

**CONSEIL MUNICIPAL
DE BAUGE**

REUNION DU 1^{ER} DECEMBRE 2008

PROCES VERBAL



L'an deux mil huit, et le lundi 1^{er} décembre à 20H30, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à l'Hôtel de Ville, au lieu ordinaire de leurs séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Philippe CHALOPIN, Maire.

Etaient Présents : Monsieur ERGAND Joseph, Madame SAMSON Annette, Monsieur CULLERIER Jean-François, Madame MARTIN Marie-Jeanne, Monsieur BOYEAU Jackie, Madame BOULETREAU Marie-Odile, Monsieur LE DROGO Jean-Louis : adjoints.
Madame LANTSOGHT Colette, Messieurs CONRARDY Jean-Yves, SAINTE Dominique, Madame HERVE Martine, Monsieur GROSBOIS Alain, Madame NAULET Nicole, Monsieur BREVET Jean-Luc, Madame RAIMBAULT-NAULET Christine, Messieurs RENOU Franck, GROSBOIS Pascal, Mesdames LEROUX Géraldine, NOUCHET Vanessa, Messieurs RAFFI Guy, WASNER Dominique, Madame TRILLON Elisabeth, Monsieur BLAISONNEAU Alain, Madame BOUCHEREAU Marie-Claude : Conseillers municipaux.

Etaient excusées et représentées :
Madame GAUTHEUR Angélique par Madame LEROUX Géraldine
Madame GOURDON Anne-Marie par Monsieur RAFFI Guy

Monsieur BREVET Jean-Luc a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Monsieur le Maire présente à l'Assemblée les représentants de l'association Anne de la Girouardière :

- Madame Duchêne : Présidente de l'Association
- Monsieur Vié : Architecte
- Madame Bariller : Expert comptable STREGO
- Madame Giraud faisant fonction de directrice à la Girouardière.

Présentation de la réunion par M. Le Maire

Objectif : Garantie de la municipalité pour le cautionnement des emprunts effectués par l'association.
Travaux 15 millions d'euros (9 + 6 millions) – Caution à 50% par le Conseil Général et à 50 % par la ville de Bauge.
Une première phase de travaux pour la préparation et la mise en sécurité de bâtiments existants pour l'hébergement temporaire pendant la durée des travaux, est estimée à 140 000 €, cautionnement à 100% par la ville de Bauge.

M. le Maire demande à Mme la Présidente de l'association qu'un membre du conseil municipal siège au sein du conseil d'administration. Mme la présidente accepte, mais elle précise que cette personne sera présentée au Conseil d'Administration pour être élue.

Présentation du projet moral et administratif par Mme DUCHENE

Madame DUCHENE, expose le projet de restructuration à savoir :

- EPHAD de 90 lits
- Foyer occupationnel de 30 lits
- Foyer d'accueil médicalisé de 25 lits.

Ce projet répond à une nécessité nationale, départementale et un souci pour la ville de Baugé de ne pas perdre d'emplois. Les unités fonctionneraient avec plus de personnel et notamment un certain nombre de personnel encadrant. A l'avenir un espace serait réservé pour des résidents atteints de la maladie d'Alzheimer. Une trentaine d'emplois seront créés.

La durée des travaux est de 3 ans.

Il est prévu la construction de bâtiments neufs dans un premier temps pour pouvoir transférer les personnes âgées et libérer les chambres à rénover et à agrandir.

Le suivi des travaux sera fait par un assistant maître d'ouvrage et Monsieur Le Drogo qui est aussi membre du Conseil d'Administration.

Mme DUCHENE précise que c'est un projet ambitieux, mais indispensable pour la survie de l'établissement, et que **sans** le cautionnement à 50% de la ville, le projet ne peut voir le jour. Le Conseil Général a déjà donné son avis favorable au cautionnement. Mme DUCHENE précise que la diversification en **EHPAD**, **Foyer d'Accueil Médicalisé** et **Foyer Occupationnel** augmentera le nombre d'emplois à 92 en 2009.

Présentation du projet architectural pour M. VIE

Projection des plans sur écran avec explications très détaillées.

