

Séance du 30 juillet 2019

L'an 2019, le 30 juillet à 11h15, le Conseil d'Administration, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle de réunion de la 3CBO située au 569 route de Châtillon-Coligny à Château-Renard, sous la présidence de Monsieur le Président, Lionel de RAFELIS.

Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux administrateurs le 24 juillet 2019. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés le 24/07/2019.

Présents : M. de RAFELIS Lionel, Mme BARRIERE Danielle, M. BURON Jocelyn, Mme BRETENEAU Marie-Thérèse, Mme DROUET Danièle, Mme KONNERADT Denise, M. LAPENE Jean-Pierre, Mme LE GLOANEC Maryse, Mme SCHULER Denise, M. TOUCHARD Alain, M. VONNET Roland, M. VOUETTE Michel, M. LEMIERE Guy, Mme MELZASSARD Corinne, Mme HUSSON Françoise, M. BENEDIC Marc, Mme BOURGOIN Ghislaine, Mme REUILLARD Monique

Excusés ayant donné procuration : Mme DESAVEINES Florence à M. BURON Jocelyn, M. Thierry DUPUIS à M. Alain TOUCHARD

Excusés : Mme GUILMIN Françoise, Mme LE GUERN Sylvie, Mme RODRIGUEZ Andrée

A été nommée secrétaire : Mme BARRIERE Danielle

Nombre de membres

- Afférents au Conseil d'Administration : 23
- Présents : 18 administrateurs + 2 pouvoirs
- Nombre de votants : 20

Date de la convocation : 24 juillet 2019

Date d'affichage : 24 juillet 2019

Actes rendus exécutoires : après télétransmission au représentant de l'État et publication ou notification.

ORDRE DU JOUR DE LA SEANCE

I. Désignation d'un secrétaire de séance ;

II. Approbation du compte-rendu de la séance du 4 avril 2019 ;

III. Délibérations :

- 1) Installation d'un nouvel administrateur au sein du conseil d'administration ;
- 2) Approbation des nouvelles conditions régissant le crédit contracté par Valloire Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et consignations.

IV. Questions diverses.

Le Président ouvre la séance en remerciant les administrateurs présents à ce conseil d'administration. Il indique aux membres de l'assemblée qu'il est bien conscient que beaucoup d'entre eux sont actuellement en congés et s'excuse de les réunir lors de la période estivale. Toutefois, il explique que ce Conseil d'Administration est guidé par l'urgence en raison de la mise en œuvre des nouvelles conditions régissant le crédit contracté par Valloire Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Ce dossier doit être traité par Valloire Habitat auprès de la CDC avant le 17 août 2019.

I. DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE

Madame Danielle BARRIERE est désignée secrétaire de séance à l'unanimité.

II. APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DU 4 AVRIL 2019

Les membres de l'assemblée n'émettent aucune remarque sur la rédaction du compte rendu. Il est approuvé à l'unanimité.

III. Délibérations

1) Installation d'un nouvel administrateur au sein du conseil d'administration du CIAS de la 3CBO

Madame Denise KONNERADT informe l'assemblée que Madame Emilande MORATA a fait parvenir, le 14 juin dernier à Monsieur le Président du CIAS, son intention de démissionner de ses fonctions d'administrateur.

Elle précise que le code de l'action sociale et des familles (article R 123-29) prévoit, en cas de départ d'un administrateur issu de la société civile son remplacement dans les 2 mois suivant la vacance du poste. S'agissant d'un membre nommé, le Président de la 3CBO doit pourvoir à son remplacement en respectant les modalités prévues pour les membres nommés et notamment la représentation des associations visées à l'article L.123-6 du Code de l'Action Sociale et des Familles.

Par ailleurs, Madame Sylvie LE GUERN a fait parvenir sa candidature au CIAS de la 3CBO le 17 juillet 2019. Cette candidature respecte les modalités précitées et a été jugé recevable par Monsieur le Président de la 3CBO. Elle a donc été nommée administrateur du CIAS par arrêté n°A2019-011 en date du 24 juillet 2019.

Par conséquent, il convient aujourd'hui d'installer Madame Sylvie LE GUERN dans ses nouvelles fonctions. Les membres de l'assemblée sont favorables.

