

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 29 janvier 2009

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/08

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'association AFTAM pour la création d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à la Ferté-sous-Jouarre.

- Canton : La Ferté-sous-Jouarre

RÉSUMÉ : L'association AFTAM envisage la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à La Ferté-sous-Jouarre.
Afin de financer ce projet, elle envisage de souscrire un emprunt PLS de 4 800 000 € auprès de DEXIA Crédit Local.
Elle sollicite la garantie du Département sur l'intégralité de l'emprunt et comme la procédure le prévoit, une affectation hypothécaire lui sera demandée.

DEMANDEUR

AFTAM

16-18 cour Saint-Eloi

75592 PARIS CEDEX 12

DESCRIPTIF DE L'OPÉRATION

L'association « Les Jardins d'Epicure » a réfléchi sur un projet de création d'un lieu de vie localisé en Seine-et-Marne.

Dans le cadre de ce projet, l'association a été orientée vers l'AFTAM en tant qu'association professionnelle possédant la technicité et l'assise financière pour mener un tel projet.

Le projet retenu est la création d'un Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) qui accueillera des personnes handicapées vieillissantes de 36 places avec 32 chambres permanentes, une chambre temporaire et trois accueils de jour.

L'AFTAM est en charge de la maîtrise d'ouvrage et la gestion du foyer sera assurée par l'association « Les Jardins d'Epicure ».

Le bâtiment identifié pour accueillir le projet est l'ancienne maternité de La Ferté-sous-Jouarre appartenant à l'hôpital intercommunal de Jouarre qui met à disposition le site dans le cadre d'un bail emphytéotique de 50 ans pour un euro symbolique.

Le site est aujourd'hui désaffecté mais présente de nombreux avantages pour l'implantation d'un FAM puisqu'il est situé en plein centre ville de La Ferté-sous-Jouarre. De plus, le bâtiment central sera conservé et réhabilité et deux bâtiments latéraux seront construits.

Deux places de stationnement pour « handicapés » seront aménagées sur l'esplanade face au foyer.

PRIX DE REVIENT

Terrain	1 €
Notaire	3 000 €
Géomètre	15 300 €
Etude des sols	9 000 €
Huissier	400 €
Branchements	16 000 €
Taxes	8 000 €
Notaire frais affectation hypothécaire	70 000 €
Travaux	4 590 000 €
Honoraires	792 130 €
Révision des prix	380 169 €
TOTAL	5 884 000 €

FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Subvention Département	440 000 €
Subvention Région	594 000 €
Subvention privée	50 000 €
Prêt PLS	4 800 000 €
TOTAL	5 884 000 €

L'association AFTAM sollicite la garantie du Département sur l'intégralité de l'emprunt.

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT A GARANTIREmprunt PLS :

- Organisme prêteur : DEXIA Crédit Local
- Montant : 4 800 000 €

Phase de tirage des fonds

- Durée : 3 à 24 mois maximum
- Versement des fonds : au fur et à mesure des besoins
- Taux d'intérêt : 2,94 % révisable selon de taux de rémunération du Livret A
- Paiement des intérêts : annuel
- Commission : 0,20 % du montant du prêt

Phase d'amortissement

- Durée : 30 ans
- Taux d'intérêt : 2,94 % révisable selon le taux de rémunération du livret A
- Échéance : annuelle
- Amortissement : progressif ou constant
- Remboursement anticipé : possible à chaque échéance moyennant un préavis de 35 jours et une indemnité de 3 %

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ALLOUEES

- Avis favorable du Comité Régional d'Organisation Sociale et Médico-Social (CROSMS) autorisant la création d'un FAM de 36 places lors de la Séance du 20 septembre 2007,

- Procès-verbal du Conseil d'Administration de l'AFTAM, en date du 7 février 2008, autorisant la réalisation d'un FAM à La Ferté-sous-Jouarre,
- Permis de construire n°PC0771830800015 accordé par la commune de La Ferté-sous-Jouarre le 21 novembre 2008,
- Notification d'attribution d'une subvention de la Région Ile de France lors de la Commission permanente du 28 mai 2009 pour un montant de 594 000 €,
- Accord de principe de DEXIA Crédit Local du 9 juin 2009 pour un emprunt de 4 800 000 €,
- Promesse unilatérale de bail emphytéotique signé le 2 juillet 2009 entre l'Hôpital intercommunal de Jouarre-La Ferté-Saint-Jean et l'AFTAM,
- Attribution d'une subvention de 50 000 € par l'association « Les Jardins d'Epicure » le 22 octobre 2009.

