

**PROCES-VERBAL de la réunion extraordinaire du
Comité Social et Economique de Lestrem
du 7 février 2024**

Etaient présents :

MM. Jean-Luc GRIBOT, Président (par visioconférence)
Pierre-François DELOMMEZ

Mmes Muriel BAGIEU
Anne-Charlotte HERBOMEZ
Justine LEUWERS
Laurence RAMBUR

MM. David BENS
Grégory CARLIER
William CHARLES (par visioconférence)
Bertrand DAUSQUES
Olivier DEGAND
Alain DEVISSCHER
Dominique DEQUIREZ (par visioconférence)
François DESCAMPS
Mickael DURIEUX
Franck GRUSON (par visioconférence)
Damien KERLOC'H (par visioconférence)
Nicolas LESECQ
David MESUROLLE
Jean MOREL
Nicolas MOREL
Gaëtan PRUVOST
Alexandre SANTOLLALA
Jérôme TAFFIN
Damien TIESSET
Philippe VAN EXAERDE

Prise de notes Mme Delphine BILLIAU

Ordre du jour :

1. Consultation du CSE sur le choix de la banque auprès de laquelle le CSE contracte le prêt destiné à l'achat du Centre Aéré 2

ROQUETTE RESTRICTED
ROQUETTE RESTRICTED

La séance est ouverte à 9 heures.

1. Consultation du CSE sur le choix de la banque auprès de laquelle le CSE contracte le prêt destiné à l'achat du Centre Aéré

Monsieur DESCAMPS explique que le compromis de vente du bâtiment du centre aéré signé le 9 décembre 2023 impose de faire savoir au notaire les offres présentées par les banques au CSE. Ces offres se fondaient sur des taux d'intérêt de 4,75 % en décembre et de 4,5 % en janvier. Aujourd'hui, les banques proposent des offres dont les taux vont de 3,98 % à 4,37 %.

Monsieur VAN EXAERDE s'enquiert du montant qui sera emprunté par le CSE.

Monsieur DESCAMPS répond que l'emprunt porte sur la somme de 298 000 € sur une durée de 12 ans. Le CSE avait mandaté le trésorier pour négocier un prêt avec un taux maximum de 4,60 %. Il a répondu à cette exigence.

Monsieur VAN EXAERDE demande si le taux annoncé correspond au taux effectif global ou au taux brut.

Monsieur DESCAMPS répond qu'il ne tient pas compte des frais annexes (notamment les frais de dossiers et la couverture de garantie). S'agissant de la couverture, trois possibilités sont offertes : l'hypothèque du bâtiment, le nantissement (une somme allant de 50 à 100 % du montant emprunté qui doit être placée sur un compte bloqué) ou l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers (dans ce cas, la banque devient le principal créancier du CSE). Monsieur DESCAMPS privilégie cette troisième possibilité. Il a demandé la caution de l'Entreprise, mais celle-ci a refusé de la donner. Il espère qu'il sera possible de l'obtenir lorsque les travaux seront engagés sur le bâtiment du centre aéré, car les sommes qui seront alors en jeu seront beaucoup plus importantes.

Monsieur VAN EXAERDE s'enquiert du coût total du crédit.

Monsieur DESCAMPS répond qu'avec un taux de 3,98%, le coût total du crédit sera de 375 290,15 €, et la mensualité de 2 606,18 €.

Monsieur VAN EXAERDE remarque que le fait que le trésorier envisage d'emprunter la totalité du prix de vente du bâtiment laisse à penser que le CSE n'a plus d'argent en réserve.

Monsieur DESCAMPS explique que le CSE était en mesure d'acheter le bâtiment du centre aéré sans passer par l'emprunt, mais il a souhaité conserver de l'argent en caisse.

Madame BAGIEU signale que le centre aéré a récemment subi des dégâts (des tuyauteries ont été percées et des plafonds sont tombés). L'Entreprise prend en charge les travaux nécessaires, mais une fois que le CSE sera propriétaire du bâtiment, il lui reviendra de financer les interventions de ce type. Il est donc important de conserver de l'argent en réserve.

Monsieur VAN EXAERDE observe que lorsque le CSE a émis un avis favorable au rachat du centre aéré, en 2022, les taux d'intérêt étaient beaucoup plus faibles.

ROQUETTE RESTRICTED
ROQUETTE RESTRICTED

Monsieur DESCAMPS en convient, mais la trésorerie de l'instance peut aujourd'hui être placée à 3,40 %, ce qui n'était pas le cas deux ans plus tôt.

Monsieur MESUROLLE s'interroge sur l'assurance associée au prêt.

