

Bureau du 13 septembre 2004

Décision n° B-2004-2450

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 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003, 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 7 624 382 €.

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 taux du livret A.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessous sont établis sur la base du taux du livret A en vigueur à la date de la présente décision. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du livret A applicable, tel qu'il résultera d'une publication au Journal officiel, est modifié entre la date de la présente décision et la date d'établissement du contrat de prêt.

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.

La garantie communautaire de 85 % ne sera effective qu'à condition que la Commune du lieu de réalisation de l'opération accorde sa garantie pour les 15 % complémentaires.

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 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 la délibération du Conseil n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003 ;

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, tels qu'ils figurent au tableau ci-dessous. Le montant total garanti est de 7 624 382 €.

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'elle aurait 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 Axiade Rhône-Alpes	81 173	3,45 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	45 ans	68 997	acquisition-amélioration de 12 logements 16, rue Neyret à Lyon 1er - PLUS -	17 %

"	60 048	3,45 % annuités progressives 0 %	15 ans	51 041	réhabilitation de 85 logements Tour 220 29, boulevard Lénine à Venissieux - Palulos -	le prêt principal s'achève en 2006 d'où prorogation de la réservation de 2007 à 2019
Erilia	1 856 140	2,50 % annuités progressives 0 %	20 ans 24 mois de différé d'amortis- sement	1 577 719	réhabilitation de 160 logements première tranche, avenue Maurice Ravel à Rillieux la Pape - Pruas -	le prêt principal échoit en 2011 d'où prorogation de la réservation de 2012 à 2024 date d'échéance du prêt Pruas
Opac de l'Ain	5 000 000	3,45 % annuités progressives 0,50 %	20 ans	4 250 000	réhabilitation de 282 logements, impasse et place du Château et rue de la Saône à Rillieux la Pape - PAM -	le prêt principal est échu d'où réservation de 17 % jusqu'à la fin du prêt PAM en 2024
HLM du Sud-Est	388 000	3,45 % annuités progressives 0,50 %	35 ans 2 ans de différé d'amortis- sement	329 800	construction de 12 logements, 76, rue de Collonges à Saint Genis Laval - PLUS -	17 %
"	236 000	3,45 % annuités progressives 0,50 %	50 ans 2 ans de différé d'amortis- sement	200 600	acquisition foncière 76, rue de Collonges à Saint Genis Laval - PLUS Foncier -	sans objet
"	580 000	3,45 % annuités progressives 0,50 %	35 ans 2 ans de différé d'amortis- sement	493 000	construction de 17 logements, 45, avenue de la Table de Pierre à Francheville - PLUS -	17 %
"	457 000	3,45 % annuités progressives 0,50 %	50 ans 2 ans de différé d'amortis- sement	388 450	acquisition foncière 45, avenue de la Table de Pierre à Francheville - PLUS Foncier -	sans objet

Cité Nouvelle	225 000	3,45 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans	191 250	acquisition- amélioration de 8 logements, 27 bis, rue Jean Marc Bernard à Lyon 3° - PLUS Foncier -	17 %
"	86 500	2,95 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans	73 525	acquisition- amélioration de 2 logements, 27 bis, rue Jean Marc Bernard à Lyon 3° - PLAI Foncier -	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,