

Le Conseil,

Vu le rapport du 25 juin 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par un courrier en date du 11 juin 1998, la SA d'HLM des régions du Sud-Est nous informe qu'elle souhaite renégocier sept prêts garantis à 100 % par la communauté urbaine de Lyon.

Ces prêts, initialement souscrits auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré à taux multiples (5,75, 6,65, 7,80, 9,10 et 10,40 %), seront remboursés par anticipation et refinancés auprès du Crédit local de France, aux conditions suivantes :

- taux d'intérêt variable : TAM (taux annuel monétaire) majoré d'une marge de 0,30 %,
- durée initiale de 20 ans ajustable à 25 ans maximum et sans minimum (la durée résiduelle des contrats existants est de 22 ans,
- périodicité des échéances : annuelle,
- annuités constantes calculées sur la base d'un taux d'échéance de 4,50 % révisable après paiement de la cinquième et de la dixième annuité en fonction du niveau d'amortissement constaté à ces deux dates,
- amortissement : calculé par différence entre l'annuité et les intérêts,
- option de passage à taux fixe sans indemnité : le contrat comporte une option de passage en taux fixe, de manière à ce que l'emprunteur puisse, s'il le souhaite, profiter de conditions de taux fixe favorables.

Ce passage en taux fixe s'effectue sur la durée, la périodicité et le mode d'amortissement de son choix et sur une durée maximale égale à la durée résiduelle.

Le niveau de taux fixe de l'option ne dépassera pas le taux de l'OAT de durée de vie moyenne égale à la durée résiduelle du prêt majoré de 2 %.

Nature de l'opération	Numéro du prêt	Capital refinancé	Total des annuités		Gain obtenu
			avant refinancement	après refinancement	
construction de 20 logements rue du Dauphiné à Lyon 3°	12 879	5 806 000	13 568 698	8 362 667	5 206 031
construction de 34 logements rue du Dauphiné à Lyon 3°	12 880	128 000	298 892	184 213	114 679
construction de 23 logements rue des Deux Amants à Lyon 3°	12 882	7 712 000	17 677 120	11 106 992	6 570 128
construction de 18 logements ZAC "de la Part Dieu" à Lyon 3°	12 884	5 523 000	12 660 222	7 954 745	4 705 477
construction de 15 logements 124, rue André Philip à Lyon 3°	12 978	5 172 000	12 086 164	7 448 951	4 637 213
construction de 14 logements rue des Petites Soeurs à Lyon 3°	13 028	4 785 000	9 415 892	6 891 146	2 524 746
construction de 14 logements avenue Thiers à Lyon 6°	13 030	4 779 000	9 404 594	6 882 877	2 521 717

Le gain total de cette renégociation est de 26 279 991 F.

Il est précisé que :

- l'annuité des nouveaux prêts a été calculée sur la base du taux d'échéance de 4,50 % et de la durée de 20 ans ;
- les intérêts ont été calculés sur la base d'un TAM estimé à 3,70 % plus une marge de 0,30 %, soit 4 % sur toute la durée du prêt ;

B - Propose d'accorder la garantie communautaire à hauteur de 100 % à la société d'HLM des régions du Sud-Est pour le nouveau prêt du Crédit local de France, de l'habilitier à signer les conventions de garantie et à intervenir au contrat de prêt ;

Vu ladite garantie communautaire ;

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 2252-1 à L 2252-4) ;

Où l'avis de sa commission finances et programmation ;

Où l'intervention du rapporteur précisant qu'il convient de modifier :

- le 6° alinéa du rapport comme suit : *"annuités constantes calculées sur la base d'un taux d'échéance de 4,20 % révisable après de paiement de la cinquième, de la dixième et de la quinzième annuité en fonction du niveau d'amortissement constaté à cette date"* ;

- le 11° alinéa du rapport comme suit : *"le gain total de la renégociation sera de 25 649 456 F, compte tenu de la durée ajustable des nouveaux prêts"*. Les colonnes du tableau intitulées "total des annuités après refinancement et gain obtenu" seront modifiées en conséquence,

- le 13° alinéa du rapport comme suit : *"l'annuité des nouveaux prêts a été calculée sur la base du taux d'échéance de 4,20 % et de la durée de 20 ans"* ;

DELIBERE

1° - Accepte les modifications proposées par le rapporteur.

2° - Décide :

article 1er : la communauté urbaine de Lyon accorde sa garantie à la SA d'HLM des régions du Sud-Est pour sept prêts garantis à 100 % par la communauté urbaine de Lyon.

Ces prêts, initialement souscrits auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré à taux multiples (5,75, 6,65, 7,80, 9,10 et 10,40 %), seront remboursés par anticipation et refinancés auprès du Crédit local de France, aux conditions suivantes :

- taux d'intérêt variable : TAM (taux annuel monétaire) majoré d'une marge de 0,30 %,
- durée initiale de 20 ans ajustable à 25 ans maximum et sans minimum (la durée résiduelle des contrats existants est de 22 ans,
- périodicité des échéances : annuelle,
- annuités constantes calculées sur la base d'un taux d'échéance de 4,20 % révisable après paiement de la cinquième, de la dixième et de la quizième annuité en fonction du niveau d'amortissement constaté à ces deux dates,
- amortissement : calculé par différence entre l'annuité et les intérêts,
- option de passage à taux fixe sans indemnité : le contrat comporte une option de passage en taux fixe, de manière à ce que l'emprunteur puisse, s'il le souhaite, profiter de conditions de taux fixe favorables.

Ce passage en taux fixe s'effectue sur la durée, la périodicité et le mode d'amortissement de son choix et sur une durée maximale égale à la durée résiduelle.

Le niveau de taux fixe de l'option ne dépassera pas le taux de l'OAT de durée de vie moyenne égale à la durée résiduelle du prêt majoré de 2 %.

Nature de l'opération	Numéro du prêt	Capital refinancé	Total des annuités		Gain obtenu
			avant refinancement	après refinancement	
construction de 20 logements rue du Dauphiné à Lyon 3°	12 879	5 806 000	13 568 698	8 470 650	5 098 048
construction de 34 logements rue du Dauphiné à Lyon 3°	12 880	128 000	298 892	186 592	112 300
construction de 23 logements rue des Deux Amants à Lyon 3°	12 882	7 712 000	17 677 120	11 250 410	6 426 710
construction de 18 logements ZAC "de la Part Dieu" à Lyon 3°	12 884	5 523 000	12 660 222	8 057 460	4 602 762
construction de 15 logements 124, rue André Philip à Lyon 3°	12 978	5 172 000	12 086 164	7 545 135	4 541 029
construction de 14 logements rue des Petites Soeurs à Lyon 3°	13 028	4 785 000	9 415 892	6 980 127	2 435 765
construction de 14 logements avenue Thiers à Lyon 6°	13 030	4 779 000	9 404 594	6 971 752	2 432 842
					25 649 456

Le gain total de cette renégociation est de 26 279 991 F.

Il est précisé que :

- l'annuité des nouveaux prêts a été calculée sur la base du taux d'échéance de 4,20 % et de la durée de 20 ans ;
- les intérêts ont été calculés sur la base d'un TAM estimé à 3,70 % plus une marge de 0,30 %, soit 4 % sur toute la durée du prêt ;

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 SA d'HLM des régions du Sud-Est, 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 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 tout 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 prêt qui seront passés entre la SA d'HLM des régions du Sud-Est et le crédit local de France et à signer les conventions à intervenir avec la SA d'HLM des régions du Sud-Est 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 la SA d'HLM des régions du Sud-Est.

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