Projet de délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2122-4, L5211-2, L2122-7 et L2122-15 ;

Vu le Code de l'Action Sociale et des Familles et notamment l'article R 123-29 ;

Vu la demande de démission de Madame Emilande MORATA en date du 14 juin 2019 ;

Vu l'acte de candidature de Madame Sylvie LE GUERN reçu le 17 juillet 2019 ;

Vu l'arrêté du Président n°A2019-011 en date du 24 juillet 2019 nommant Madame Sylvie LE GUERN administrateur du CIAS de la 3CBO ;

Vu l'exposé de Monsieur le Président ;

Le quorum ayant été atteint,

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DECLARE** Madame Sylvie LE GUERN immédiatement installée dans ses fonctions d'administrateur du CIAS de la 3CBO ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à procéder à toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

2) Adoption des nouvelles conditions régissant le crédit contracté par VALLOIRE HABITAT auprès de la CDC dont le remboursement est l'une des composantes de la redevance versée à ce bailleur social par le CIAS de la 3CBO

La parole est donnée à Monsieur Alain TOUCHARD. Il rappelle que la MARPA appartient aujourd'hui au bailleur social « Valloire Habitat » qui permet au CIAS de la 3CBO de l'exploiter sous condition de versement d'une redevance annuelle. Cette redevance est élevée et ne cesse d'augmenter d'année en année.

Il précise que cette redevance comprend :

1. Le montant des annuités (intérêts et amortissements) dû chaque année par le CIAS en vue des remboursements de 3 emprunts contractés par VALLOIRE auprès de la CDC pour la construction de la MARPA dont les conditions financières sont les suivantes :
 - 186 602 € pour le premier emprunt et 186 260 € pour le second soit des taux de 1,55% et de 0,45% à taux fixe et remboursement constant,
 - 1 386 525 € pour le 3^{ème} emprunt, aujourd'hui ramené à 1 180 574 € après les remboursements effectués depuis 2010.
Les conditions financières de ce troisième emprunt sont beaucoup plus élevées. En effet, le taux de base est de 1,42% indexé sur le taux du livret A aujourd'hui de 0,75% et sur l'indice des prix à la consommation (IPC). Compte tenu de l'IPC 2018 le taux de ce crédit est de 3,22%.
2. Le remboursement annuel des frais généraux de VALLOIRE à concurrence de 0,10% du prix de revient de l'opération (2 586 192 €) réajusté chaque année sur la base de l'évolution de l'indice du coût de la construction.
3. Le montant de la participation pour couverture du renouvellement des composants (travaux- PCRC) fixé initialement à 0,3% du prix de revient total de la construction réajusté chaque année comme indiqué ci-dessus. Ce taux augmente chaque année de 0,1% sans pouvoir dépasser 1% du prix de revient total de la construction réajusté. Conformément à la convention de location ce montant serait susceptible d'être révisé compte tenu de l'état de l'immeuble constaté conjointement par VALLOIRE et le CIAS.
4. Le montant des primes d'assurances de l'immeuble fixé par l'assureur de VALLOIRE.
5. Les impôts et taxes.

Monsieur Alain TOUCHARD indique à l'assemblée qu'à la reprise de la MARPA par le CIAS de la 3CBO, avec l'accord du Président du CIAS Lionel de RAFELIS, Denise KONNERADT et lui-même ont souhaité

rencontrer les directeurs de Valloire Habitat afin de mieux comprendre l'articulation de cette redevance et d'en envisager la négociation.

Une première réunion a eu lieu le 4 avril dernier lors de laquelle les élus du CIAS ont précisé leurs attentes. Suite à cette réunion, Monsieur VENET Bernard, Directeur des Territoires et de la Gestion Immobilière pour Valloire Habitat, a présenté aux élus du CIAS une proposition de négociation du prêt contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Ces négociations aboutissent à la proposition de révision des conditions du crédit aujourd'hui ramené à 1 180 574,57 €.

Cette proposition est valable jusqu'au 17 août 2019 et comprend les modalités suivantes :

- Taux de base 1% (précédemment 1,44%) ;
- Indexations livret A aujourd'hui de 0,75% (inchangé) ;
- Indexation IPC supprimée ;
- Durée 32 ans (échéance finale 2049 inchangée) ;
- Amortissement annuel constant de 53 495,93 € (s'il y avait un changement de taux du livret A il y aurait allongement ou réduction de la durée du crédit et non modification du montant du remboursement annuel dans un couloir de 27 ans/37 ans).

Monsieur Alain TOUCHARD précise que compte tenu de la pénalité (47 945,10 €) prise par la CDC sur cette négociation le crédit mis en place serait de 1 228 519,67 €.

