

Bureau du 25 mars 2002

Décision n° B-2002-0495

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 15 mars 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 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 4 721 122 €.

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° 2002-0444 en date du 4 février 2002 ;

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, 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 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 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 : 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 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 (en €)	Taux (1)	Durée			
Caisse des dépôts et consignations						
à						
Aralis	9 316	3,70 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans	9 316	acquisition-amélioration d'un logement - 2, place du Marché à Lyon 9° - PLAI -	charte de l'habitat adapté
"	13 449	3,70 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans	13 449	acquisition-amélioration d'un logement - 165, boulevard Stalingrad à Lyon 6° - PLAI -	charte de l'habitat adapté
"	853 714	3 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	20 ans	853 714	réhabilitation de la résidence sociale la Cordière - 33, rue de la Cordière à Saint Priest - PRU -	sans objet
Logirel	45 978	4,20 % annuités progressives révisabilité limitée	35 ans	39 082	acquisition-amélioration de 3 logements - 2, rue de Bely à Lyon 4° - PLUS -	17 %
"	27 838	3,70 % annuités progressives 0 %	35 ans	23 663	acquisition-amélioration d'un logement - 2, rue de Bely à Lyon 4° - PLAI -	charte de l'habitat adapté
"	20 690	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans	17 587	acquisition-amélioration de 4 logements - 104, rue Bossuet à Lyon 6° - PLUS -	17 %
"	12 685	3,70 % annuités progressives 0 %	35 ans	10 783	acquisition-amélioration de 2 logements - 104, rue Bossuet à Lyon 6° - PLAI -	charte de l'habitat adapté
Société lyonnaise pour l'habitat	53 357	4,20 % annuités progressives 0 %	15 ans 2 ans de différé d'amortisse- ment	45 354	réhabilitation de 8 lo- gements groupe Gorge de Loup - 6 à 20, rue Pierre Audry à Lyon 9° - Palulos -	le prêt principal est échu : réservation de 17 % jusqu'en 2017

Société lyonnaise pour l'habitat	381 122	4,20 % annuités progressives 0 %	15 ans 2 ans de différé d'amortisse- ment	323 954	réhabilitation de 64 lo- gements - 123 à 125 bis, rue Pierre Valdo à Lyon 5° - Palulos -	le prêt principal échoit en 2005 d'où prorogation de la réservation jusqu'en 2017
Cité nouvelle	1 344 066	4,20 % annuités progressives 0 %	25 ans	1 142 457	acquisition-amélioration de 41 logements - 104-108, rue Mazenod à Lyon 3° - PEX -	17 %
Semcoda	2 637 368	4,75 % annuités progressives 0 %	30 ans 12 mois de préfinance- ment	2 241 763	construction de 28 lo- gements - 14 et 16, rue Saint Michel à Lyon 7° - 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,