

Bureau du 19 novembre 2001

Décision n° 2001-0300

objet : **Garanties d'emprunts accordées à la Semcoda**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 8 novembre 2001, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2001-0150 en date du 25 juin 2001, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Par courriers en date des 2 et 8 octobre 2001, la Semcoda informe la Communauté urbaine qu'elle souhaite contracter deux prêts de type locatif social gamma auprès du Crédit foncier de France.

Ces prêts peuvent être garantis à hauteur de 85 % par la Communauté urbaine qui bénéficiera en contrepartie d'un droit de réservation de 17 % de la surface habitable :

- 1er prêt : montant souscrit : 2 454 735 €(16 102 000 F)

montant garanti : 2 086 525 €(13 686 700 F).

Ce prêt est destiné à financer une opération de construction de 35 logements situés 32, rue Camille Roy et 2 B, chemin du Vivier à Lyon 7°.

- 2° prêt : montant souscrit : 4 917 533 €(32 256 900 F)

montant garanti : 4 179 904 €(27 418 365 F).

Ce prêt est destiné à financer une opération de construction de 60 logements situés avenue René Cassin, ZAC "Saint Pierre de Vaise" à Lyon 9°.

Les conditions du Crédit foncier sont identiques pour les deux prêts, soit :

- durée : période d'anticipation : deux ans,
- période d'amortissement : 25 ans avec possibilité, soit de réduction sans limite, soit d'allongement dans la limite maximale de cinq ans,
- taux d'intérêt révisable : Euribor un an arrondi au dixième de point supérieur + 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 un an + 1 % + 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 :

. à 3 % du capital remboursé par anticipation, si le remboursement intervient pendant la première moitié de vie prévisionnelle du prêt,

. à 1,5 % du capital remboursé par anticipation, si le remboursement intervient pendant la deuxième moitié de la vie prévisionnelle du prêt,

. 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 5 000 F et un maximum de 20 000 F.

Les prêts devront être réalisés 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 lesdites garanties d'emprunts ;

Vu les courriers de la Semcoda en date des 2 et 8 octobre 2001 ;

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° 2001-0150 en date du 25 juin 2001 ;

DECIDE

Article 1er : La communauté urbaine de Lyon accorde sa garantie à la Semcoda à hauteur de 85 % des prêts souscrits aux conditions décrites ci-dessus :

total garanti :

- 1er prêt : montant garanti : 2 086 525 € (13 686 700 F),
- 2° prêt : montant garanti : 4 179 904 € (27 418 365 F).

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

En contrepartie de la garantie accordée, la communauté urbaine de Lyon bénéficie d'un droit de réservation de 17 % de la surface habitable.

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 son 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 : Le Conseil s'engage 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 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 des emprunts sus-visés.

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,