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 Foyer d'Accueil Médicalisé à La Ferté-sous-Jouarre.

L'association « AFTAM » est présente dans trois secteurs d'activités : l'hébergement social, le secteur médico-social et la promotion sociale.

L'analyse des comptes et des agrégats de l'association AFTAM pour l'exercice 2008 indique que la santé financière de l'association est saine.

L'association AFTAM dispose de 15 M€ de trésorerie, soit 37 jours de financement d'activités. Sa capacité d'autofinancement nette atteint 800 K€ à fin 2008.

La croissance externe de l'association (reprise d'activités, construction de nouveaux établissements...) apparaît très rapide depuis 2 exercices, ses actifs immobilisés passant de 80 M€ en 2006 à 132 M€ en 2008.

De plus, l'association semble maîtriser cette croissance. En effet, son résultat d'exploitation s'est amélioré en 2008 et ce malgré le développement de ses activités.

Pour information, l'encours garanti par le Département au profit de l'association AFTAM est de 1 384 530 € au 1^{er} janvier 2009.

L'AFTAM, concernant ce projet, envisage de solliciter le département également pour l'attribution d'une subvention d'investissement. Cette subvention départementale est d'ores et déjà intégrée au plan de financement de cette opération.

Par ailleurs, il convient de préciser que le FAM de la Ferté-sous-Jouarre répondra aux attentes du département en matière d'accueil médicalisé pour les adultes handicapés.

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

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/08 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. RIGAULT
Commission n° 7 - Finances

Séance du 1^{er} Février 2010

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'association AFTAM pour la création d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à la Ferté-sous-Jouarre.

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 AFTAM tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne, sur l'intégralité du remboursement de l'emprunt PLS d'un montant de **4 800 000 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné au financement de la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à La Ferté-sous-Jouarre ;

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 **4 800 000 €** que l'association AFTAM doit contracter auprès de DEXIA Crédit Local en vue du financement de la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à La Ferté-sous-Jouarre.

La garantie départementale s'exerce sur la totalité de l'emprunt, soit sur un capital de **4 800 000 €**.

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

Emprunt PLS :

- Organisme prêteur : DEXIA Crédit Local
- Montant : 4 800 000 €

Phase de tirage des fonds

- Durée : 3 à 24 mois maximum
- Versement des fonds : au fur et à mesure des besoins
- Taux d'intérêt : 2,94 % révisable selon de taux de rémunération du Livret A
- Paiement des intérêts : annuel
- Commission : 0,20 % du montant du prêt

Phase d'amortissement

- Durée : 30 ans
- Taux d'intérêt : 2,94 % révisable selon le taux de rémunération du livret A
- Échéance : annuelle
- Amortissement : progressif ou constant
- Remboursement anticipé : possible à chaque échéance moyennant un préavis de 35 jours et une indemnité de 3 % ;

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 ses lieu et place, dans la limite de la quotité fixée à l'article 1, à compter de la notification de DEXIA Crédit Local 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 DEXIA Crédit Local et l'emprunteur ;

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec l'association 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 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 « AFTAM », 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 %**, le paiement des annuités de l'emprunt PLS d'un montant de **4 800 000 €**, que l'association AFTAM se propose de réaliser auprès de DEXIA Crédit Local aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, en vue du financement la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à La Ferté-sous-Jouarre,

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 **4 800 000 €**, 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 DEXIA Crédit Local, en vue de financer la création d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à La Ferté-sous-Jouarre.

La garantie départementale s'exerce sur l'intégralité de l'emprunt soit sur un capital de **4 800 000 €**.

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 « AFTAM »

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour le Département de Seine-et-Marne,
Le Président du Conseil général,

