

**Séance publique du 25 septembre 2000**

**Délibération n° 2000-5752**

commission principale : finances et programmation

objet : **Garanties d'emprunts accordées à la société LOGIREL**

service : Délégation générale aux affaires générales - Mission d'audit - Contrôle des gestions externes

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 11 septembre 2000, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par courrier en date du 28 juillet 2000, la société LOGIREL informe la Communauté urbaine qu'elle souhaite contracter deux prêts auprès du crédit foncier de France.

- **prêt n° 1** : montant : 5 074 346 F

Ce prêt est destiné à financer une opération de construction de onze maisons individuelles située impasse Baconnier à Villeurbanne ;

- **prêt n° 2** : montant : 9 495 678 F

Ce prêt est destiné à financer une opération de construction de trente logements située ZAC "Ambroise Paré" 85, rue Laënnec à Lyon 8°.

Les conditions, identiques pour les deux prêts, sont les suivantes :

- durée : 26 ans dont 1 an de période d'anticipation. La période d'amortissement pourra être rallongée pour une durée maximale de 5 ans ;

- taux révisable : TAM + 0,55 % de marge ;

- révision du taux : à chaque échéance annuelle, un nouveau taux sera calculé et s'appliquera à la période annuelle courue. Ce taux sera égal au TAM publié le premier jour ouvré du mois qui précède le mois de l'échéance annuelle arrondi au dixième de point supérieur, augmenté de la partie fixe (0,55 %) ;

- le TAM étant un indice post fixé, le taux de fonctionnement de la première période annuelle ne peut être connu par avance et sera indiqué lors de l'appel de la première échéance annuelle ;

- option possible et irréversible pour le taux fixe et charges constantes, à compter du premier anniversaire de l'entrée du prêt en amortissement ;

- le taux fixe applicable est le taux long terme du secteur public non fiscalisé (TLSP) majoré de 0,85 % l'an.

- charges : 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, qui est égal au dernier TAM publié lors de l'envoi du contrat, augmenté de la partie fixe indiquée ci-dessus, soit 0,55 % et d'une marge égale à 0,80 %.

- ce taux détermine :

- . le montant prévisionnel de l'échéance constante,
- . le tableau d'amortissement prévisionnel du prêt.

L'emprunteur a la faculté d'augmenter le taux de construction cinq jours ouvrés au plus tard avant le point de départ de la période d'amortissement ;

- mécanisme de sécurité : les charges seront revalorisées dans le cas suivant : si le montant de la charge est 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 annuel de l'indice du coût de la construction (ICC).

- remboursement anticipé possible sous réserve du paiement d'une indemnité égale à :

- . en période de taux révisable : 3 % du capital remboursé par anticipation, pendant la première moitié de vie prévisionnelle du prêt et, à 1,5 % pendant la deuxième moitié de vie prévisionnelle du prêt,
- . en période de taux fixe (levée de l'option en taux fixe) : indemnité actuarielle.

La garantie de la communauté urbaine de Lyon pourrait être accordée à hauteur de 85 % pour chaque opération.

En contrepartie des garanties accordées, la communauté urbaine de Lyon bénéficie d'un droit de réservation de 17 % de la surface habitable pour 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 ;

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 - articles L 2 252-1 à 2 252-4) ;

Où l'avis de sa commission finances et programmation ;

#### **DELIBERE**

**Article 1er** - La communauté urbaine de Lyon accorde sa garantie à la société LOGIREL à hauteur de 85 % du capital emprunté pour chaque prêt souscrit aux conditions suivantes :

- prêt n° 1 : montant : 5 074 346 F - garantie : 4 313 195 F.

Ce prêt est destiné à financer une opération de construction de onze maisons individuelles située impasse Baconnier à Villeurbanne ;

- prêt n° 2 : montant : 9 495 678 F - garantie : 8 071 327 F.

Ce prêt est destiné à financer une opération de construction de trente logements située ZAC "Ambroise Paré" 85, rue Laënnec à Lyon 8°.

Les conditions, identiques pour les deux prêts, sont les suivantes :

- durée : 26 ans dont 1 an de période d'anticipation. La période d'amortissement pourra être rallongée pour une durée maximale de 5 ans ;

- taux révisable : TAM+ 0,55 % de marge ;

- révision du taux : à chaque échéance annuelle, un nouveau taux sera calculé et s'appliquera à la période annuelle courue. Ce taux sera égal au TAM publié le premier jour ouvré du mois qui précède le mois de l'échéance annuelle arrondi au dixième de point supérieur, augmenté de la partie fixe (0,55 %).

Le TAM étant un indice post fixé, le taux de fonctionnement de la première période annuelle ne peut être connu par avance et sera indiqué lors de l'appel de la première échéance annuelle ;

- option possible et irréversible pour le taux fixe et charges constantes, à compter du premier anniversaire de l'entrée du prêt en amortissement.

Le taux fixe applicable est le taux long terme du secteur public non fiscalisé (TLSP) majoré de 0,85 % l'an ;

- charges : 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, qui est égal au dernier TAM publié lors de l'envoi du contrat, augmenté de la partie fixe indiquée ci-dessus, soit 0,55 % et d'une marge égale à 0,80 %.

Ce taux détermine :

- le montant prévisionnel de l'échéance constante,
- le tableau d'amortissement prévisionnel du prêt.

L'emprunteur a la faculté d'augmenter le taux de construction cinq jours ouvrés au plus tard avant le point de départ de la période d'amortissement ;

- mécanisme de sécurité : les charges seront revalorisées dans le cas suivant : si le montant de la charge est 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 annuel de l'indice du coût de la construction (ICC) ;

- remboursement anticipé possible sous réserve du paiement d'une indemnité égale à :

. en période de taux révisable : 3 % du capital remboursé par anticipation, pendant la première moitié de vie prévisionnelle du prêt et, à 1,5 % pendant la deuxième moitié de vie prévisionnelle du prêt,

. en période de taux fixe (levée de l'option en taux fixe) : indemnité actuarielle.

En contrepartie des garanties accordées, la communauté urbaine de Lyon bénéficie d'un droit de réservation de 17 % de la surface habitable pour 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 la société LOGIREL, 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 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** - 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 Conseil autorise monsieur le président de la Communauté urbaine à intervenir à chacun des contrats de prêts qui seront passés entre la société LOGIREL et le crédit foncier de France et à signer les conventions à intervenir avec la société LOGIREL 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 société LOGIREL.

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