

Bureau du 14 janvier 2008

Décision n° B-2008-5881

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 3 janvier 2008, 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 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 11 723 558 €.

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 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-dessous 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 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 lesdites garanties d'emprunts ;

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 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 11 723 558 €.

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 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 susvisés.

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 ICF Sud-Est Méditerranée	481 516	4,38 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	30 ans échéances annuelles	409 289	acquisition en Vefa de 6 logements les Hauts de l'Horloge 11, montée de Verdun à Tassin la Demi Lune - PLS -	17 %

ICF Sud-Est Méditerranée	162 085	4,38 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	30 ans échéances annuelles	137 773	construction de 2 logements Chevalier rue Henri Chevalier à Lyon 4° - PLS -	17 %
"	572 337	4,00 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans échéances annuelles	486 487	construction de 7 logements Chevalier rue Henri Chevalier à Lyon 4° - PLUS -	17 %
"	580 392	4,38 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	30 ans échéances annuelles	493 334	construction de 4 logements 9 rue Barriot et avenue de Verdun à Dardilly - PLS -	17 %
"	772 520	3,80 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans échéances annuelles	558 146	acquisition de 12 logements 9 rue Barriot avenue de Verdun à Dardilly - PLUS -	17 %
HMF Rhône-Alpes	118 291	3,80 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans 3 à 24 mois de préfinancement échéances annuelles	100 548	acquisition- amélioration de 3 logements 5 rue Gervais Bussière à Villeurbanne - PLUS -	17 %
"	104 820	3,80 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 3 à 24 mois de préfinancement échéances annuelles	89 097	acquisition foncière pour l'acquisition- amélioration de 3 logements 5 rue Gervais Bussière à Villeurbanne - PLUS foncier -	sans objet
"	1 704 446	3,80 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans 3 à 24 mois de préfinancement échéances annuelles	1 448 780	construction de 34 logements 8 avenue Georges Clémenceau à Tassin la Demi Lune - PLUS -	17 %
"	1 724 075	3,80 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 3 à 24 mois de préfinancement échéances annuelles	1 465 464	acquisition foncière pour la construction de 34 logements 8 avenue Georges Clémenceau à Tassin la Demi Lune - PLUS foncier -	sans objet

HMF Rhône-Alpes	132 707	3,30 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans 3 à 24 mois de préfinancement échéances annuelles	112 801	construction de 3 logements 8 avenue Georges Clémenceau à Tassin la Demi Lune - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	139 152	3,30 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 3 à 24 mois de préfinancement échéances annuelles	118 280	acquisition foncière pour la construction de 3 logements 8 avenue Georges Clémenceau à Tassin la Demi Lune - PLAI foncier -	sans objet
"	1 453 286	3,80 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans 3 à 24 mois de préfinancement échéances annuelles	1 235 294	construction de 25 lo- gements 101 avenue Charles de Gaulle à Tassin la Demi Lune - PLUS -	17 %
"	1 199 740	3,80 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 3 à 24 mois de préfinancement échéances annuelles	1 019 779	acquisition foncière pour la construction de 25 logements 101 avenue Charles de Gaulle à Tassin la Demi Lune - PLUS foncier -	sans objet
"	205 961	3,30 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	40 ans 3 à 24 mois de préfinancement échéances annuelles	175 067	construction de 3 logements 101 avenue Charles de Gaulle à Tassin la Demi Lune - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	163 609	3,30 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 3 à 24 mois de préfinancement échéances annuelles	139 068	acquisition foncière pour la construction de 3 logements 101 avenue Charles de Gaulle à Tassin la Demi Lune - PLAI foncier -	sans objet
SCIC Habitat Rhône- Alpes	1 630 190	4,38 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	30 ans échéances annuelles	1 385 662	construction de 19 logements 91 avenue Debourg à Lyon 7° - PLS -	17 %
"	815 368	4,38 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	693 063	acquisition foncière pour la construction de 19 logements 91 avenue Debourg à Lyon 7° - PLS foncier -	sans objet

Batigère Rhône-Alpes	266 623	4,00 % annuités progressives 0,50 %	40 ans échéances annuelles	226 630	acquisition- amélioration de 9 logements 29 rue Paul Chenavard à Lyon 1er - PLUS -	17 %
"	509 214	4,00% annuités progressives 0,50 %	50 ans échéances annuelles	432 832	acquisition foncière pour l'acquisition- amélioration de 9 lo- gements 29 rue Paul Chenavard à Lyon 1er - PLUS foncier -	sans objet
"	23 347	3,00 % annuités progressives 0,50 %	40 ans échéances annuelles	19 845	acquisition- amélioration d'un logement 29 rue Paul Chenavard à Lyon 1er - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	46 346	3,00 % annuités progressives 0,50 %	50 ans échéances annuelles	39 395	acquisition foncière pour l'acquisition- amélioration d'un logement 29 rue Paul Chenavard à Lyon 1er - PLAI foncier -	sans objet
"	1 102 263	4,38 % annuités progressives 0,50 %	50 ans	936 924	acquisition- amélioration de 10 logements 29 rue Germain David à Lyon 3° - PLS foncier -	17 %

(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,