

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 4 décembre 1997, par lequel monsieur le président :

**A - Expose ce qui suit :**

La SEMCODA sollicite la garantie de la communauté urbaine de Lyon pour un prêt conventionné locatif (PCL), susceptible d'être contracté auprès du Crédit local de France aux conditions suivantes :

- montant : 13 649 000,00 F ;

- durée :

\* phase de mobilisation des fonds : 18 mois maximum,

\* phase d'amortissement : 25 ans maximum ;

- taux d'intérêt :

\* pendant la phase de mobilisation des fonds : T4M majoré d'une marge de 0,40 %,

\* pendant la phase d'amortissement : TIOP 12 mois majoré d'une marge de 0,40 %, option de passage en taux fixe les cinq premières années ;

- commission : 0,10 % sur le montant du crédit.

En cas de remboursement anticipé, il sera prélevé une indemnité égale à 2 % du capital remboursé.

Le prêt est destiné à financer la construction de trente logements, situés 22, 24, rue Gillet et 23, rue Pascal à Villeurbanne.

S'agissant d'un prêt non distribué par la Caisse des dépôts et consignations, pour lequel il n'existe pas d'obligation de garantie par la collectivité territoriale, il est nécessaire de définir précisément les règles de garantie propres à la Communauté urbaine sur ce type de prêt.

Pour conserver une capacité suffisante d'intervention pour toutes les futures opérations de logement social qui favorisent la mixité, la Communauté urbaine a retenu le principe de réserver la garantie communautaire aux opérations répondant aux deux conditions suivantes :

**1 - Condition financière :** le taux ou la marge bancaire ne doit pas être excessif par rapport aux conditions financières du marché, de manière à ne pas pénaliser inutilement l'opération et à ne pas apporter la garantie sur des financements à marge peu tirée. S'agissant de prêts à taux révisable, ne seront donc garantis que les prêts avec une marge bancaire limitée à 0,5 % ;

**2 - Condition opérationnelle :** l'opération doit respecter les objectifs généraux de mixité. Les opérations financées par un prêt PCL ne seraient donc garanties qu'en mixité avec des logements locatifs sociaux, réalisés simultanément et sur le même site (PLA-CDC ou prêt locatif social - PLS du Crédit foncier de France).

Compte tenu de ces critères, il apparaît que, pour l'opération de la rue Gillet à Villeurbanne, le prêt PCL du Crédit local de France remplit, à la fois, les conditions financière et opérationnelle. En effet, cette opération de logement intermédiaire est réalisée en mixité avec le PLS du Crédit foncier de France.

Il pourrait donc être garanti à hauteur de 85 % par la communauté urbaine de Lyon, à condition que la ville de Villeurbanne accorde sa garantie pour les 15 % complémentaires.

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

**B - Propose** d'accorder la garantie communautaire à la SEMCODA à hauteur de 85 % d'un prêt de 13 649 000 F, soit 11 601 650 F et de l'habiliter, d'une part, à signer la convention de garantie, d'autre part, à intervenir au contrat de prêt ;

Vu ladite garantie communautaire ;

Vu la demande de la SEMCODA ;

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 L 2 252-4) ;

Oùï l'avis de sa commission finances et programmation ;

#### DELIBERE

**Article 1er** : La Communauté urbaine de Lyon accorde sa garantie à la SEMCODA pour un prêt contracté auprès du Crédit local de France aux conditions suivantes :

- montant : 13 649 000 F ;

- durée :

- \* phase de mobilisation des fonds : 18 mois maximum,
- \* phase d'amortissement : 25 ans maximum,

- taux d'intérêt :

- \* pendant la phase de mobilisation des fonds : T4M majoré d'une marge de 0,40 %,
- \* pendant la phase d'amortissement : TIOP 12 mois majoré d'une marge de 0,40 %, option de passage en taux fixe les cinq premières années,

- commission : 0,10 % sur le montant du crédit.

En cas de remboursement anticipé, il sera prélevé une indemnité égale à 2 % du capital remboursé.

Le prêt est destiné à financer la construction de trente logements, situés 22, 24, rue Gillet et 23, rue Pascal à Villeurbanne.

S'agissant d'un prêt non distribué par la Caisse des dépôts et consignations, pour lequel il n'existe pas d'obligation de garantie par la collectivité territoriale, il est nécessaire de définir précisément les règles de garantie propres à la Communauté urbaine sur ce type de prêt.

Pour conserver une capacité suffisante d'intervention pour toutes les futures opérations de logement social qui favorisent la mixité, la Communauté urbaine a retenu le principe de réserver la garantie communautaire aux opérations répondant aux deux conditions suivantes :

**1 - Condition financière** : le taux ou la marge bancaire ne doit pas être excessif par rapport aux conditions financières du marché, de manière à ne pas pénaliser inutilement l'opération et à ne pas apporter la garantie sur des financements à marge peu tirée. S'agissant de prêts à taux révisable, ne seront donc garantis que les prêts avec une marge bancaire limitée à 0,5 % ;

**2 - Condition opérationnelle** : l'opération doit respecter les objectifs généraux de mixité. Les opérations financées par un prêt PCL ne seraient donc garanties qu'en mixité avec des logements locatifs sociaux, réalisés simultanément et sur le même site (PLA-CDC ou prêt locatif social - PLS du Crédit foncier de France).

Compte tenu de ces critères, il apparaît que, pour l'opération de la rue Gillet à Villeurbanne, le prêt PCL du Crédit local de France remplit, à la fois, les conditions financière et opérationnelle. En effet, cette opération de logement intermédiaire est réalisée en mixité avec le PLS du Crédit foncier de France.

Il pourra donc être garanti à hauteur de 85 % par la communauté urbaine de Lyon, à condition que la ville de Villeurbanne 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 sera nulle et non avenue.

Au cas où la 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 s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande de la caisse prêteuse adressée par lettre-missive, sans jamais pouvoir 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, pour chacune des opérations prises spécialement et séparément, 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 à intervenir à chacun des contrats de prêts qui seront passés entre la SEMCODA et le Crédit local de France et à signer les conventions à intervenir avec la SEMCODA pour la garantie du paiement des intérêts et du capital de l'emprunt susvisé.

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,