

Bureau du 1 avril 2008

Décision n° B-2008-6150

objet : **Garanties d'emprunts accordées à la 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 18 mars 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 13 920 566 €.

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 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-dessus 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, soit 3,50 %. 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 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 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 2252-1 à 2252-4) ;

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 13 920 566 €.

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 leur 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 Alliade habitat	761 345	4,63 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	30 ans échéances annuelles	647 144	construction de 10 logements Les Maisons Brossolette tranche 2 132, avenue Pierre Brossolette à Bron - PLS -	17 %
"	199 480	4,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	169 558	construction de 2 logements Les Maisons Brossolette tranche 2 132, avenue Pierre Brossolette à Bron - PLUS -	17 %
"	160 347	4,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	136 295	construction de 4 logements en Vefa Le Monolithe ZAC Lyon Confluence ilot C rues Denuzière et Casimir Périer à Lyon 2° - PLUS -	17 %
"	40 726	4,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	34 618	acquisition foncière pour la construction de 4 logements en Vefa Le Monolithe ZAC Lyon Confluence ilot C rues Denuzière et Casimir Périer à Lyon 2° - PLUS foncier -	sans objet
"	232 100	4,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	15 ans échéances annuelles	197 285	réhabilitation de 36 logements résidence Mermoz Parmentier à Pierre Bénite - PAM -	sans objet

Caisse des dépôts et consignations						
à						
Alliade habitat	2 578 000	3,95 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	25 ans échéances annuelles	2 191 300	réhabilitation de 198 logements résidence Etats Unis nord 5 à 23, boulevard des Etats-Unis 102, 104, 106, rue Villon 262, 264, avenue Berthelot à Lyon 8° - PRU -	le prêt principal est échu d'où réservation de 17 %
"	993 472	4,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	15 ans échéances annuelles	844 452	réhabilitation de 108 logements Lafontaine 1 58, 60, rue Lafontaine 33, rue Florian à Villeurbanne - PAM -	le prêt principal est échu d'où réservation de 17 %
"	248 418	4,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	25 ans échéances annuelles	211 156	réhabilitation de 37 logements résidence Combattants nouveaux avenue Paul Kruger et rue des Roses à Villeurbanne - PAM -	le prêt principal est échu d'où réservation de 17 %
Erilia						
	927 494	4,30 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	40 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	788 370	acquisition en Vefa de 15 logements Un Jardin en ville 123, avenue Charles de Gaulle à Tassin la Demi Lune - PLUS -	17 %
"	374 196	4,30 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	318 067	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 15 logements Un Jardin en ville 123, avenue Charles de Gaulle À Tassin la Demi Lune - PLUS foncier -	sans objet

"	136 600	3,80 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	40 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	116 110	acquisition en Vefa de 2 logements Un Jardin en ville 123, avenue Charles de Gaulle à Tassin la Demi Lune - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
Caisse des dépôts et consignations à Erilia	42 720	3,80 % annuités progressives 1 % double revisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	36 312	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 2 logements Un Jardin en ville 123, avenue Charles de Gaulle à Tassin la Demi Lune - PLAI foncier -	sans objet
"	1 335 670	4,30 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	40 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	1 135 320	acquisition en Vefa de 20 logements La Fontaine de l'Europe ZAC Berthelot Apollonia avenue Berthelot à Lyon 8° - PLUS -	17 %
"	621 457	4,30 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	528 239	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 20 logements La Fontaine de l'Europe ZAC Berthelot Apollonia avenue Berthelot à Lyon 8° - PLUS foncier -	sans objet
"	164 492	3,80 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	40 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	139 819	acquisition en Vefa de 2 logements La Fontaine de l'Europe ZAC Berthelot Apollonia avenue Berthelot à Lyon 8° - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	62 280	3,80 % annuités progressives 1 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	52 938	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 2 logements La Fontaine de l'Europe ZAC Berthelot Apollonia avenue Berthelot à Lyon 8° - PLAI foncier -	sans objet

Caisse des dépôts et consignations à Immobilière Rhône-Alpes	1 816 952	4,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	1 544 410	construction de 19 logements Les Poiriers avenue Montlouis et rue République à Champagne au Mont d'Or - PLUS -	17 %
"	440 419	4,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	374 357	acquisition foncière pour la construction de 19 logements Les Poiriers avenue Montlouis et rue République à Champagne au Mont d'Or - PLUS foncier -	sans objet
Caisse des dépôts et consignations à Immobilière Rhône-Alpes	183 048	3,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	155 591	construction de 2 logements Les Poiriers avenue Montlouis et rue République à Champagne au Mont d'Or - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	40 174	3,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	34 148	acquisition foncière pour la construction de 2 logements Les Poiriers avenue Montlouis et rue République à Champagne au Mont d'Or - PLAI foncier -	sans objet
"	1 350 000	4,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	1 147 500	construction de 18 logements avenue du Général de Gaulle à Limonest - PLUS -	17 %
"	416 506	4,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	354 031	acquisition foncière pour la construction de 18 logements avenue du Général de Gaulle à Limonest - PLUS foncier -	sans objet
"	150 000	3,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	127 500	construction de 2 logements avenue du Général de Gaulle à Limonest - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté

"	50 124	3,30 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	42 606	acquisition foncière pour la construction de 2 logements avenue du Général de Gaulle à Limonest - PLAI foncier -	sans objet
Caisse des dépôts et consignations à SFHE	2 043 131	4,30 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité	40 ans 18 mois de préfinancement échéances annuelles	1 736 662	acquisition en Vefa de 36 logements l'Harmonie angle rues Pommerol et de la Tannerie à Saint Fons - PLUS -	17 %
"	1 007 974	4,30 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité	50 ans 18 mois de préfinancement échéances annuelles	856 778	acquisition foncière pour l'acquisition en Vefa de 36 logements l'Harmonie angle rues Pommerol et de la Tannerie à Saint Fons - PLUS 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,