement social pour les populations immigrées ou handicapées, et les publics en difficulté d'insertion sociale.

De 1998 à 2002, l'Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides (OFPRA) a enregistré une très forte progression du nombre des demandeurs d'asile qui sont passés, durant la période concernée de 22 000 à 51 087 ; soit une augmentation de 132 %.

Ce flux important s'est traduit par une pression croissante sur les dispositifs d'accueil et d'hébergement et c'est dans ce contexte que l'Association Accueil et Formation, dite AFTAM a été sollicitée par la Division de la Population et des Migrations (DPM) aux fins de création de places de CADA.

Forte de son expérience et de son savoir-faire dans l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des demandeurs d'asile, l'AFTAM a proposé, en 2002, en accord avec la DDASS de Seine-et-Marne, la création d'un CADA sur la commune de Valence-en-Brie.

La DPM a autorisé la mise en place du CADA pour une capacité de 120 places, à compter du 1^{er} avril 2002. Cette autorisation a été suivie de la signature de la convention d'ouverture du CADA de Valence-en-Brie entre l'AFTAM et la préfecture de Seine-et-Marne.

L'AFTAM qui gère donc ce CADA, depuis cette date, est locataire des bâtiments et souhaite désormais les acquérir. L'association FOCEL qui est le propriétaire de cet ensemble immobilier et qui le loue actuellement à l'AFTAM, s'est déclarée vendeur de ce bien.

Le projet, objet de la présente demande de garantie, a donné lieu à la signature d'une promesse de vente le 25 juillet 2008 entre les deux parties pour un montant de 2 380 000 € (Prix d'achat : 2 240 000 € + frais de la vente : 140 000 €).

La demande de l'AFTAM porte donc sur une garantie à hauteur de 50 % de l'emprunt qui va être souscrit pour financer l'achat du CADA de Valence-en-Brie. L'emprunt sera contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 2 380 000 € (soit un montant de 1 190 000 € à garantir par le Département, le solde étant garanti par le Crédit Associatif SOGAMA).

L'annuité de l'emprunt (148 000 €¹), consacrée à l'acquisition de cet ensemble immobilier, viendra donc en substitution du loyer annuel actuellement acquitté par l'AFTAM (200 000 €).

Afin de pouvoir contracter ce prêt, l'AFTAM sollicite la garantie du Département à hauteur de 50 %, en complément de la garantie qui sera accordée par le Crédit Associatif SOGAMA.

PRIX DE REVIENT

Acquisition	2 240 000 €
Frais d'acquisition	140 000 €
TOTAL	2 380 000 €

FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Prêt CDC- PEX	2 380 000 €
TOTAL	2 380 000 €

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT A GARANTIR

Emprunt PEX

¹ L'emprunt qui sera contracté auprès de la Caisse Des Dépôts et Consignations sera remboursable sur une durée longue de 30 ans.

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 2 380 000 €
- Durée : 30 ans
- Taux d'intérêt : 4,60 %¹
- Échéance : annuelle
- Amortissement : progressif

(1) révisable selon le taux du Livret A

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ALLOUEES

- Avis favorable du CROSMS autorisant la création du CADA le 23 juin 2005,
- Arrêté de création du CADA à Valence en Brie par la Préfecture de Seine-et-Marne du 4 août 2005 n°2005.65,
- Procès-verbal du Conseil d'Administration de l'AFTAM, en date du 17 juin 2008, autorisant l'achat d'un immeuble pour la création d'un CADA à Valence en Brie,
- Promesse de vente en date du 25 juillet 2008 entre l'Association FOCEL et l'Association AFTAM concernant l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Valence en Brie (77) 16 rue André Taboulet pour un montant de 2 380 000 €,
- Proposition du Crédit Associatif SOGAMA portant sur la garantie à hauteur de 50% du montant de 2 380 000 € de l'emprunt souscrit par l'AFTAM.

MONTANT ET CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

Comme la procédure habituelle le prévoit en matière d'octroi de la garantie départementale à destination d'une association, la sûreté apportée au Département en contrepartie de cette garantie revêtira la forme d'une affectation hypothécaire en sa faveur sur le terrain et les bâtiments constituant le CADA de Valence-en-Brie.

