

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **22 décembre 2008**

Décision n° **B-2008-0549**

commune (s) :

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

service : Direction générale - Direction de l'évaluation et de la performance - Gestion dette garantie

Rapporteur : Madame Pédrini

Président : Monsieur Jean-Paul Bret

Date de convocation du Bureau : 15 décembre 2008

Compte-rendu affiché le : 23 décembre 2008

Présents : MM. Bret, Darne J., Reppelin, Charrier, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Barral, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bouju, Blein, Mme Frih, MM. Assi, Imbert A.

Absents excusés : M. Collomb, Mme Elmalan, M. Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot, MM. Philip (pouvoir à M. Crédoz), Colin (pouvoir à M. Reppelin), Desseigne (pouvoir à M. Imbert A), Bernard R, Julien-Laferrière, Sangalli.

Absents non excusés : MM. Da Passano, Daclin, Arrue, Barge, Sécheresse, Mmes Dognin-Sauze, Peytavin, MM. Vesco, Rivalta, David G., Lebuhotel.

Bureau du 22 décembre 2008**Décision n° B-2008-0549**

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

service : Direction générale - Direction de l'évaluation et de la performance - Gestion dette garantie

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 11 décembre 2008, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 en date du 25 avril 2008, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.10.

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 6 544 059 €.

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 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 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.

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 - article 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 6 544 059 €.

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 susvisés.

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

Organismes prêteurs à organismes emprunteurs	Emprunts demandés			Montant garanti Communauté urbaine	Nature de l'opération	Réservation Communauté urbaine
	Montant (en €)	(en €) (1)	Durée			
Caisse des dépôts et consignations à Alliade habitat	49 981	4,60 % amortissement constant jusqu'au 15° anniversaire de la date de référence du prêt, puis déduit de l'échéance révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A	50 ans échéances annuelles	42 484	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 5 logements Les Mélézes 2 rue Centrale Craponne - prêt foncier Equilibre -	sans objet
"	263 628	4,60 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	224 084	acquisition en Vefa de 5 logements Les Mélézes 2 rue Centrale Craponne - PLUS -	17 %
"	178 624	4,60 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	151 831	acquisition amélioration de 9 logements 3 rue Jean Macé Mezzieu - PLUS -	17 %
"	540 328	4,60 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	459 279	acquisition foncière pour l'acquisition amélioration de 9 logements 3 rue Jean Macé Mezzieu - PLUS foncier -	sans objet
Crédit Foncier de France à Alliade habitat	1 068 260	5,13 % annuités progressives 0 %	phase de réalisation du prêt 1 an phase d'amortisse- ment 30 ans	908 021	construction en vefa de 14 logements lot n° 3 les Jardins Saint Mathieu 19-21-23 rue Saint Mathieu Mezzieu - PLS Profilys -	17 %
"	260 220	5,13 % annuités progressives 0 %	phase de réalisation du prêt 1 an phase d'amortisse- ment 50 ans	221 187	acquisition foncière pour l'acquisition de 14 logements lot n° 3 les Jardins Saint Mathieu 19-21-23 rue Saint Mathieu Mezzieu - PLS foncier Profilys -	sans objet

Caisse des dépôts et consignations						
à						
HMF Rhône-Alpes	415 877	4,60 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	353 496	Acquisition - amélioration de 26 logements 138-142 avenue Charles de Gaulle Caluire et Cuire - PLUS -	17 %
"	1 368 138	4,60 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	1 162 918	acquisition foncière pour l'acquisition amélioration de 26 logements 138-142 avenue Charles de Gaulle Caluire et Cuire - PLUS Foncier -	sans objet
"	63 830	3,80 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	54 256	acquisition amélioration de 4 logements 138-142 avenue Charles de Gaulle Caluire et Cuire - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	198 543	3,80 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	168 762	acquisition foncière pour l'acquisition amélioration de 26 logements 138-142 avenue Charles de Gaulle Caluire et Cuire - PLAI Foncier -	sans objet
"	86 208	4,60 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	73 277	acquisition en vefa de 2 logements rue Marius Poncet - rue du Guillot Saint Genis les Ollières - PLUS -	17 %
"	82 278	4,60 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	69 937	acquisition foncière pour l'acquisition en vefa de 2 logements rue Marius Poncet - rue du Guillot Saint Genis les Ollières - PLUS Foncier -	sans objet
"	43 321	3,80 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	36 823	acquisition en Vefa d'un logement rue Marius Poncet - rue du Guillot Saint Genis les Ollières - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté

HMF Rhône-Alpes	35 754	3,80 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	30 391	acquisition foncière pour l'acquisition en vefa d'un logement rue Marius Poncet - rue du Guillot Saint Genis les Ollières - PLAI Foncier -	sans objet
Immobilière Rhône-Alpes	600 000	4,60 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans 24 mois de préfinance- ment échéances annuelles	510 000	acquisition en Vefa de 13 logements 56 rue Oreste Zenezini Chassieu - PLUS -	17 %
"	500 000	4,60 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 24 mois de préfinance- ment échéances annuelles	425 000	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 13 logements 56 rue Oreste Zenezini Chassieu - PLUS Foncier -	sans objet
"	60 000	3,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans 24 mois de préfinance- ment échéances annuelles	51 000	acquisition en Vefa de 2 logements 56 rue Oreste Zenezini Chassieu - PLAI bonifié -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	50 000	3,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 24 mois de préfinance- ment échéances annuelles	42 500	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 2 logements 56 rue Oreste Zenezini Chassieu - PLAI foncier bonifie -	sans objet
"	177 500	3,70 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans 24 mois de préfinance- ment échéances annuelles	150 875	acquisition en Vefa de 15 logements 56 rue Oreste Zenezini à Chassieu - prêt Energie performance -	sans objet
Sollar	317 360	4,60 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	269 756	acquisition en Vefa de 15 logements 5 rue Mazard Lyon 2° - Plus -	17 %
"	841 815	4,60 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	715 543	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 15 logements 5 rue Mazard Lyon 2° - PLUS Foncier -	sans objet

Sollar	47 958	3,30 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	40 765	acquisition en Vefa de 2 logements 5 rue Mazard Lyon 2° - PLAI -	réserve en application de la charte de l'habitat adapté
"	89 296	3,30 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	75 902	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 2 logements 5 rue Mazard Lyon 2° - PLAI Foncier -	sans objet
SCIC Habitat Rhône- Alpes	148 473	4,60 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	126 203	acquisition- amélioration de 9 logements 39 rue Ste Genevieve Lyon 6° - PLUS -	17 %
"	143 898	4,60 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	122 314	acquisition foncière pour l'acquisition amélioration de 9 logements 39 rue Ste Genevieve Lyon 6° - PLUS Foncier -	sans objet
"	34 614	3,30 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	29 422	acquisition- amélioration de 3 logements 39 rue Ste Genevieve Lyon 6° - PLAI -	réserve en application de la charte de l'habitat adapté
"	32 980	3,30 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	28 033	acquisition foncière pour l'acquisition amélioration de 3 logements 39 rue Ste Genevieve Lyon 6° - PLAI 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,

Reçu au contrôle de légalité le : 23 décembre 2008.