

Bureau du 2 décembre 2002

Décision n° B-2002-0993

commune (s) : Lyon 9°

objet : **Avenue René Cassin - Garantie d'emprunt accordée à la Semcoda**

service : Direction générale - Mission d'audit - Contrôle des gestions externes

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 22 novembre 2002, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2002-0444 en date du 4 février 2002, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

La Semcoda informe la Communauté urbaine qu'elle souhaite contracter un prêt de type locatif social gamma auprès du Crédit Foncier de France aux conditions suivantes :

- montant : 3 478 700 €,
- durée : période d'anticipation : 2 ans,
- période d'amortissement : 25 ans avec possibilité, soit de réduction sans limite, soit d'allongement dans la limite maximale de 5 ans,
- taux d'intérêt révisable : Euribor 1 an + 0,45 % de marge,
- option taux fixe possible à l'issue de la première année d'amortissement. Cette option est irréversible,
- échéances annuelles,
- charges constantes sous réserve de l'application du mécanisme de sécurité,
- le montant des charges est déterminé en fonction du taux de construction égal à Euribor 1 an + 0,45 % + 0,80 % qui est toujours supérieur au taux de la première période annuelle du prêt. Ce taux détermine le tableau d'amortissement prévisionnel du prêt,
- mécanisme de sécurité : le montant de la charge ne peut être inférieur au montant des intérêts dus sur la période. A chaque révision de taux, si le capital restant dû excède le capital restant dû plafond, défini comme le capital restant dû prévisionnel majoré de 20 % du montant initial du prêt, l'échéance est majorée à hauteur de 100 % du taux de progression de l'indice Insee du coût de la construction,
- remboursement anticipé : en cas de remboursement du prêt en partie ou en totalité, le prêteur recevra une indemnité égale :
 - . soit à 3 % du capital remboursé par anticipation, si le remboursement intervient pendant la première moitié de vie prévisionnelle du prêt, soit à 1,5 % du capital remboursé par anticipation, si le remboursement intervient pendant la deuxième moitié de la vie prévisionnelle du prêt,
 - . soit une indemnité actuarielle, si le remboursement intervient après option pour le taux fixe.

Tout remboursement anticipé donnera lieu à la perception de frais de gestion correspondant à 1 % du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 762,25 € et un maximum de 3 048,98 €.

Le prêt est destiné à financer une opération de construction de 39 logements situés avenue René Cassin ZAC Saint Pierre de Vaise à Lyon 9°.

Cette opération pourrait être garantie à hauteur de 85 % par la Communauté urbaine sous réserve de la garantie complémentaire de 15 % par la ville de Lyon.

En contrepartie de sa garantie, la Communauté urbaine bénéficie d'un droit de réservation de 17 % de la surface habitable.

Le prêt devra être réalisé dans un délai de deux ans, à compter de la date de décision. Dans le cas contraire, la garantie serait nulle et non avenue ;

Vu ladite garantie d'emprunt ;

Vu le courrier de la Semcoda, en date du 12 août 2002 ;

Vu la loi n° 96-142 en date 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 la délibération du Conseil n° 2002-0444 en date du 4 février 2002 ;

DECIDE

Article 1er : La Communauté urbaine accorde sa garantie à la Semcoda à hauteur de 85 % d'un prêt de 3 478 700 €, soit 2 956 895 € à souscrire auprès du Crédit Foncier de France aux conditions décrites ci-dessus.

Au cas où la société Semcoda, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par elle aux échéances convenues, ni des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la Communauté urbaine s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande du Crédit Foncier de France adressée par lettre missive, sans jamais opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que la caisse prêteuse discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 2 : La Communauté urbaine s'engage pendant toute la durée des périodes d'amortissement durant lesquelles seront dus à la fois les intérêts et l'amortissement, à libérer en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les sommes dues.

Article 3 : Le Bureau autorise monsieur le président de la Communauté urbaine à intervenir à chacun des contrats de prêts à intervenir entre la Semcoda et le Crédit Foncier de France et à signer les conventions à intervenir avec la Semcoda pour la garantie des intérêts et du capital de l'emprunt sus-visé.

Tous les frais relatifs à ces opérations seront à la charge de la Semcoda.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,