

Bureau du 11 juin 2001

Décision n° 2001-0037

objet : **Garanties d'emprunts accordées à des SA d'HLM**

service : Délégation générale aux affaires générales - Mission d'audit - Contrôle des gestions externes

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 1 juin 2001, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2001-0006 en date du 18 mai 2001, 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 non-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 pour la présente délibération est de 42 636 974 F.

Pour les prêts locatifs aidés fongibles avec prêt financement, 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 et la progressivité des prêts sont révisables en fonction de la variation 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 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 délibération du Conseil n° 2001-0006 en date du 18 mai 2001 ;

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) ;

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.

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.

Le taux et la progressivité des prêts réglementés sont révisables en fonction de la variation 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 taux 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 défini selon chaque programme.

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 devront être réalisés dans un délai de deux ans à compter de la présente décision ; dans le cas contraire, la garantie serait nulle et non avenue.

Au cas où l'un des organismes constructeurs, 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 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.

Article 2 - Le Bureau s'engage, pour chacune des opérations prises spécialement et séparément, pendant toute la durée des périodes d'amortissement durant lesquelles seront dus à la fois les intérêts et l'amortissement, à créer, en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir les sommes dues.

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-dessus 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.

Organismes prêteurs à organismes emprunteurs	Emprunts demandés			Montant garanti (en francs)	Nature de l'opération	Réservation Communauté urbaine
	Montant (en francs)	Taux (1)	Durée			
Caisse des dépôts et consignations à HLM Sud-Est	8 178 930	4,20 % annuités progressi- ves 0,50 %	5 ans	6 952 091	réhabilitation de 135 logements situés 15 bis, rue Henri Chevalier à Lyon 4° -	le prêt principal échoit en 2001 d'où prorogation de la réservation de 2002 à 2016
à Immobilière Rhône-Alpes	1 378 579	4,20 % annuités progressi- ves 0 % double révisabilité limitée	32 ans 18 mois de préfinan- cement	1 171 793	acquisition-amélioration de 19 lo- gements situés 44, rue Ney à Lyon 6° - garantie complémentaire	réservations faites lors de la séance du 23-12-1999
à OPAC de l'Ain	4 000 000	3 % annuités progressi- ves 0,50 % double révisabilité limitée	25 ans	3 400 000	réhabilitation de 513 logements situés résidence La Velette 1 et 2 square Koenig 1 à 25, boulevard de Lattre de Tassigny et 5, 7, 9, 20 à 28, avenue Leclerc à Rillieux la Pape - "Palulos" -	le prêt principal échoit en 2004 d'où prorogation de la réservation de 2004 à 2026
à Société Lyonnaise pour l'habitat	1 200 000	4,20 % annuités progressi- ves 0 %	15 ans 2 ans de différé d'amortis- sement	1 020 000	amélioration de 32 logements situés 46, avenue Viviani à Vénis- sieux - "Palulos" -	le prêt principal échoit en 2005 d'où prorogation de la réservation de 2005 à 2016
à OPAC 38	493 183	3,70 % annuités progressi- ves 0 % double révisabilité limitée	35 ans	419 206	acquisition-amélioration de 2 loge- ments situés 12, rue Elysée Reclus à Décines Charpieu - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	132 610	3,70 % annuités progressi- ves 0 % double révisabilité limitée	50 ans	112 719	acquisition foncière 12, rue Elysée Reclus à Décines Charpieu - PLAI foncier -	sans objet

Caisse des dépôts et consignations						
à						
SCIC Habitat Rhône-Alpes	11 578 000	4,20 % annuités progressives 0,5 % double révisabilité limitée	35 ans 12 mois de préfinancement	9 841 300	construction de 36 logements avenue de Corbetta à Corbas - PLUS -	17 %
"	4 870 000	4,20 % annuités progressives 0,5 % double révisabilité limitée	50 ans 12 mois de préfinancement	4 139 500	acquisition foncière avenue de Corbetta à Corbas - PLUS foncier -	sans objet
"	275 000	3,70 % annuités progressives 0,50 %	35 ans 12 mois de préfinancement	233 750	construction d'un logement avenue de Corbetta à Corbas - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	157 000	3,70 % annuités progressives 0,50 %	50 ans 12 mois de préfinancement	133 450	acquisition foncière avenue de Corbetta à Corbas - PLAI foncier -	sans objet
à						
Logirel	7 749 994	4,75 % annuités progressives 0 %	30 ans	6 587 495	construction de 15 logements à l'angle des rues Carnot et Madier Montjau à Saint Fons - prêt locatif social -	17 %
à						
Société lyonnaise pour l'habitat	10 147 847	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans 2 ans de différé d'amortissement	8 625 670	construction de 22 logements 46 à 50, rue Roger Salengro à Vénissieux - PLUS -	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,