

Bureau du 20 novembre 2006

Décision n° B-2006-4781

objet : **Garanties d'emprunts accordées au logement social**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 9 novembre 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. Il est précisé que les associations qui ne font que des opérations en prêt locatif aidé d'insertion (PLAI) sont garanties à hauteur de 100 % (c'est le cas d'Aralis).

Le total des montants qu'il est proposé de garantir par la présente décision du Bureau est de 10 094 578 €.

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 ; taux actuel du livret A : 2,75 %. 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 deux 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 du 21 février 1996 portant code général des collectivités territoriales, notamment sa deuxième partie (livre II - titre V - chapitre II - articles L 2 252-1 à 2 252-4) ;

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

DECIDE

Article 1er : la Communauté urbaine 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 10 094 578 €.

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 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 Alliade Habitat	350 000	3,40 % annuités progressives 0 %	15 ans échéances annuelles	297 500	réhabilitation de 54 logements 36, 38, 40, 52 avenue Viviani à Vénissieux - PAM bonifié -	sans objet

Alliade Habitat	560 000	3,40 % annuités progressives 0 %	15 ans échéances annuelles	476 000	réhabilitation de 99 logements Les Alouettes 34, rue Guilloux à Saint Genis Laval - PAM bonifié -	sans objet
"	500 000	3,40 % annuités progressives 0 %	15 ans échéances annuelles	425 000	réhabilitation de 55 logements 12, rue Anatole France à Saint Fons - PAM bonifié -	sans objet
"	400 000	3,40 % annuités progressives 0 %	15 ans échéances annuelles	340 000	réhabilitation de 28 logements 82, rue du Bour- bonnais à Lyon 9° - PAM bonifié -	sans objet
"	590 000	3,40 % annuités progressives 0 %	15 ans échéances annuelles	501 500	réhabilitation de 30 logements 51, rue du Bour- bonnais à Lyon 9° - PAM bonifié -	sans objet
"	50 000	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	45 ans échéances annuelles	42 500	acquisition- amélioration de 5 logements 2, rue Juiverie à Lyon 5° - PLUS -	17 %
"	1 941 456	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans échéances annuelles	1 650 238	construction de 31 logements rues Henri Barbusse et Georges Chevalier à Vaulx en Velin - PDRCD -	17 %
"	314 948	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	267 706	acquisition foncière pour la construction de 31 logements rues Henri Barbusse et Georges Chevalier à Vaulx en Velin - PDRCD foncier -	sans objet
"	91 087	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	15 ans échéances annuelles	77 424	réhabilitation de 17 logements 12, rue Rosset à Lyon 4° - PAM -	17 %

Alliade Habitat	589 257	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans échéances annuelles	500 869	construction de 10 logements 132, avenue Pierre Brossolette à Bron - PLUS -	17 %
"	221 203	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	188 023	acquisition foncière pour la construction de 10 logements 132, avenue Pierre Brossolette à Bron - PLUS foncier -	sans objet
"	799 899	4,13 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	30 ans échéances annuelles	679 915	construction de 8 logements 132, avenue Pierre Brossolette à Bron - PLS -	17 %
"	822 622	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	15 ans échéances annuelles	699 229	réhabilitation de 91 logements 108 et 110 avenue Paul Santy à Lyon 8° - Palulos -	sans objet
"	7 665	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans échéances annuelles	6 516	acquisition- amélioration d'un logement 15, rue Charles Luizet à Saint Genis Laval - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	78 684	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	66 882	acquisition foncière pour l'acquisition- amélioration d'un logement 15, rue Charles Luizet à Saint Genis Laval - PLAI foncier -	sans objet
"	1 482 755	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans échéances annuelles	1 260 342	construction de 19 logements avenue d'Osschatz à Vénissieux - PDRCD -	17 %
"	97 225	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	82 642	acquisition foncière pour la construction de 19 logements avenue d'Osschatz à Vénissieux - PDRCD foncier -	sans objet

Alliade Habitat	100 000	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	85 000	acquisition- amélioration de 9 logements La Doriane 9, rue Eugène Collonge à Saint Didier au Mont d'Or - PLUS -	17 %
"	230 856	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	196 228	acquisition foncière pour l'acquisition- amélioration de 9 logements La Doriane 9, rue Eugène Collonge à Saint Didier au Mont d'Or - PLUS foncier -	sans objet
"	28 806	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	24 486	acquisition- amélioration de 3 logements La Doriane 9, rue Eugène Collonge à Saint Didier au Mont d'Or - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	91 384	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	77 677	acquisition foncière pour l'acquisition- amélioration de 3 logements La Doriane 9, rue Eugène Collonge à Saint Didier au Mont d'Or - PLAI foncier -	sans objet
"	411 271	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans échéances annuelles	349 581	construction de 7 logements Le Mas Dore rue du 24 Avril 1915 à Meyzieu - PLUS -	17 %
"	153 200	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	130 220	acquisition foncière pour la construction de 7 logements Le Mas Dore rue du 24 Avril 1915 à Meyzieu - PLUS foncier -	sans objet
"	157 118	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	15 ans échéances annuelles	133 551	réhabilitation de 34 logements 5 rue Grange Haute le Bourg à Irigny - PAM -	17 %

"	428 576	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	15 ans échéances annuelles	364 290	réhabilitation de 52 logements 30, rue du Stade - Le stade à Igny - PAM -	17 %
"	1 346 310	3,75 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	15 ans échéances annuelles	1 144 364	réhabilitation de 102 logements la Dargoire 3, rue Pierre Baizet à Lyon 9° - PAM -	17 %
Caisse des dépôts et consignations à Aralis	26 895	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	5 ans échéances annuelles	26 895	acquisition- amélioration de 22 logements résidence Sociale Templiers 3, rue des Templiers à Lyon 2° - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté

(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,