

Le Conseil,

Vu le rapport du 12 avril 2000, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par courrier en date du 21 mars 2000, l'OPAC de Villeurbanne informe la Communauté urbaine qu'il souhaite contracter un prêt de type prêt locatif social auprès du Crédit foncier de France aux conditions suivantes :

- montant : 10 661 260 F ;
- taux révisable : EURIBOR 1 an + 0,55 % de marge ;
- taux de construction : EURIBOR 1an + 1,35 % de marge. Ce taux détermine l'échéance et le tableau d'amortissement prévisionnel ;
- option taux fixe possible à l'issue de la première année d'amortissement : (taux long terme du secteur public non fiscalisé) + 1,05 % de marge. Cette option est irréversible ;
- durée : 25 ans avec possibilité : soit de réduction sans limite, soit d'allongement dans la limite maximale de 5 ans ;
- période d'anticipation : 2 ans ;
- échéances trimestrielles ;
- charges constantes sous réserve de l'application du mécanisme de sécurité : le montant de la charge est déterminé en fonction du taux de la construction ;
- 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 :
 - . soit à 3 % du capital remboursé par anticipation, si le remboursement intervient pendant la première moitié de vie prévisionnelle du prêt,
 - . soit à 1,5 % du capital remboursé par anticipation, si le remboursement intervient pendant la deuxième moitié de la vie prévisionnelle du prêt,
 - . soit une indemnité actuarielle, si le remboursement intervient après option pour le taux fixe.

Tout remboursement anticipé donnera lieu à 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.

Le prêt est destiné à financer une opération de construction de 28 logements dans la résidence Lafargue 62, 64, rue Paul Lafargue à Villeurbanne. La garantie de la Communauté urbaine est sollicitée à hauteur de 100 %.

En contrepartie de la garantie accordée, la Communauté urbaine bénéficie d'un droit de réservation de 20 % de la surface habitable.

Le prêt devra être réalisé 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 de délibérer comme suit ;

Vu ladite garantie d'emprunt ;

Vu le courrier de l'OPAC de Villeurbanne en date du 21 mars 2000 ;

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 2252-1 à L 2252-4) ;

Où l'avis de sa commission finances et programmation ;

DELIBERE

Article 1er : La communauté urbaine accorde sa garantie à l'OPAC de Villeurbanne qui souhaite contracter un prêt de type prêt locatif social auprès du Crédit foncier de France aux conditions suivantes :

- montant : 10 661 260 F ;

- taux révisable : EURIBOR 1 an + 0,55 % de marge ;

- taux de construction : EURIBOR 1an + 1,35 % de marge. Ce taux détermine l'échéance et le tableau d'amortissement prévisionnel ;

- option taux fixe possible à l'issue de la première année d'amortissement : (taux long terme du secteur public non fiscalisé) + 1,05 % de marge. Cette option est irréversible ;

- durée : 25 ans avec possibilité : soit de réduction sans limite, soit d'allongement dans la limite maximale de 5 ans ;

- période d'anticipation : 2 ans ;

- échéances trimestrielles ;

- charges constantes sous réserve de l'application du mécanisme de sécurité : le montant de la charge est déterminé en fonction du taux de la construction ;

- 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 :

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

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

. soit une indemnité actuarielle, si le remboursement intervient après option pour le taux fixe.

Tout remboursement anticipé donnera lieu à 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.

Le prêt est destiné à financer une opération de construction de 28 logements dans la résidence Lafargue 62, 64, rue Paul Lafargue à Villeurbanne. La garantie de la Communauté urbaine est sollicitée à hauteur de 100 %.

En contrepartie de la garantie accordée, la Communauté urbaine bénéficie d'un droit de réservation de 20 % de la surface habitable.

Le prêt devra être réalisé dans un délai de deux ans, à compter de la date de délibération. Dans le cas contraire, la garantie serait nulle et non avenue.

Au cas où l'OPAC de Villeurbanne, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances convenues, ni 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, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que la caisse 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 de Lyon à intervenir à chacun des contrats de prêts qui seront passés entre l'OPAC de Villeurbanne et le Crédit foncier de France et à signer les conventions à intervenir avec l'OPAC de Villeurbanne pour la garantie du paiement des intérêts et du capital de l'emprunt sus-visé.

Tous les frais relatifs à ces opérations seront à la charge de l'OPAC de Villeurbanne.

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