

Bureau du 23 juin 2003

Décision n° B-2003-1460

objet : **Garanties d'emprunts accordées à des SA d'HLM**

service : Direction générale - Mission d'audit et de contrôle de gestion - Contrôle des gestions externes

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 13 juin 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation.

Les organismes de logement social repris dans le tableau ci-dessous envisagent la réalisation d'opérations de construction, d'acquisition-amélioration ou de réhabilitation de logements pour lesquelles la garantie financière de la Communauté urbaine est sollicitée.

La Communauté urbaine accorde sa garantie dans la limite de 85 % du capital emprunté pour les organismes de logement social non-Opac ou non-office d'HLM communautaire sous réserve de la garantie complémentaire de 15 % par la commune d'implantation de l'opération.

Le total des montants qu'il est proposé de garantir par la présente décision du Bureau est de 6 254 890 €.

Pour les prêts locatifs aidés fongibles avec préfinancement, la Communauté urbaine accorde sa garantie sur le montant initial de chaque prêt, majoré des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période, sous réserve qu'à la date de capitalisation, la somme garantie par la Communauté urbaine n'excède pas 85 % du montant consolidé et que celle garantie par chaque commune d'implantation de l'opération soit au minimum égale à 15 % du montant consolidé.

La nature, le montant et la durée d'amortissement de l'emprunt sont indiqués pour chaque opération. Le taux d'intérêt figure à titre définitif sauf s'il s'agit de prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations ou par l'un des organismes de prêt dont elle a la gestion. Il est entendu que, dans ces cas, le prêt portera intérêt au taux en vigueur à la date d'établissement du contrat.

Le taux et la progressivité des prêts sont révisables en fonction de la variation du livret A.

Lorsqu'il est indiqué dans le tableau que la progressivité des annuités est à double révisabilité limitée, il convient de préciser que la révision se fait en fonction de la variation du livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à zéro.

En contrepartie des garanties accordées, la Communauté urbaine bénéficie d'un droit de réservation de 17 % de la surface habitable pour toute opération de construction ou d'acquisition-amélioration. Dans le cas spécifique d'acquisition-amélioration en PLA d'intégration, la réservation se fera selon la charte de l'habitat adapté.

Dans le cas de réhabilitation, si la Communauté urbaine est déjà réservataire au titre du prêt principal, la réservation sera prolongée pour la durée comprise entre l'expiration du prêt principal et celle du prêt concernant les travaux de réhabilitation.

Les contrats de prêts devront être réalisés dans un délai de deux ans à compter de la date de décision du Bureau ; dans le cas contraire, la présente décision de garantie serait nulle et non avenue ;

Vu ladite garantie d'emprunt ;

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 2 252-1 à 2 252-4) ;

Vu la délibération du Conseil n° 2003-1087 en date du 3 mars 2003 ;

DECIDE

Article 1er : la Communauté urbaine accorde sa garantie à chacun des organismes constructeurs figurant dans le tableau ci-dessous, pour les emprunts qu'il se propose de contracter auprès d'un organisme financier aux taux et conditions applicables suivant la réglementation en vigueur ; le montant total garanti est de 6 254 890 €.

Au cas où les organismes constructeurs, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitteraient pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'ils auraient encourus, la Communauté urbaine s'engage à effectuer le paiement en leur lieu et place, sur simple demande de la caisse prêteuse adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Le paiement sera effectué selon les dispositions de l'article L 2252-1 du code des collectivités territoriales et notamment du dernier alinéa ainsi rédigé : "*Aucune stipulation ne peut faire obstacle à ce que la mise en jeu des garanties ou caution accordées par une commune porte, au choix de celle-ci, soit sur la totalité du concours, soit sur les annuités déterminées par l'échéancier contractuel*".

Article 2 : la Communauté urbaine s'engage pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

Article 3 : le Bureau autorise monsieur le président de la Communauté urbaine à intervenir à chacun des contrats de prêts qui seront passés entre les organismes prêteurs et les organismes repris dans le tableau ci-dessous et à signer les conventions à intervenir avec ces organismes pour la garantie du paiement des intérêts et du capital des emprunts sus-visés.

Tous les frais relatifs à ces opérations seront à la charge des organismes intéressés.

Organismes prêteurs à Organismes emprunteurs	Emprunts demandés			Montant garanti (en €)	Nature de l'opération	Réservation Communauté urbaine
	Montant (en €)	Taux (1)	Durée			
Caisse des dépôts et consignations à Société lyonnaise pour l'habitat	360 000	4,20 % annuités progressives 0 %	15 ans	306 000	réhabilitation de 40 logements 19 à 25, rue Edouard Herriot - Vénissieux - Palulos -	17 %
"	460 000	4,20 % annuités progressives 0 %	15 ans	391 000	réhabilitation de 50 logements 27 à 35, rue Edouard Herriot - Vénissieux - Palulos -	17 %
Crédit foncier de France à Société lyonnaise pour l'habitat	1 587 100	4,60 %	période d'anticipation 1 an période d'amortis- sement 30 ans	1 349 035	construction de 16 logements résidence Matringe à l'angle des rues de la République et Jean Jaurès - Saint Fons - PLS -	17 %

Crédit foncier de France à Société lyonnaise pour l'habitat	816 000	5,38 % ce prêt est indexé sur le livret d'épargne populaire	31 ans dont 1 an de différé d'amortissement	693 600	construction de 7 logements résidence Matringe à l'angle des rues de la République et Jean Jaurès - Saint Fons - PLI-	17 %
Caisse des dépôts et consignations à Semcoda	349 500	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans 12 mois de préfinancement	297 075	construction de 8 logements Cailloux sur Fontaines - PLUS -	17 %
"	47 300	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 12 mois de préfinancement	40 205	acquisition foncière pour la construction de 8 logements Cailloux sur Fontaines - PLUS foncier -	sans objet
"	700 000	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans 16 mois de préfinancement	595 000	construction de 10 logements Adam Magenta Villeurbanne - PLUS -	17 %
"	156 000	4,20 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 16 mois de préfinancement	132 600	acquisition foncière pour la construction de 10 logements Adam Magenta Villeurbanne - PLUS foncier -	sans objet
Crédit foncier de France à Semcoda	2 644 917	4,55 % annuités progressives 0 %	31 ans dont 1 an de préfinancement	2 248 180	construction de 28 logements 26, rue Joannes Masset Lyon 9° - PLS -	17 %
Caisse des dépôts et consignations à Immobilière Rhône-Alpes	7 876	3,70 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans	6 695	acquisition-amélioration d'une résidence sociale de 20 studios à l'angle de la rue Sainte Gene- viève, rue de la Viabert Lyon 6° - PLAI foncier -	sans objet

Caisse des dépôts et consignations à Société Lyonnaise pour l'habitat	230 000	4,20 % annuités progressives 0 %	15 ans 2 ans de différé d'amortissement	195 500	réhabilitation de 33 logements Le Bourg, 8 et 10, chemin Beckensteiner Charbonnières les Bains - PAM-	Le prêt principal est échu d'où réservation de 17 % jusqu'en 2019
---	---------	--	---	---------	---	--

1) Taux actuel pour information. Le taux appliqué sera celui en vigueur à l'établissement du contrat.

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