En conclusion, ces nouvelles conditions sur le crédit permettent une réduction, sur la durée finale à l'échéance 2049, des charges de redevance supportées par le CIAS de 327 372 € (pénalités comprises) :

- Montant total des échéances du nouveau crédit : 1 585 031 € (sans variation du taux de livret A) ;
- Montant total des échéances de l'ancien crédit : 1 912 403 € (sans variation du taux de livret A et IPC au taux constant de 2018) ;
- Les autres éléments de la redevance restent inchangés.

Il précise que dans la part annuelle de la redevance, le montant lié au remboursement des crédits représente 63% (63 137 € sur 93 320 €) et que compte-tenu des conditions qui régissent le crédit le plus important, cette part serait aux conditions du taux du livret A et de l'IPC actuels de 84% en 2049 (83 926 € sur 146 647 €).

Il ajoute qu'indépendamment de cette négociation à laquelle il faut donner une réponse avant le 17 août prochain, ils ont également demandé à VALLOIRE de communiquer au CIAS à toute fin utile une évaluation de la cession au CIAS de l'immeuble de la MARPA, cession à laquelle VALLOIRE ne serait pas opposée.

Maryse LE GLOANEC prend la parole et indique qu'il y a un changement d'état d'esprit du côté de « Valloire Habitat », qui avait fait preuve jusqu'à ce jour d'une grande réticence à envisager toute forme de négociation. Monsieur Lionel de RAFELIS explique qu'à l'occasion des contacts précédents, les taux du marché étaient significativement plus élevés, ce qui réduisait d'autant les marges de manœuvre.

Monsieur Jean-Pierre LAPENE demande si, le cas échéant, dans la mesure où la cession de l'établissement de la MARPA au profit du CIAS serait envisagée, un portage pourrait être sollicité auprès de l'EPFLI. Monsieur Lionel de RAFELIS pense qu'il y a là effectivement matière à réflexion. Il

ajoute que les services du CIAS vont travailler sur ce dossier et approfondir les conditions dans lesquelles pourrait être appréhendée une éventuelle acquisition.

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de valider les nouvelles conditions de prêt entre la CDC et Valloire Habitat. Les membres sont favorables.

Projet de délibération :

Vu l'article L.2121-8 du Code Général des collectivités Territoriales ;

Vu l'article R.123-9 du Code de l'Action Sociale et des Familles,

Vu la proposition de négociation présentée par Valloire Habitat ;

Vu le compte rendu réalisé par Alain TOUCHARD, joint à la présente délibération ;

Vu l'exposé du président ;

Le quorum ayant été atteint,

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **APPROUVE** les nouvelles conditions régissant le crédit contracté par VALLOIRE HABITAT auprès de la CDC dont le remboursement est l'une des composante de la redevance versée à ce bailleur social par le CIAS, tel que présentés en annexe ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer l'ensemble des pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

IV. Questions diverses.

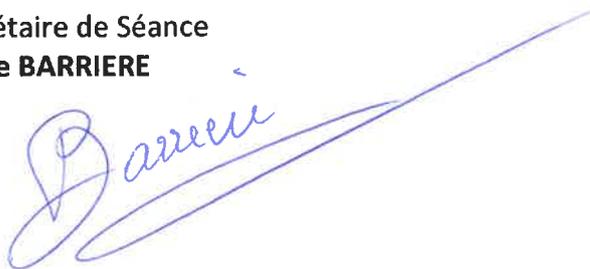
Monsieur Roland VONNET informe les membres que la projection du film « *un jour, tu vieilliras* » aura lieu au Cinéma le Vox en présence de son réalisateur le 6 novembre 2019 à 14h30. Cette séance est offerte par la 3CBO. Le film sera également projeté à la MARPA à 18h30, le même jour.

Madame Monique REUILLARD ajoute qu'une pièce de théâtre intitulée « *maman sur un arbre perché* » se déroulera au TIVOLI à Montargis le samedi 5 octobre 2019 à 15h. Cette manifestation est gratuite et organisée par l'association France Alzheimer. De plus, elle informe l'assemblée qu'une conférence sur la maladie d'Alzheimer est également fixée le 12 octobre prochain à Château-Renard en présence du Docteur TEMPLIER.

Les membres n'ont plus de remarque.

La séance est levée.

Le secrétaire de Séance
Danielle BARRIERE



Le Président du CIAS
Lionel de RAFELIS