- ✓ Mme M.J. MARTIN demande la durée des travaux, M. VIE répond: 3 ans (2009 à 2012)
- ✓ Mme TRILLON demande l'organisation prévue pour l'hébergement des résidents pendant les travaux. M. VIE précise que c'est une opération en plusieurs phases :
 - *Construction neuve*
 - *Réhabilitation de l'existant*
- ✓ Mme BOUCHEREAU demande si les bâtiments René BERRAULT et ANNE LANGLAIS sont concernés par ce projet. M. VIE répond que ces bâtiments ne sont pas concernés.
- ✓ M. RAFFI précise que la conduite des travaux doit être suivie par M. LEDROGO (ville de Baugé) et M. PORTEJOIE (Cabinet VIE). Ce sont deux personnes d'expérience qui ont fait leurs preuves sur la construction de l'école « L'Oiseau Lyre ».
- ✓ Mme DUCHENE précise que l'association a prévu un assistant au Maître d'ouvrage : La **CMCI**

Programme Budgétaire par Mme GIRAUD

Madame Giraud expose la détermination du prix de journée. Elle précise que l'information aux familles a été faite, et elles savent que le prix de journée augmentera. Elle ajoute que le cautionnement est garanti sur une hypothèque de 1^{er} rang sur les immeubles construits.

- ✓ Mme TRILLON demande des précisions sur le taux de remplissage.
- ✓ Mme GIRAUD répond que le taux est de 96% et que ce taux est également le taux moyen départemental.
- ✓ Mme DUCHENE précise qu'elle a une liste d'attente.
- ✓ M. ERGAND précise que le site Anne de Melun à un taux de remplissage de 99,5%.
- ✓ M. RAFFI demande si les familles ont été consultées pour l'augmentation du prix de journée.
- ✓ Mme DUCHENE répond que la totalité des résidents du **FAM** et du **FO** sont à l'aide sociale et à la maison de retraite **EHPAD** seulement 27 résidents payent, le reste à l'aide sociale.

M. RAFFI félicite Mme DUCHENE pour avoir mené ce projet important. Il félicite aussi M. le Maire d'avoir convoqué le conseil municipal pour débattre de ce dossier important pour la ville de Baugé, et précise que c'est la première fois que ce type de débat réunion est programmé.

M. le Maire remercie vivement le conseil municipal d'avoir participé et voté à l'unanimité ces trois délibérations. Il félicite Mme DUCHENE et son équipe pour le travail important effectué depuis plusieurs années pour le montage de ce dossier. Il insiste sur l'importance de la validation de ce projet qui est nécessaire pour l'emploi dans notre ville.

Mme DUCHENE remercie avec émotion le conseil municipal de lui accorder sa confiance.

Les membres de l'association et notamment l'équipe qui dirige l'établissement garantit une bonne gestion.

Le conseil municipal doit se prononcer sur trois garanties d'emprunt :

- le cautionnement d'un emprunt de 9 000 000 € à hauteur de 50 %
- le cautionnement d'un emprunt de 6 000 000 € à hauteur de 50 %
- le cautionnement d'un emprunt de 140 000 € à hauteur de 100 %

assorti d'une hypothèque de 1^{er} rang sur les biens concernés par l'opération.

1) Association Anne de la Girouardière – garantie d'emprunt – 9 000 000 €

L'Association Anne de La Girouardière ayant son siège social à Baugé (49), a décidé de contracter auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE un prêt locatif social (PLS) d'un montant de 9.000.000 euros consenti dans le cadre des articles L.351-1 et suivants et R.331-1 à R.331-21 du code de la Construction et de l'Habitation pour financer la restructuration complète d'un EHPAD de 137 lits, agrées logements sociaux par D.F.A du 28 décembre 2007, situés à Baugé, Rue Anne de La Girouardière.

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE subordonne son concours à la condition que le remboursement en capital, à hauteur de la quotité indiquée ci-après, augmenté des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires de l'emprunt d'un montant de 9.000.000 euros soit garanti solidairement par la commune de Baugé, à hauteur de 50 % et par le Département du Maine et Loire à hauteur de 50 %. Les cautionnements délivrés par les deux collectivités garantes sont cumulatifs pour garantir le montant total du prêt.

