

Bureau du 24 juin 2002

Décision n° B-2002-0674

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

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 14 juin 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.

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 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 décision du Bureau est de 5 662 313 €.

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 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 porterait 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 ferait 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 serait prolongée pour la durée comprise entre l'expiration du prêt principal et celle du prêt concernant les travaux de réhabilitation.

Les contrats de prêts devraient 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 loi n° 96-142 du 21 février 1996 portant code général des collectivités territoriales, notamment sa deuxième partie (livre II - titre V - chapitre II - article 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 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 taux et la progressivité des prêts réglementés sont révisables en fonction de la variation du livret A.

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 délibération ; 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 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.

Organismes prêteurs à organismes emprunteurs	Emprunts demandés			Montant garanti (en €)	Nature de l'opération	Réservation Communauté urbaine
	Montant (en €)	Taux (1)	Durée			
Caisse des dépôts et consignations						
à						
Logirel	7 622	3,70 % annuités progressives 0 %	45 ans	6 479	acquisition foncière pour la construction de 30 logements 15, rue Jouffroy d'Abbans à Lyon 9° - PLAI foncier -	sans objet
"	7 730	3,70 % annuités progressives 0 %	45 ans	6 570	acquisition foncière pour une résidence sociale de 33 loge- ments 14, rue Pasteur à Lyon 7° - PLAI foncier -	sans objet

HLM du Sud-Est	283 555	4,20 % annuités progressives 0 %	15 ans 2 ans de différé d'amortisse- ment	241 022	réhabilitation de 40 loge- ments 79, 82, 83, 84, rue Croix Barret à Lyon 8° - Palulos -	17 %
"	297 733	4,20 % annuités progressives 0 %	15 ans 2 ans de différé d'amortisse- ment	253 073	réhabilitation de 42 loge- ments 18 à 22, rue Chollat 81 et 81bis, rue Croix Barret à Lyon 8° - Palulos -	17 %
SCIC Habitat Rhône-Alpes	207 045	3 % annuités progressives double révisabilité limitée	15 ans	175 988	réhabilitation de 27 loge- ments 11, rue Moncey à Lyon 3° - PRU -	
"	3 044 407	5,35 % annuités progressives 0,50 % le taux et la progressivité de ce prêt sont révisa- bles en fonction de la variation du taux d'intérêt du livret d'épargne populaire	30 ans	2 587 746	acquisition de 61 loge- ments 92-94, rue de Monta- gny à Lyon 8° - PLI -	17 %
HMF Rhône-Alpes	437 046	4,20 % annuités progressives 0,50 %	20 ans	371 490	réhabilitation de 50 loge- ments les Cigales 54 à 72, rue Neuve à Irigny - Palulos -	17 %
Dexia						
à						
HMF Rhône-Alpes	554 639	4,75 % annuités progressives 0,50 %	phase de mobilisation de fonds : 12 mois phase d'amortisse- ment 30 ans	471 444	construction de 8 loge- ments 40, rue Henri Barbusse à Lyon 8° - Prêt locatif social -	17 %

Caisse des dépôts et consignations						
à						
Semcoda	1 821 765	3 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans 14 mois de préfinance- ment	1 548 501	démolition de 110 logements et reconstruction de 40 logements les Grollières 4 et 5, allée des Vergers à Vaulx en Velin - 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,