

Bureau du 20 mars 2006

Décision n° B-2006-4105

objet : **Garanties d'emprunts accordées à des SA d'HLM**

service : Direction générale - Mission d'audit et de contrôle de gestion - Contrôle des gestions externes

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 9 mars 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2005-2606 en date du 18 avril 2005, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Les organismes de logement social repris dans le tableau ci-dessous envisagent la réalisation d'opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements pour lesquelles la garantie financière de la communauté urbaine de Lyon est sollicitée.

La Communauté urbaine accorde sa garantie dans la limite de 85 % du capital emprunté pour les organismes de logement social non Opac ou office d'HLM communautaire sous réserve de la garantie complémentaire de 15 % par la Commune d'implantation de l'opération.

Le total des montants qu'il est proposé de garantir par la présente décision du Bureau est de 9 163 268 €.

Pour les prêts locatifs aidés fongibles avec préfinancement, la Communauté urbaine accorde sa garantie sur le montant initial de chaque prêt, majoré des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période, sous réserve qu'à la date de capitalisation, la somme garantie par la Communauté urbaine n'excède pas 85 % du montant consolidé et que celle garantie par chaque Commune d'implantation de l'opération soit au minimum égale à 15 % du montant consolidé.

La nature, le montant et la durée d'amortissement de l'emprunt sont indiqués pour chaque opération. Le taux d'intérêt figure à titre définitif, sauf s'il s'agit de prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations ou par l'un des organismes de prêt dont elle a la gestion. Il est entendu que, dans ces cas, le prêt portera intérêt au taux en vigueur à la date d'établissement du contrat.

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessous est établi sur la base du taux du livret A et du taux de commissionnement du livret A en vigueur à la date de la présente décision. Ce taux est susceptible d'être révisé à la date d'établissement du contrat de prêt, si les taux du livret A et/ou du commissionnement sont modifiés entre la date de la présente décision et la date d'établissement du contrat de prêt. Le taux de progressivité indiqué ci-dessous est susceptible d'être révisé en fonction de la variation du taux du livret A.

Lorsqu'il est indiqué dans le tableau que la progressivité des annuités est à double révisabilité limitée, il convient de préciser que la révision se fait en fonction de la variation du livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à zéro.

En contrepartie des garanties accordées, la Communauté urbaine bénéficie d'un droit de réservation de 17 % de la surface habitable pour toute opération de construction ou d'acquisition-amélioration. Dans le cas spécifique d'acquisition-amélioration en PLA d'intégration, la réservation se fera selon la charte de l'habitat adapté.

Les contrats de prêts devront être réalisés dans un délai de 2 ans à compter de la date de décision du Bureau ; dans le cas contraire, la présente décision de garantie serait nulle et non avenue ;

Vu ladite garantie d'emprunt ;

Vu la loi n° 96-142 en date du 21 février 1996 portant code général des collectivités territoriales, notamment sa deuxième partie (livre II-titre V-chapitre II-articles L 2252-1 à 2252-4) ;

Vu l'article R 221-9 du code monétaire et financier ;

DECIDE

Article 1er : la communauté urbaine de Lyon accorde sa garantie à chacun des organismes constructeurs figurant dans le tableau ci-dessous, pour les emprunts qu'ils se proposent de contracter auprès d'un organisme financier aux taux et conditions applicables suivant la réglementation en vigueur.

Le montant total garanti est de 9 163 268 €.

Au cas où les organismes constructeurs, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitteraient pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'ils auraient encourus, la Communauté urbaine s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande de la caisse prêteuse adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Le paiement sera effectué selon les dispositions de l'article L 2252-1 du code général des collectivités territoriales et notamment du dernier alinéa ainsi rédigé : "*Aucune stipulation ne peut faire obstacle à ce que la mise en jeu des garanties ou caution accordées par une commune porte, au choix de celle-ci, soit sur la totalité du concours, soit sur les annuités déterminées par l'échéancier contractuel.*"

Article 2 : la Communauté urbaine s'engage pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

Article 3 : le Bureau autorise monsieur le président de la Communauté urbaine à intervenir à chacun des contrats de prêts qui seront passés entre l'organisme prêteur et les organismes repris dans le tableau ci-dessous et à signer les conventions à intervenir avec ces organismes pour la garantie du paiement des intérêts et du capital des emprunts sus-visés.