Monsieur DESCAMPS explique que le CSE n'étant pas un particulier, aucune assurance n'est prévue. En revanche, il est nécessaire de mettre en place une couverture de garantie, comme indiqué ci-dessus.

Monsieur VAN EXAERDE regrette que le CSE soit consulté alors qu'aucun document n'a été communiqué aux élus avant la séance.

Monsieur DESCAMPS dispose de la lettre d'accord du Crédit Agricole, qui propose un taux de 3,98 %, mais les banques ne présenteront d'offre de prêt qu'une fois que le CSE aura remis un avis. De plus, cette lettre d'accord n'a pas valeur de preuve.

Monsieur VAN EXAERDE admet que le bureau ne soit pas en mesure de présenter d'autre pièce qu'une lettre d'accord, mais celle-ci aurait pu être diffusée au CSE.

Monsieur DURIEUX souligne que le trésorier a réalisé le travail nécessaire auprès des banques pour répondre à la demande du notaire.

Monsieur VAN EXAERDE ne prétend nullement le contraire. Toutefois, il n'y a rien de choquant à ce que les élus demandent la présentation de documents avant la consultation.

Monsieur DESCAMPS remarque que les banques lui ont demandé, avant de présenter leur offre, un certain nombre d'informations sur le CSE, comme sa composition, ou les comptes de 2021, 2022 et 2023, qui ne sont pas encore approuvés (ce qui n'a pas été sans poser certaines difficultés).

Monsieur VAN EXAERDE observe que le bureau devrait pouvoir présenter au moins un tableau d'amortissement de l'emprunt qui sera contracté.

Monsieur DEGAND souligne que les informations demandées par Monsieur VAN EXAERDE seront disponibles une fois que l'offre de prêt aura été signée.

Monsieur DESCAMPS donne ensuite lecture de la lettre d'accord du Crédit Agricole. Elle propose un emprunt à un taux de 3,98 % sur 124 mois, associé à une hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers. Les frais de dossier s'élèvent à 600 €.

Madame RAMBUR remarque que le bureau aurait pu présenter au CSE, sur la base de cette offre, une simulation du déroulement du prêt.

Monsieur DESCAMPS répond que la mensualité sera de 2 606,18 € pendant 124 mois. Il n'y a pas d'autre information à apporter.

ROQUETTE RESTRICTED
ROQUETTE RESTRICTED

Madame RAMBUR observe que le trésorier aurait dû présenter au CSE des documents officiels, et non seulement une information orale.

Monsieur DESCAMPS souligne qu'il a uniquement besoin de l'accord du CSE pour solliciter officiellement l'emprunt auprès d'une banque.

Monsieur DURIEUX observe qu'il est toujours possible pour le CSE d'accepter l'offre à laquelle est associée un taux de 4,5 %.

Monsieur DESCAMPS remarque que le coût de l'emprunt est principalement porté par les intérêts. Or, plus le taux est élevé, plus les intérêts sont importants.

Monsieur KERLOC'H constate que le coût du crédit qui est envisagé s'établit à 75 000 €, ce qui semble particulièrement élevé.

Monsieur DESCAMPS rappelle que l'emprunt sera contracté sur une durée de 12 ans, comme le CSE l'a demandé. Sur une durée plus faible, le coût du crédit serait plus bas.

Monsieur CARLIER note en outre que si les taux d'intérêt étaient plus faibles deux ans plus tôt, ils pourraient être plus élevés qu'aujourd'hui dans deux ans.

Monsieur VAN EXAERDE ne demande au bureau que de présenter un projet concret, autrement dit une offre bancaire.

Monsieur DESCAMPS souligne que l'offre du Crédit Agricole, telle qu'elle est présentée dans la lettre d'accord, est valable jusqu'au 25 février.

Monsieur GRIBOT constate que si le CSE choisit aujourd'hui l'offre d'une banque, Monsieur DESCAMPS devra signer un contrat avec celle-ci. Il propose par conséquent que le CSE donne mandat à Monsieur DESCAMPS pour établir ce contrat. Il pourra ensuite le présenter lors de la réunion du CSE du 22 février, avant de le signer.

Monsieur VAN EXAERDE estime cette manière de procéder pertinente.

Monsieur DESCAMPS considère que cela revient à « faire traîner les choses », mais ne s'oppose pas à procéder ainsi.

Monsieur KERLOC'H souhaite par ailleurs savoir si le taux de l'emprunt sera révisable.

Monsieur DESCAMPS répond qu'il sera fixe.

Monsieur KERLOC'H remarque que l'inflation est en train de ralentir. Les taux d'intérêt devraient donc diminuer dans les mois à venir.

