

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 29 Janvier 2010

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/09

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Association de gestion « Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés » concernant la souscription d'un prêt complémentaire pour la construction 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 » (CPRH) a construit un Foyer d'Accueil Médicalisé à Pomponne.

Compte tenu de la sous-évaluation du prix de revient et à un montant de subventions moindre que celui attendu, l'association souhaite souscrire un emprunt complémentaire d'un montant de 1 732 000 € afin d'équilibrer son plan de financement.

Elle sollicite la garantie du Département sur l'intégralité de l'emprunt et, comme la procédure le prévoit, une affectation hypothécaire lui sera demandée en contrepartie.

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 » (CPRH) gère 4 établissements :

- un Etablissement de Service d'Aide par le Travail de 120 places,
- un établissement d'accueil de jour de 15 places,
- un foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés de 44 places,
- un Institut Médico-Educatif de 60 places,

et deux services :

- un service d'appartements pouvant accueillir 12 personnes
- un service d'accompagnement à la vie sociale prenant en charge 21 personnes dans leur propre appartement.

Cette association a souhaité créer un foyer d'accueil médicalisé de 45 places (dont 30 médicalisées) à Pomponne.

Pour financer ce projet dont le prix de revient était estimé à 8 275 000 €, elle a sollicité la garantie du Département.

Lors de la séance du 18 avril 2008, le Conseil général a accordé sa garantie sur l'intégralité d'un emprunt de 6 500 000 € contracté auprès de Crédit Foncier de France. En contrepartie de cette garantie, une affectation hypothécaire a été mise en place.

Depuis, deux événements ont modifié le plan de financement de l'opération.

D'une part, l'estimation faite par l'architecte était sous-évaluée et le total des marchés de travaux signés en 2009 accuse une différence de 1 439 250 €.

D'autre part, les subventions qui figuraient au plan de financement initial se sont révélées supérieures de 292 730 € à celles notifiées. Parmi celles-ci, la subvention du Département a, par exemple, été accordée à hauteur de 506 250 € au lieu de 675 000 € prévus initialement car, depuis le 20 octobre 2008, l'achat du terrain n'est plus subventionné par le Département et l'aide à la place ramenée à 11 250 €.

Aussi, l'association de Gestion CPRH souhaite contracter un emprunt complémentaire de 1 732 000 € auprès du Crédit Foncier afin d'équilibrer son plan de financement.

Elle sollicite la garantie du Département sur l'intégralité de cet emprunt complémentaire de 1 732 000 €.

PRIX DE REVIENT ACTUALISÉ

Acquisition terrain	478 400 €
Frais d'acquisition	6 800 €
Taxe d'assainissement	28 947 €
Branchements et divers	145 193 €
Honoraires	1 040 875 €
Construction	6 807 421 €
Mobilier	474 750 €
Révision des prix	731 864 €
TOTAL	9 714 250 €

FINANCEMENT DE L'OPÉRATION ACTUALISÉ

Subventions	Département	506 250 €
	Région	976 020 €
Prêts	PLS initial	6 500 000 €
	Complémentaire	1 732 000 €
TOTAL		9 714 250 €

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

- Organisme prêteur : Crédit Foncier
- Montant : 1 732 000 €
- Durée : 32 ans (dont 2 ans d'anticipation)
- Échéance : annuelle
- Taux de progressivité de départ : 0 %
- Révision des charges : amortissements constants et révision des charges de remboursement en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A
- Taux d'intérêt : 2,40 % (sur la base du taux de rémunération du Livret A)
- Frais de dossier : 0,10 % du montant du prêt soit 1 732 €

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ALLOUEES

- Procès-Verbal du Conseil d'administration autorisant la souscription d'un emprunt complémentaire de 1 732 000 €,
- Proposition de prêt du Crédit Foncier datée du 29 septembre 2009 pour un montant de 1 732 000 €.

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 complémentaire.

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 Foyer d'Accueil Médicalisé de Pomponne.

L'analyse des comptes et des agrégats de l'association de l'exercice 2008 montre que sa situation financière paraît saine.

Les activités de l'association n'ont cessé de croître ses trois dernières années. Les produits liés à la tarification ont augmenté de 600K€ entre 2006 et 2008.

La capacité d'autofinancement (CAF) brute s'établit à 387 K€. Après remboursements des emprunts en cours d'exercice (environ 55K€), la CAF nette s'élève à 330 K€.

Toutefois, l'association sera certainement confrontée dans les prochains exercices à un déséquilibre entre l'encaissement de ses recettes et celui de ses dépenses, ce qui l'amènera à ponctionner ses « réserves financières ».

Le fond de roulement de l'association atteint près de 2M€ en 2008 et la trésorerie nette s'élève à 2,3 M€.

L'encours garanti par le Département au profit de l'Association de gestion CPRH est de 6 500 000 € au 1^{er} janvier 2010.

Cette opération a bénéficié d'une subvention du Département à hauteur de 506 250 €.

Par ailleurs, il convient de préciser que le FAM de Pomponne répond aux attentes du Département en matière d'accueil médicalisé pour les adultes handicapés et que le prix de journée proposé dans le dossier soumis à l'avis du CROSMS devrait permettre d'absorber le surcoût entraîné par l'emprunt complémentaire.

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° 7/09 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. PARIGI
Commission n° 7 - Finances

Séance du 1^{er} Février 2010

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Association de gestion « Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés » concernant la souscription d'un prêt complémentaire pour la construction 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 délibération du Conseil général n°4/09 du 18 avril 2008 accordant sa garantie sur l'intégralité de l'emprunt initial de 6 500 000 € finançant la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à Pomponne,

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 d'un emprunt PLS ISOCAP d'un montant de **1 732 000 €** à contracter auprès du Crédit Foncier, destiné au financement complémentaire de la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé 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° 7 – Finances,

DECIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PLS d'un montant de **1 732 000 €** que l'Association de gestion CPRH doit contracter auprès du Crédit Foncier en vue du financement complémentaire de la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à Pomponne.

La garantie départementale s'exerce sur la totalité de l'emprunt, soit sur un capital de **1 732 000 €**.

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

Emprunt PLS ISOCAP

- Montant : 1 732 000 €
- Durée : 32 ans (dont 2 ans d'anticipation)
- Échéance : annuelle
- Taux de progressivité de départ : 0%
- Révision des Charges : amortissements constants et révision des charges de remboursement en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A
- Taux d'intérêt : 2,40 % (sur la base du taux de rémunération du Livret A en vigueur)
- Frais de dossier : 0,10 % du prêt soit 1 732 €
- 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 effectuer le paiement en son lieu et place, dans la limite de la quotité fixée à l'article 1, à compter de la notification du Crédit Foncier 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 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 29 janvier 2010, ci-après dénommé « Le Département »

D'UNE PART,

ET : « L'Association de gestion CPRH », représentée par son Président

ci-après dénommée « L'Association »

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 29 janvier 2010, par laquelle le Département garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **100 %**, soit **1 732 000 €**, le paiement des annuités de l'emprunt d'un montant de **1 732 000 €**, que l'Association de Gestion CPRH se propose de réaliser auprès du Crédit Foncier aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, en vue du financement complémentaire de la construction 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 **1732 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, en vue de financer la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à Pomponne.

La garantie départementale s'exerce sur l'intégralité de l'emprunt soit sur un capital de **1 732 000 €**.

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'Association de gestion« CPRH »

Fait en deux exemplaires originaux

à MELUN, le

Pour le Département de Seine-et-Marne,

Le Président du Conseil général,

