

Séance publique du 22 janvier 2001

Délibération n° 2001-6216

commission principale : finances et programmation

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

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 janvier 2001, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par courrier en date du 30 mai 2000, la SEMCODA informe la Communauté urbaine qu'elle souhaite contracter un prêt de type locatif social gamma auprès du crédit foncier de France aux conditions suivantes :

- montant : 27 000 000 F,
- durée : période d'anticipation : 2 ans,
- période d'amortissement 25 ans avec possibilité, soit de réduction sans limite, soit d'allongement dans la limite maximale de 5 ans,
- taux d'intérêt révisable : EURIBOR 1 an + 1 % 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 1 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 du 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 1,50 % 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 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.

Le prêt est destiné à financer une opération d'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 54 logements situés 21 et 23, avenue Victor Hugo à Tassin la Demi Lune.

Cette opération pourrait être garantie à hauteur de 85 % par la communauté urbaine de Lyon qui bénéficierait en contrepartie d'un droit de réservation de 17 % de la surface habitable.

Le prêt devrait 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 ;

Vu lesdites garanties d'emprunt ;

Vu le courrier de la SEMCODA en date du 30 mai 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 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 SEMCODA à hauteur de 85 % d'un prêt de 27 000 000 F, soit 22 950 000 F pour une opération d'acquisition en VEFA de 54 logements situés 21 et 23, avenue Victor Hugo à Tassin la Demi Lune.

Les conditions du prêt sont les suivantes :

- durée : période d'anticipation : 2 ans,
- période d'amortissement 25 ans avec possibilité, soit de réduction sans limite, soit d'allongement dans la limite maximale de 5 ans,
- taux d'intérêt révisable : EURIBOR 1 an + 1 % 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 1 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 du 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 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.

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.

La garantie à hauteur de 85 % de la communauté urbaine de Lyon ne sera effective qu'à condition que la ville de Tassin la Demi Lune garantisse les 15 % complémentaires.

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 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 avec 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 au contrat 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 de l'emprunt sus-visé.

Tous les frais relatifs à cette opération seront à la charge de la SEMCODA.

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