

Bureau du 15 septembre 2003

Décision n° B-2003-1642

objet : **Garanties d'emprunts accordées à la SEM Lyon Confluence**

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

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 4 septembre 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.

Par délibération en date du 7 avril 2003, la Communauté urbaine a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Lyon Confluence première phase et a confié par voie de convention publique d'aménagement les missions d'aménagement et d'équipement à la SEM Lyon Confluence.

Le conseil d'administration du 24 avril 2003 a autorisé la société à mettre en place le préfinancement de cette opération pour un montant global de 42,5 M€ répartis en trois prêts.

Par courrier en date du 22 juillet 2003, la SEM Lyon Confluence a sollicité la garantie de la Communauté urbaine pour chacun de ces prêts.

Conformément à la législation, ces prêts pourraient être garantis à hauteur de 80 % par notre collectivité.

Les conditions des prêts sont les suivantes :

Premier prêt : prêteur Dexia crédit local

- montant 18 500 000 €, soit une garantie de 14 800 000 €,
- durée totale maximale 12 ans :

- . une phase de mobilisation de 72 mois,
- . une phase d'amortissement dont le terme est fixé au 01 août 2015.

Phase de mobilisation :

- taux indexé Eonia + marge de 0,25 %,
- paiement des intérêts : trimestriel,
- mobilisation des fonds : en une ou plusieurs fois, jusqu'au terme de la phase de mobilisation fixé le 1er août 2009 exclu.

Phase d'amortissement :

I- *Tranches d'amortissement*

Chaque tranche d'amortissement a un profil d'amortissement défini pour toute sa durée.

1) - Tranches d'amortissement dont le profil sera défini lors de leur mise en place :

. périodicité des échéances d'amortissement : au choix de l'emprunteur lors de la mise en place de la tranche d'amortissement,

. mode d'amortissement: constant, progressif ou personnalisé conformément au tableau d'amortissement établi lors de la mise en place de la tranche d'amortissement,

. à sa date de mise en place, la durée de vie moyenne de la tranche d'amortissement ne devra pas excéder 70 % de la durée maximale de la phase d'amortissement.

2) - Tranches d'amortissement dont le profil est défini par défaut :

A défaut de demande de mise en place d'une tranche d'amortissement au terme de la phase de mobilisation, l'encours en phase de mobilisation fait l'objet, à cette date, de la mise en place automatique d'une tranche dont le profil d'amortissement est le suivant :

- . durée : 6 ans,
- . échéances trimestrielles des amortissements,
- . amortissements progressifs.

II - Modules d'intérêt : conditions financières

1) - Taux indexés ou taux fixe des modules d'intérêts des tranches d'amortissement dont le profil sera défini lors de la mise en place :

- . Euribor 1, 3, 6 ou 12 mois + 0,25 % de marge,
- . TAG 1, 3 ou 6 mois + 0,35 % de marge,
- . TAM + 0,35 % de marge.

L'emprunteur peut demander la mise en place de modules sur Euribor 12 mois moyenné annuel ou à taux fixe mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel aux conditions prévues au contrat.

2) - Taux indexé du module d'intérêts de la tranche d'amortissement par défaut : conditions du module d'intérêts Euribor 3 mois avec une périodicité trimestrielle des échéances d'intérêts.

L'emprunteur peut, aux conditions prévues au contrat, pendant toute la durée de chaque tranche d'amortissement, substituer au module d'intérêt en cours un autre module d'intérêts parmi ceux prévus pour les tranches d'amortissement dont le profil sera défini lors de leur mise en place, sans modifier le profil d'amortissement de la tranche.

Dans le cas où l'emprunteur mettrait en place un module à taux fixe, le niveau du taux fixe applicable au moment de l'engagement du garant, en cas de mise en jeu de sa garantie, n'excédera pas le taux de rendement sur le marché obligataire secondaire de l'obligation à taux fixe à remboursement *in fine* émise par l'Etat français dont la durée de vie résiduelle est immédiatement supérieure à la durée de vie moyenne de la tranche d'amortissement à la date de mise en place du module à taux fixe, considérant pour ce calcul que la totalité du capital de la tranche d'amortissement est amortie à la date de la dernière tranche d'intérêt du module à taux fixe majoré de 2 % ; ce taux de rendement est constaté à l'ouverture du marché obligataire secondaire français, la veille du jour de la communication par Dexia crédit local à l'emprunteur des conditions à taux fixe applicables. Il est précisé que le plafond défini ci-dessus est applicable au seul garant.

