Bureau du 12 septembre 2005

Décision n° B-2005-3469

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 1 septembre 2005, 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 de Lyon 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 9 505 261 €.

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 et la progressivité des prêts sont révisables en fonction de la variation du livret A.

Les taux indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un livret A à 2,25 %.

Il est toutefois précisé qu'en date du 1er août 2005, le taux de rémunération du livret A est passé à 2 % et que les taux pratiqués lors de l'établissement des contrats de prêts seront minorés d'autant.

Cette baisse de taux ne s'applique pas au prêt PLI contracté par ICF Sud-est Méditerranée auprès de Dexia crédit local qui est indexé sur le livret d'épargne populaire.

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.

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 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) ;

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 9 505 261 €.

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 leur 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 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.

Organismes prêteurs 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 ICF Sud-est Méditerranée	1 050 212	2,95 % annuités progressives 0,5 %	15 ans 2 ans de différé d'amortissement échéances annuelles	892 681	amélioration de 118 loge- ments résidence la Cadière 4 à 14 et 17 rue Fernand Forest et 1 à 6 rue Marc Seguin à Oullins - PAM -	17 %
Dexia Crédit Local à Semcoda	1 170 000	3,80 % annuités progressives	31 ans dont 1 an de phase de mobilisation des fonds échéances annuelles	994 500	construction de 10 logements lieu-dit îlot Ben Gourion 35 rue Juttet à Lyon 9° - PLS -	17 %
Caisse des dépôts et consignations à Semcoda	1 600 000	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	1 360 000	construction de 24 logements rRue de Marjéon à Montanay - PLUS -	17 %
"	343 300	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	291 805	acquisition foncière rue de Marjéon à Montanay - PLUS foncier -	sans objet
Scic Habitat Rhône-Alpes	614 221	3,40 % annuités progressives 0,5 % double révisabilité limitée	35 ans échéances annuelles	522 088	acquisition-amélioration de 13 logements 16 bis rue Pouteau à Lyon 1er - PLUS -	17 %

Scic Habitat Rhône-Alpes	202 696	3,40 % annuités progressives 0,5 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	172 292	acquisition foncière pour 13 logements 16 bis rue Pouteau à Lyon 1er - PLUS foncier -	sans objet
"	59 614	2,95 % annuités progressives 0,5 % double révisabilité limitée	35 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	2,95 % annuités progressives 0,5 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	39 695	acquisition foncière pour 2 logements 16 bis rue Pouteau à Lyon 1er - PLAI foncier -	sans objet
Crédit Foncier de France à ICF Sud-est Méditerranée	1 073 722	3,80 % annuités progressives 0 % à 0,5 %	31 ans dont 30 ans d'amortissement échéances annuelles	912 664	construction de 20 logements rue Deleuvre à Lyon 4° - PLS -	17 %
Dexia Crédit Local à ICF Sud-est Méditerranée	230 000	4,20 % amortissements progressifs indexé sur le livret d'épargne populaire (LEP)	6 mois de phase de mobilisation et 20 ans de phase d'amortissement échéances annuelles	195 500	construction de 17 lo- gements rue Deleuvre à Lyon 4° - PLI -	17 %
Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Centre-Est à Alfa 3 A	215 940	3,75 % amortissement constant	30 ans échéances trimestrielles contantes	215 940	acquisition-amélioration de 3 logements 61 avenue Berthelot à Lyon 7° - PLS -	20 %
Caisse des dépôts et consignations à ICF Sud-est Méditerranée	710 405	2,95 % annuités progressives 0,5 %	15 ans 2 ans de différé d'amortissement échéances annuelles	603 845	amélioration de 80 logements 5, 7,9 et 9 bis Cours Suchet à Lyon 2° - PAM -	17 %

Erilia	3 827 739	2,50 % annuités progressives 0,5 %	25 ans 2 ans de différé d'amortissement	3 253 579	réhabilitation de 168 logements 11 rue Georges Lyvet et rue Léo Lagrange Les Minguettes 2 à Vénissieux - PRUAS -	le prêt principal échoit en 2011 d'où prorogation de la réservation de 17 % de 2012 à 2030
--------	-----------	---	---	-----------	--	--

(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,