L'association « AFTAM » est présente dans trois secteurs d'activités : l'hébergement social, le secteur médico-social et la promotion sociale. Elle a bénéficié en juin 2008 de la garantie du Département à hauteur de 277 900 € pour la souscription d'un prêt relais destiné à financer l'acquisition d'une résidence sociale à La Ferté-sous-Jouarre.

En 2006, elle a connu une croissance soutenue, notamment du fait de la fusion avec deux associations et de la reprise d'établissements. Les revenus de l'activité ont ainsi progressé de 34% en 2006 contre 9% en 2005 pour s'élever à 104 millions d'euros en 2006 contre 77 millions d'euros en 2005.

Les résultats d'exploitation sont déficitaires sur les deux derniers exercices (-1,4 million d'euro en 2005 et - 0,8 million d'euro en 2006) mais les profits exceptionnels ont permis de dégager des résultats nets excédentaires sur la période 2002-2006 (+ 67 000 € en 2005 et + 0,8 million d'euro en 2006).

Malgré l'augmentation de l'encours de dette de l'association, les excédents réalisés permettent de maintenir la capacité de désendettement.

Quant à l'établissement, le CADA de Valence-en-Brie, son exploitation 2006 fait ressortir un total de produits d'exploitation de 1,1 million d'euro et un résultat quasi-équilibré sur la période.

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'AFTAM », ainsi que le contrat de prêt à venir.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/04 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteurs : M. TURBA
Commission n° 7 - Finances

Séance du 21 Novembre 2008

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'AFTAM dans le cadre du financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier abritant un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) à Valence-en-Brie.

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'AFTAM tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne, à concurrence de **50 %**, pour le remboursement de l'emprunt PEX d'un montant de **2 380 000 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné au financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Valence-en-Brie ;

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° 7 – Finances ;

DECIDE

Article 1 : d'accorder, conjointement avec le crédit associatif SOGAMA, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **1 190 000 €**, pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **2 380 000 €** que l'AFTAM doit contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue du financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Valence-en-Brie.

Les caractéristiques de l'emprunt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations, sur lequel s'appliquera la garantie, sont les suivantes :

Emprunt PEX

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 2 380 000 €
- Durée : 30 ans
- Taux d'intérêt : 4,60 %¹
- Échéance : annuelle
- Amortissement : progressif

(1) Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux du Livret A en vigueur à la date de la présente décision. Ce taux est susceptible d'être révisé à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du Livret A applicable, tel qu'il résulterait d'une publication au Journal Officiel, est modifié entre la date de la présente décision et la date d'établissement du contrat de prêt. En outre, le taux d'intérêt qui sera appliqué pendant la durée de vie de l'emprunt est susceptible d'être révisé en fonction de l'évolution du taux du Livret A.

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 effectuer le paiement en son lieu et place, dans la limite de la quotité fixée à l'article 1, à compter de la notification de la Caisse des Dépôts et Consignations 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 la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec l'AFTAM, 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 PRESIDENT,

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 21 novembre 2008, ci-après dénommé « Le Département »

D'UNE PART,

ET : « L'AFTAM », représentée par son Président

ci-après dénommée « L'Association »

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 21 novembre 2008, par laquelle le Département garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **50 %**, soit **1 190 000 €**, le paiement des annuités de l'emprunt d'un montant de **2 380 000 €**, que l'AFTAM se propose de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, en vue du financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Valence-en-Brie,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1er : Le Département accorde, conjointement avec le crédit associatif SOGAMA, à l'Association sa garantie pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **2 380 000 €**, aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, en vue de financer l'acquisition d'un ensemble immobilier à Valence-en-Brie.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de **50 %** de l'emprunt soit sur un capital de **1 190 000 €**.

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'Association.

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 les bâtiments 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.

Pour l'« AFTAM »

Fait en deux exemplaires originaux

à MELUN, le

Pour le Département de Seine-et-Marne,

Le Président du Conseil général,