Dans le cas où l'emprunteur mettrait en place un module sur Euribor 12 mois moyenné, le niveau de la marge applicable au montant de l'engagement du garant, en cas de mise en jeu de sa garantie, n'excédera pas 1 % ; il est précisé que la marge plafond définie ci-dessus est applicable au seul garant.

Deuxième prêt : prêteur Caisse d'épargne et de prévoyance Rhône-Alpes Lyon

- montant : 12 500 000 €, soit une garantie de 10 000 000 €,
- durée : le terme du prêt est fixé au 31 décembre 2016,

- conditions financières :

. phase d'anticipation de 5 ans maximum :

* index : Euribor jour 3 mois + 0,25 % de marge.

. phase de consolidation :

* index : Euribor 3 mois + 0,25 % de marge,

Euribor 12 mois + 0,25 % de marge,

possibilité de passage à taux fixe.

L'avis d'exercice de l'option de taux engagera irrévocablement le client qui est tenu d'honorer les nouvelles conditions qu'il aura choisies et qui auront valeur contractuelle. Si le client n'exerce pas l'option de taux dans le délai de cinq jours avant la date, les conditions en vigueur sont reconduites.

Remboursement anticipé :

Si le prêt est à taux révisable, le remboursement anticipé partiel ou total est réalisé sans frais ni pénalité.

Si le prêt est à taux fixe, une indemnité actuarielle sera calculée sur la base du taux de réemploi de l'OAT de durée équivalente à celle du prêt à la date du remboursement, conformément aux modalités précisées dans les conditions générales.

Troisième prêt : prêteur Crédit agricole Centre-est

- montant 11 500 000 €, soit une garantie de 9 200 000 €,

- durée : 12 ans.

Période de mobilisation des fonds : elle commence à la date d'entrée en vigueur du crédit et se termine le 5 novembre 2008.

Période d'amortissement : elle commence à la date du premier amortissement fixé le 5 novembre 2009 pour se terminer le 5 novembre 2015.

Index : Euribor 12 mois + 0,25 % de marge qui sert de base au calcul du taux révisé applicable tel que : la nouvelle valeur du taux d'intérêt du prêt appelée encore taux révisé (Tr), sera obtenue en ajoutant au taux d'intérêt initial (Ti), la différence entre la valeur de l'index de référence initial (INDEXi) et la valeur révisée de l'index de révision (INDEXr).

La formule mathématique est la suivante : $Tr = Ti + (INDEXr - INDEXi)$.

La valeur révisée de l'index (INDEXr) applicable à chaque révision sera :

- celle de l'Euribor 12 mois du 3 du mois si l'échéance est fixée au 5 du mois,
- celle de l'Euribor 12 mois du 18 du mois, si l'échéance est fixée au 20 du mois.

Possibilité de passage à taux fixe pendant la période d'amortissement. Il est précisé que le passage à taux fixe sera définitif et ne sera acquis qu'avec la signature d'un avenant au contrat, qui précisera le nouveau taux et les nouvelles conditions de remboursement anticipé.

Remboursement anticipé :

Le remboursement anticipé peut être total ou partiel sans pouvoir être inférieur à 10 % du montant du prêt. Si le remboursement intervient en période de baisse des taux durant la phase de mobilisation des fonds, il donnera lieu au paiement d'une indemnité financière déterminée dans le contrat ;

Vu lesdites garanties d'emprunt ;

Vu l'article L 2252-1 du code des collectivités territoriales ;

Vu les articles L 300-1 à L 300-4 du code de l'urbanisme ;

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

Vu la demande de la SEM Lyon Confluence en date du 22 juillet 2003 ;

DECIDE

Article 1er : la Communauté urbaine accorde sa garantie, à hauteur de 80 %, à la SEM Lyon Confluence pour trois prêts nécessaires à la réalisation de la première phase de la ZAC Lyon Confluence :

- premier prêt souscrit auprès de Dexia crédit local : montant 18 500 000 €, garantie : 14 800 000 €,
- deuxième prêt souscrit auprès de la Caisse d'épargne : montant : 12 500 000 €, garantie : 10 000 000 €,
- troisième prêt souscrit auprès du Crédit agricole Centre-est : montant : 11 500 000 €, garantie : 9 200 000 €,

aux conditions décrites ci-dessus.

Au cas où la SEM Lyon Confluence, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la Communauté urbaine s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur 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 différents prêteurs et la SEM Lyon Confluence et à signer les conventions à intervenir avec la SEM Lyon Confluence pour la garantie des intérêts et du capital des emprunts sus-visés.

Tous les frais relatifs à ces opérations seront à la charge de la SEM Lyon Confluence.

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