ROQUETTE RESTRICTED
ROQUETTE RESTRICTED

Monsieur DESCAMPS rappelle que le CSE lui a demandé de négocier un prêt sur une période de 12 ans, avec un taux de 4,60 % au maximum, ce qu'il a fait. En outre, les taux ne diminueront pas de manière significative, car les banques centrales font tout pour éviter.

Monsieur CARLIER ajoute que c'est maintenant que le bâtiment du centre aéré doit être acheté.

Monsieur KERLOC'H estime malgré tout qu'il devrait être précisé dans le contrat que le taux pourra être renégocié dans le futur.

Monsieur CARLIER remarque qu'il est toujours possible de renégocier un prêt, même si cela n'est pas précisé dans le contrat.

Monsieur VAN EXAERDE observe que tous les élus ont déjà, à titre personnel, contracté un prêt. Or le bureau ne leur présente aucun des documents qui sont utilisés dans le cadre d'une telle démarche.

Madame RAMBUR déplore en ce sens que la lettre d'accord du Crédit Agricole n'ait pas été communiquée aux élus avant la séance, car elle constitue un document officiel.

Monsieur DESCAMPS souligne que cette lettre ne reprend aucun autre élément que ceux qu'il a présentés lors de la réunion de la commission des marchés du 31 janvier 2024.

Monsieur DELOMMEZ constate que pour certains membres du CSE, les informations communiquées sont insuffisantes. Il propose par conséquent de procéder comme Monsieur GRIBOT l'a indiqué, en consultant le CSE aujourd'hui sur le choix de la banque, et de partager des informations complémentaires (par exemple, sur les frais annexes que le CSE devra payer dans le cadre de l'emprunt) lors de la réunion de CSE du 22 février.

Monsieur DAUSQUES se demande si le 22 février, le délai de rétractation ne sera pas dépassé.

Monsieur DESCAMPS rappelle que le CSE n'est pas un particulier. Il ne bénéficie pas d'un délai de rétractation.

Monsieur DELOMMEZ remarque en outre que tout délai de rétractation ne court qu'à partir du moment où l'offre correspondante est signée.

Monsieur CARLIER s'enquiert des banques autres que le Crédit Agricole qui ont présenté une offre de prêt à Monsieur DESCAMPS.

Monsieur DESCAMPS répond qu'il choisit dans tous les cas l'offre qui présente le taux le plus bas, car toutes les banques ont les mêmes pratiques par ailleurs.

La séance est suspendue de 9 heures 35 à 9 heures 40 à la demande des élus.

Au retour de la suspension de séance, Monsieur CARLIER propose que Monsieur DESCAMPS présente au CSE les taux proposés par chaque banque qu'il a sollicitée.

ROQUETTE RESTRICTED
ROQUETTE RESTRICTED

Monsieur DESCAMPS explique que dans leurs dernières offres, le Crédit Agricole propose un taux de 3,98 %, la Caisse d'Épargne un taux de 4,37 %, et le Crédit Mutuel un taux de 4,15 %. Le CIC n'a pas mis à jour son taux par rapport à celui annoncé lors de la commission des marchés le 31 janvier.

Monsieur KERLOC'H estime que le bureau devrait demander un taux variable.

Monsieur VAN EXAERDE note en outre que les élus de la CFDT n'ont nullement l'intention de ralentir la procédure, mais s'attendent à ce que soit présentée une information, sur la base d'éléments écrits, intégrant le coût complet du crédit, l'ensemble des frais (par exemple, les frais en cas de remboursement anticipé), etc.

Monsieur DELOMMEZ propose de passer à la consultation du CSE.

L'offre du Crédit Agricole au taux de 3,98 % sur 12 ans recueille 9 voix favorables.

L'offre du CIC (dont le taux n'est pas connu) ne recueille aucune voix.

L'offre de la Caisse d'Épargne au taux de 4,37 % sur 12 ans ne recueille aucune voix.

L'offre du Crédit Mutuel au taux de 4,15 % sur 12 ans ne recueille aucune voix.

10 élus s'abstiennent lors du vote. 3 élus sont défavorables aux propositions de financement.

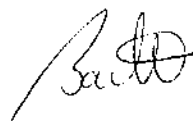
Monsieur Nicolas MOREL précise que les élus de la CFDT se sont abstenus, mais approuvent le choix de la banque qui propose le taux le plus bas. La proposition officielle du Crédit Agricole devra être présentée lors de la séance du 22 février. En outre, comme Monsieur DESCAMPS l'a indiqué, il a été mandaté pour contracter, au nom du CSE, un emprunt selon certaines conditions, et il faut lui laisser réaliser ce travail jusqu'à son terme.

La séance est levée à 9 heures 45.

Justine LEUWERS

Secrétaire adjointe du CSE

PD.



Jean-Luc GRIBOT

Président du CSE

