

Bureau du 2 juillet 2007

Décision n° B-2007-5397

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 21 juin 2007, 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 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 4 373 884 €.

Pour les prêts locatifs aidés fongibles avec préfinancement, la communauté urbaine de Lyon 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 de Lyon 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 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. 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-dessus 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 de Lyon 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) ;

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

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.

Le montant total garanti est de 4 373 884 €.

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 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
	Montants (en €)	Taux (1)	Durée			
Caisse des dépôts et consignations à Semcoda	1 367 000	3,88 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	2 ans de préfinancement phase d'amortissement 30 ans échéances annuelles	1 161 950	construction de 14 logements Les Groslières zone 4 bis, à Vaulx en Velin - PLS -	17 %

Semcoda	165 800	3,88 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	2 ans de préfinancement phase d'amortisse- ment 50 ans échéances annuelles	140 930	acquisition foncière pour la construction de 14 logements Les Groslières zone 4 bis à Vaulx en Velin - PLS foncier -	sans objet
Scic Habitat Rhône Alpes	1 778 087	3,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	1 511 374	construction de 26 logements ZAC du Grand Vallon Chemin des prés à Sainte Foy lès Lyon - PLUS -	17 %
"	457 832	3,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	389 158	acquisition foncière pour la construction de 26 logements ZAC du Grand Vallon Chemin des prés à Sainte Foy lès Lyon - PLUS foncier -	sans objet
"	99 913	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	84 927	construction de 2 logements ZAC du Grand Vallon Chemin des prés à Sainte Foy lès Lyon - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	32 628	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité Limitée	50 ans échéances annuelles	27 734	acquisition foncière pour la construction de 2 logements ZAC du Grand Vallon Chemin des prés Sainte Foy lès Lyon - PLAI foncier -	sans objet
Alliade habitat	884 246	4,13 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	30 ans échéances annuelles	751 610	acquisition en Vefa de 7 logements 21, rue de la Convention à Oullins - PLS -	17 %

Alliade habitat	100 000	4,13 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	85 000	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 7 logements 21, rue de la Convention à Oullins - PLS foncier -	sans objet
Adoma (Sonacotra)	51 756	2,75 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans échéances annuelles	43 993	construction d'une résidence sociale de 30 logements 5, rue Marius Audin Lyon 3° - PLAI -	sans objet
HMF Rhône-Alpes	9 362	2,55 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans 1 an de préfinancement échéances annuelles	7 958	acquisition amélioration de 4 logements 28, rue Burdeau à Lyon 1er - PLAI -	réservations en application de la charte de l'habitat adapté
"	199 117	2,55 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 1 an de préfinancement échéances annuelles	169 250	acquisition foncière pour l'acquisition amélioration de 4 logements 28, rue Burdeau à Lyon 1er - 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,