Le conseil municipal, décide, à l'issue d'un vote à bulletin secret, à l'unanimité des membres :

⇒ La commune de Baugé accorde sa garantie solidaire, à hauteur de 50 %, à l'Association Anne de La Girouardière pour le remboursement de toutes les sommes dues au titre de l'emprunt de 9.000.000 Euros (neuf millions d'euros) à contracter auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Ce prêt locatif social régi par les articles L.351-1 et suivants et R.331-1 à R.331-21 du Code de la Construction et de l'Habitation est destiné à financer la restructuration complète d'un EHPAD de 137 lits, agrées logements sociaux par D.F.A du 28 décembre 2007, situés à Baugé, rue Anne de La Girouardière.

⇒ Les caractéristiques du prêt garanti à contracter auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE sont les suivantes :

- Montant : 9.000.000 euros
- Durée totale : 32 ans comprenant
 - une période de réalisation du prêt d'une durée maximale de deux ans au cours de laquelle seront effectués les versements des fonds, cette période prenant fin au dernier déblocage de fonds et, au plus tard, au terme de la dite période.
 - une période d'amortissement d'une durée de 30 ans
- Périodicité des échéances : trimestrielle
- Taux de progressivité de départ : 0 % l'an
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 5.13%

Soit un taux proportionnel annuel pour des échéances trimestrielles de 5.04%

Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est(ont) établi(s) sur la base du taux de rémunération du Livret A fixé à 4% depuis le 1^{er} août 2008.

Ce(s) taux est(ont) susceptible(s) d'une actualisation à la date d'établissement du contrat en cas de variation du taux de rémunération du Livret A.

- Révisabilité du taux d'intérêt et du taux de progressivité des échéances : en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du prêt
- Faculté de remboursement anticipé : indemnité forfaitaire de 3% du capital restant dû en vertu de la réglementation des PLS
- Garanties :
 - caution solidaire de la commune de Baugé à hauteur de 50 %
 - caution solidaire du Département du Maine et Loire à hauteur de 50 %
 ces deux cautions étant cumulatives pour garantir la totalité du prêt

⇒ la commune de Baugé renonce, par suite, à opposer au CREDIT FONCIER DE FRANCE l'exception de discussion des biens du débiteur principal et toutes autres exceptions dilatoires et prend l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition du CREDIT FONCIER DE FRANCE, toute somme due au titre de cet emprunt en principal à hauteur de la quotité sus-indiquée, augmentée des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par l'organisme emprunteur ci-dessus désigné à l'échéance exacte.

⇒ le conseil municipal décide que la garantie octroyée par la ville est assortie de l'inscription d'une hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang à son profit sur les biens concernés par l'opération. Cette hypothèque viendra au même rang (clause pari passu) que l'hypothèque qui sera prise par le Département de Maine et Loire. Les frais liés à la prise de l'hypothèque au profit de la commune sont à la charge de l'association.

⇒ le conseil municipal autorise, en conséquence, Monsieur le Maire à signer le contrat accordant la garantie de la commune de Baugé à l'Organisme Emprunteur en application de la présente délibération.

2) Association Anne de la Girouardière – garantie d'emprunt – 6 000 000 €

L'Association Anne de La Girouardière ayant son siège social à Baugé (49), a décidé de contracter auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE un prêt à long terme d'un montant de 6.000.000 euros pour financer la restructuration complète d'un EHPAD de 137 lits, agréés logements sociaux par D.F.A du 28 décembre 2007, situés à Baugé, Rue Anne de La Girouardière.

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE subordonne son concours à la condition que le remboursement en capital, à hauteur de la quotité indiquée ci-après, augmenté des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires de l'emprunt d'un montant de 6.000.000 euros soit garanti solidairement par la commune de Baugé, à hauteur de 50 % et par le Département du Maine et Loire à hauteur de 50 %. Les cautionnements délivrés par les deux collectivités garantes sont cumulatifs pour garantir le montant total du prêt.

Le conseil municipal, décide, à l'issue d'un vote à bulletin secret, à l'unanimité des membres :

⇒ La commune de Baugé accorde sa garantie solidaire, à hauteur de 50 %, à l'Association de La Girouardière pour le remboursement de toutes les sommes dues au titre de l'emprunt de 6.000.000 Euros (six millions d'euros) à contracter auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Ce prêt est destiné à financer la restructuration complète d'un EHPAD de 137 lits, agréés logements sociaux par D.F.A du 28 décembre 2007, situés à Baugé, Rue Anne de La Girouardière.

