

Bureau du 24 mars 2003

Décision n° B-2003-1222

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

service : Direction générale - Mission d'audit et de contrôle de gestions - Gestions externes

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 14 mars 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003, 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 8 262 569 €.

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 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 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 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° 2003-1087 en date du 3 mars 2003 ;

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 s'élève à 8 262 569 €.

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 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 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.

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 sus-visés.

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
	Montant	Taux	Durée			
Caisse des dépôts et consignations						
à						
Axiade	271 000	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	15 ans	230 350	rénovation des ascenseurs 2-4-12, rue Monmousseau à Vénissieux - PRU	sans objet
"	965 890	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans	821 007	construction de 23 logements 19, rue Baraban à Lyon 6° - PLUS -	17 %
"	150 000	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	45 ans	127 500	acquisition foncière pour 23 logements 19, rue Baraban à Lyon 6° - PLUS Foncier -	sans objet
"	33 766	3,70 % annuités progressives 0 %	35 ans	28 702	construction de 2 lo- gements 19, rue Baraban à Lyon 6° - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	60 500	3,70 % annuités progressives 0 %	45 ans	51 425	acquisition foncière pour 2 logements 19, rue Baraban à Lyon 6° - PLAI Foncier -	sans objet
"	18 743	3,70 % annuités progressives 0 %	45 ans	15 932	acquisition-améliora- tion d'un logement 5, rue des Deux Amants à Lyon 9° - PLAI Foncier -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	918 697	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans	780 893	construction de 21 lo- gements 12, rue de la Claire à Lyon 9° - PLUS -	17 %
"	511 943	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	45 ans	435 152	acquisition foncière pour un logement 12, rue de la Claire à Lyon 9° - PLUS Foncier -	sans objet

Cité Nouvelle	102 000	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans	86 700	acquisition-améliora- tion de 3 logements 1, rue Gilgain à Lyon 9° - PLUS Foncier -	17 %
"	40 000	3,70 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans	34 000	acquisition- améliora- tion de 2 logements 1, rue Gilgain à Lyon 9° - PLAI Foncier -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
Eriila	295 588	4,20 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans 2 ans de préfinance- ment	251 250	construction de 7 loge- ments - résidence le Cyrano II 48, route de Genas à Lyon 3° - PLUS -	17 %
"	129 358	4,20 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinance- ment	10 955	acquisition foncière pour la construction de 7 logements le Cyrano II 48, route de Genas à Lyon 3° - PLUS Foncier -	sans objet
"	940 793	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	25 ans 2 ans de différé d'amortis- sement	799 675	réhabilitation de 132 logements Rillieux 3A à Rillieux la Pape - PRU -	prorogation de la réservation initiale de 17 % jusqu'en 2028
SA d'HLM du Sud-Est	1 277 423	4,75 % annuités progressives 0,50 %	30 ans dont 2 ans de préfinance- ment	1 085 810	construction en Vefa de 14 logements ZAC Narcisse Bertholey - llot 6 - plot 1 à Oullins - PLS -	17 %
SCIC habitat Rhône Alpes	1 438 908	4,20 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans	1 223 072	acquisition-améliora- tion de 36 logements 92, rue de la Gare à Genay - PLUS -	17 %
"	276 979	4,20 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans	235 433	acquisition foncière pour 36 logements 92, rue de la Gare à Genay - PLUS Foncier -	sans objet
"	115 270	3,70 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans	97 980	acquisition-améliora- tion de 4 logements 92, rue de la Gare à Genay - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté

SCIC habitat Rhône Alpes	32 597	3,70 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans	27 708	acquisition foncière pour 4 logements 92, rue de la Gare à Genay - PLAI Foncier -	sans objet
"	1 074 627	4,60 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	30 ans	913 433	acquisition-améliora- tion de 20 logements 92, rue de la Gare à Genay - PLS -	17 %
Dexia crédit local à HMF Rhône-Alpes	1 066 578	taux trimestriel 4,55 % annuités progressives 0 %	mobilisation 12 mois amortisse- ment 30 ans	906 592	construction de 14 logements le Grand Buisson - 2° tranche à Craonne - PLS -	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,