

Bureau du 19 juin 2006

Décision n° B-2006-4369

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 8 juin 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2006-3289 en date du 27 mars 2006, 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 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 2 154 194 €.

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 de Lyon 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 taux 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.

Dans le cas de réhabilitation, si la Communauté urbaine est déjà réservataire au titre du prêt principal, la réservation sera prolongée pour la durée comprise entre l'expiration du prêt principal et celle du prêt concernant les travaux de réhabilitation.

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 L 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'il se propose de contracter auprès d'un organisme financier aux taux et conditions applicables suivant la réglementation en vigueur.

Le montant total garanti est de 2 154 194 €.

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 leurs 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 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 susvisés.

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

Organisme prêteur à organisme emprunteur	Emprunts demandés			Montant garanti (en €)	Nature de l'opération	Réservation Communauté urbaine
	Montants (en €)	Taux (1)	Durée			
Caisse des dépôts et consignations à SCIC Habitat Rhône-Alpes	93 212	3,25 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	79 231	acquisition - réhabilitation de 2 logements dans une maison de ville 19, place Grandclément à Villeurbanne - PLUS -	17 %

SCIC Habitat Rhône-Alpes	45 951	3,25 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	39 059	acquisition foncière pour 2 logements 19, place Grandclément à Villeurbanne - PLUS foncier -	sans objet
"	62 764	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	53 350	acquisition - réhabilitation d'un logement dans une maison de ville 19, place Grandclément à Villeurbanne - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	40 601	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	34 511	acquisition foncière pour un logement 19, place Grandclément à Villeurbanne - PLAI foncier -	sans objet
"	568 322	3,25 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	483 074	acquisition - réhabilitation de 13 logements 10, rue Juiverie à Lyon 5° - PLUS -	17 %
"	162 705	3,25 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	138 300	acquisition foncière pour l'acquisition réhabilitation de 13 logements 10, rue Juiverie à Lyon 5° - PLUS foncier -	sans objet
"	7 445	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	6 329	acquisition - réhabilitation d'un logement 10, rue Juiverie à Lyon 5° - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	18 340	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	15 590	acquisition foncière pour l'acquisition - réhabilitation d'un logement 10, rue Juiverie à Lyon 5° - PLUS foncier -	sans objet

SCIC Habitat Rhône-Alpes	1 535 000	2,90 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	20 ans échéances annuelles	1 304 750	réhabilitation de 292 logements résidence Moulin à Vent à Vénissieux - PAM -	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,