⇒ Les caractéristiques du prêt garanti à contracter auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE. sont les suivantes

- Montant : 6.000.000 euros
- Durée totale : 30 ans comprenant
- Périodicité des échéances : annuelle
- Taux d'intérêt : taux fixe référencé sur taux swap 19 ans contre euribor 6 mois + marge de 0.15 %
- Faculté de remboursement anticipé : indemnité actuarielle avec un minimum de 6 mois d'intérêts + frais de 1 % du capital restant du avant remboursement (mini : 800 €, maxi : 3 000 €)
- Garanties :
 - caution solidaire de la commune de Baugé à hauteur de 50 %
 - caution solidaire du Département du Maine et Loire à hauteur de 50 %
 ces deux cautions étant cumulatives pour garantir la totalité du prêt

⇒ la commune de Baugé renonce, par suite, à opposer au CREDIT FONCIER DE FRANCE l'exception de discussion des biens du débiteur principal et toutes autres exceptions dilatoires et prend l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition du CREDIT FONCIER DE FRANCE, toute somme due au titre de cet emprunt en principal à hauteur de la quotité sus-indiquée, augmentée des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par l'organisme emprunteur ci-dessus désigné à l'échéance exacte.

⇒ le conseil municipal décide que la garantie octroyée par la ville est assortie de l'inscription d'une hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang à son profit sur les biens concernés par l'opération. Cette hypothèque viendra au même rang (clause pari passu) que l'hypothèque qui sera prise par le Département de Maine et Loire. Les frais liés à la prise de l'hypothèque au profit de la commune sont à la charge de l'association.

⇒ le conseil municipal autorise, en conséquence, Monsieur le Maire à signer le contrat accordant la garantie de la commune de Baugé à l'Organisme Emprunteur en application de la présente délibération.

3) Association Anne de la Girouardière – garantie d'emprunt – 140 000 €

L'Association Anne de La Girouardière ayant son siège social à Baugé (49), a décidé de contracter auprès de la Caisse d'Epargne un prêt à long terme d'un montant de 140 000 euros pour financer des travaux de rénovation de l'établissement, rue Anne de La Girouardière.

La Caisse d'Epargne subordonne son concours à la condition que le remboursement en capital, à hauteur de la quotité indiquée ci-après, augmenté des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires de l'emprunt d'un montant de 140.000 euros soit garanti par la commune de Baugé, à hauteur de 100 %.

Le conseil municipal, décide, à l'issue d'un vote à bulletin secret, à l'unanimité des membres :

⇒ La commune de Baugé accorde sa garantie à hauteur de 100 %, à l'Association Anne de La Girouardière pour le remboursement de toutes les sommes dues au titre de l'emprunt de 140.000 Euros (cent quarante mille euros) à contracter auprès de la Caisse d'Epargne.

Ce prêt est destiné à financer des travaux de rénovation de l'établissement, Rue Anne de La Girouardière.

⇒ Les caractéristiques du prêt garanti à contracter auprès de la Caisse d'Epargne sont les suivantes :

- Montant : 140.000 euros
- Durée totale : 36 mois
- Périodicité des échéances : annuelle
- TEG : 5.1803 %
- Garanties : caution de la commune de Baugé à hauteur de 100 %

⇒ la commune de Baugé renonce, par suite, à opposer à la Caisse d'Epargne l'exception de discussion des biens du débiteur principal et toutes autres exceptions dilatoires et prend l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition de la Caisse d'Epargne, toute somme due au titre de cet emprunt en principal à hauteur de la quotité sus-indiquée, augmentée des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par l'organisme emprunteur ci-dessus désigné à l'échéance exacte.

⇒ le conseil municipal décide que la garantie octroyée par la ville est assortie de l'inscription d'une hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang à son profit sur les biens concernés par l'opération. Les frais liés à la prise de l'hypothèque au profit de la commune sont à la charge de l'association.

⇒ le conseil municipal autorise, en conséquence, Monsieur le Maire à signer le contrat accordant la garantie de la commune de Baugé à l'Organisme Emprunteur en application de la présente délibération.

Fin de la séance : 22h30