

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **13 mai 2013**

Décision n° **B-2013-4166**

commune (s) :

objet : Garanties d'emprunts accordées à l'Office public de l'habitat (OPH) de Saint Priest - Porte des Alpes habitat auprès de la Caisse des dépôts et consignations - Abrogation de la décision n° B-2013-4003 du Bureau du 11 mars 2013

service : Direction de l'évaluation et de la performance

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Darne

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : vendredi 3 mai 2013

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 14 mai 2013

Présents : MM. Collomb, Darne J., Da Passano, Charrier, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Mme Besson, MM. Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Crédoz, Claisse, Bernard R., Bouju, Vesco, Mme Frih.

Absents excusés : MM. Bret, Reppelin (pouvoir à Mme Vullien), Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot (pouvoir à M. Darne J.), M. Calvel, Mme Pédrini, M. Arrue (pouvoir à Mme Besson), Mme David M. (pouvoir à M. Crédoz), MM. Barge, Passi, Mme Dognin-Sauze (pouvoir à M. Kimelfeld), MM. Rivalta, Sangalli (pouvoir à M. Bouju).

Absents non excusés : M. Daclin, Mmes Gelas, Peytavin, MM. Assi, Julien-Laferrière, David G., Lebuhotel.

Bureau du 13 mai 2013**Décision n° B-2013-4166**

objet : **Garanties d'emprunts accordées à l'Office public de l'habitat (OPH) de Saint Priest - Porte des Alpes habitat auprès de la Caisse des dépôts et consignations - Abrogation de la décision n° B-2013-4003 du Bureau du 11 mars 2013**

service : Direction de l'évaluation et de la performance

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 26 avril 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, 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.

L'Office public de l'Habitat (OPH) de Saint Priest-Porte des Alpes habitat sollicite la garantie financière de la Communauté urbaine de Lyon pour les opérations qui figurent dans le tableau ci-annexé.

Il s'agit d'un OPH communautaire, aussi toutes les opérations peuvent être garanties à hauteur de 100 %.

Ce dossier de demande de garantie a été approuvé par le Bureau réuni le 11 mars 2013 (décision n° B-2013-4003), mais comportait des imprécisions sur les taux des prêts PLUS foncier Primo fixe.

Le montant total du capital emprunté est de 17 750 000 €. Il est proposé de garantir par la présente décision du Bureau un montant de 17 750 000 €.

La nature, le montant et la durée d'amortissement des emprunts sont indiqués pour les opérations dans le tableau ci-annexé.

Les prêts de la Caisse des dépôts et consignations sont indexés au Livret A.

Le taux appliqué sera le taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt assorti des points de base du produit.

La révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité se fera à chaque échéance :

- en fonction de la variation du Livret A, pour les prêts à double révisabilité normale,
- en fonction de la variation du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à zéro pour les prêts à double révisabilité limitée.

Les prêts locatifs aidé d'intégration (PLAI) et prêts locatifs à usage social (PLUS) foncier Primo fixe ont les caractéristiques suivantes :

- une première période de 3 ans dont 2 ans de différé d'amortissement :

. taux de la première période pour les prêts PLAI foncier primo fixe : taux actuariel fixe actuariellement neutre (*) avec un prêt indexé sur le taux du Livret A - 20 pdb auquel s'ajouteront 5 pdb liés au coût forfaitaire de couverture. A titre indicatif, pour une émission du contrat au 20 janvier 2013, le taux fixe de la première période serait de 0,93 %,

. taux de la première période pour les prêts PLUS foncier primo fixe : taux actuariel fixe actuariellement neutre (*) avec un prêt indexé sur le taux du Livret A + 60 pdb auquel s'ajouteront 5 pdb liés au coût forfaitaire de couverture. A titre indicatif, pour une émission du contrat au 20 janvier 2013, le taux fixe de la première période serait de 1,78 %,

. échéance constante.

(*) 2 prêts sont actuariellement neutres si la somme de leurs échéances futures actualisées sur la courbe de taux swap Euribor est identique (ces échéances étant calculées, pour le prêt indexé sur le Livret A, conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Livret A, à partir des taux implicites futurs (forward) des courbes de taux swap Euribor et de swap inflation).

- une seconde période de 47 ans :

. taux d'intérêt actuariel annuel indexé sur le taux du Livret A, pour les prêts PLAI foncier Primo fixe soit : taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période - 20 pdb. Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs,

. taux d'intérêt actuariel annuel indexé sur le taux du Livret A, pour les prêts PLUS foncier Primo fixe soit : taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période + 60 pdb. Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs,

. taux annuel de progressivité : 0 %,

. révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

Au cas où la part d'intérêt calculée serait supérieure au montant de l'échéance, l'emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.

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.

Si la durée du préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme. Dans le cas où cette durée serait égale ou supérieure à 12 mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'OPH de Saint Priest-Porte des Alpes habitat opte pour le paiement des intérêts de la période.

En contrepartie des garanties accordées, la Communauté urbaine bénéficie d'un droit de réservation de 20 % du nombre de logements pour toute opération de construction ou d'acquisition-amélioration.

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 ledit dossier ;

DECIDE

Article 1er : la présente décision abroge la décision n° B-2013-4003 du Bureau du 11 mars 2013.

Article 2 : la Communauté urbaine de Lyon accorde sa garantie à l'Office public de l'habitat (OPH) de Saint Priest-Porte des Alpes habitat à hauteur de 100 % des emprunts qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des dépôts et consignations aux taux et conditions applicables suivant la réglementation en vigueur.

Le montant total garanti est de 17 750 000 €.

Au cas où l'OPH de Saint Priest-Porte des Alpes habitat pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Communauté urbaine s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande du prêteur 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 3 : 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 4 : le Bureau autorise monsieur le Président à intervenir à chacun des contrats de prêts qui seront passés entre la Caisse des dépôts et consignations et l'OPH de Saint Priest-Porte des Alpes habitat et à signer les conventions à intervenir avec cet organisme pour la garantie du paiement des intérêts et du capital des emprunts susvisés.

Tous les frais relatifs à ces opérations seront à la charge de l'OPH de Saint Priest-Porte des Alpes habitat.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 14 mai 2013.