Tous les frais relatifs à ces opérations seront à la charge des organismes intéressés.

Organisme prêteur à organismes emprunteurs	Emprunts demandés			Montant garanti (en €)	Nature de l'opération	Réservation Communauté urbaine
	Montants (en €)	Taux (1)	Durée			
Caisse des dépôts et consignations à Semcoda	270 000	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans 24 mois de préfinancement échéances annuelles	229 500	acquisition-amélioration de 5 logements angle Grande Rue Boulevard Baron des Marais à Sainte Foy lès Lyon - PLUS -	17 %

"	9 400	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 24 mois de préfinancement échéances annuelles	7 990	acquisition foncière pour 5 logements angle Grande Rue Boulevard Baron des Marais à Sainte Foy lès Lyon - PLUS foncier -	sans objet
"	1 375 000	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans 24 mois de préfinancement échéances annuelles	1 168 750	construction de 16 logements Parc du Loup Pendu à Rillieux la Pape - PLUS -	17 %
"	274 300	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 24 mois de préfinancement échéances annuelles	233 155	acquisition foncière pour la construction de 16 logements Parc du Loup Pendu à Rillieux la Pape - PLUS foncier -	sans objet
"	1 953 700	3,25 % annuités progressives 0% double révisabilité limitée	40 ans 24 mois de préfinancement échéances annuelles	1 660 645	construction de 20 logements ZAC de Vancia à Rillieux la Pape - PLUS -	17 %
"	114 200	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 24 mois de préfinancement échéances annuelles	97 070	acquisition foncière pour la construction de 20 logements ZAC de Vancia à Rillieux la Pape - PLUS foncier -	sans objet
Scic Habitat Rhône-Alpes	614 221	3,25 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	522 088	acquisition-amélioration de 13 logements 16 bis, rue Pouteau à Lyon 1er - PLUS -	17 %
"	202 696	3,25 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	172 292	acquisition foncière pour l'acquisition-amélioration de 13 logements 16 bis, rue Pouteau à Lyon 1er - PLUS foncier -	sans objet

Caisse des dépôts et consignations à Scic Habitat Rhône-Alpes	59 614	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	50 672	acquisition-amélioration de 2 logements 16 bis, rue Pouteau à Lyon 1er - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	46 700	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	39 695	acquisition foncière pour l'acquisition-amélioration de 2 logements 16 bis, rue Pouteau à Lyon 1er - PLAI foncier -	sans objet
Opac de l'Ain	3 066 000	2,90 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans 12 mois de préfinancement échéances annuelles	2 606 100	construction de 45 logements angle chemin de la Teyssonnière avenue des Nations à Rillieux la Pape - PLUS CD -	17 %
"	464 000	2,90 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 12 mois de préfinancement échéances annuelles	394 400	acquisition foncière pour la construction de 45 logements angle chemin de la Teyssonnière avenue des Nations à Rillieux la Pape - PLUS CD foncier -	sans objet
"	354 100	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans 12 mois de préfinancement échéances annuelles	300 985	construction de 5 logements angle chemin de la Teyssonnière avenue des Nations à Rillieux la Pape - PLAI -	17 %
"	55 900	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 12 mois de préfinancement échéances annuelles	47 515	acquisition foncière pour la construction de 5 logements angle chemin de la Teyssonnière avenue des Nations à Rillieux la Pape - PLAI foncier -	sans objet
Batigère Centre-Est	1 426 000	3,25 % annuités progressives 0,50 %	40 ans échéances annuelles	1 212 100	acquisition en Vefa de 25 logements 14, rue Victor Lagrange à Lyon 7° - PLUS -	17 %

Caisse des dépôts et consignations à Scic Habitat Rhône-Alpes	494 483	3,25 % annuités progressives 0,50 %	50 ans échéances annuelles	420 311	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 25 logements 14, rue Victor Lagrange à Lyon 7° - PLUS foncier -	sans objet
---	---------	--	----------------------------------	---------	---	------------

(1) Taux actuel pour information. Le taux appliqué sera celui en vigueur à l'établissement du contrat

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,