

Bureau du 29 septembre 2003

Décision n° B-2003-1724

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 16 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.

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 1 680 461 €.

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.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du livret A en vigueur à la date de la présente décision. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du livret A applicable, tel qu'il résultera d'une publication au journal officiel, est modifié entre la date de la présente décision et la date d'établissement du contrat de prêt.

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.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués dans le tableau sont établis sur la base du livret A à 3 % et seront actualisés à la date d'établissement du contrat.

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 1 680 461 €.

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

Le taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du livret A en vigueur à la date de la présente décision. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du livret A applicable, tel qu'il résultera d'une publication au journal officiel, est modifié entre la date de la présente décision et la date d'établissement du contrat de prêt.

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 taux 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 défini selon chaque programme.

La garantie communautaire de 85 % ne sera effective qu'à condition que la commune du lieu de réalisation de l'opération accorde sa garantie pour les 15 % complémentaires.

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

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 en 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 l'organisme prêteur 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.

Organisme prêteur 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 HMF Rhône-Alpes	531 632	3,45 % annuités progressives 0,50 %	15 ans 2 ans de différé d'amortisse- ment	451 887	réhabilitation de 49 logements 39-41, rue du Parc à Bron - PAM -	17 %
SCIC Habitat Rhône-Alpes	189 183	3,45 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans	160 806	acquisition de 6 loge- ments 77, rue Montes- Quieu à Lyon 7° - PLUS -	17 %
"	41 115	3,45 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans	34 948	acquisition foncière pour 6 logements 77, rue Montesquieu à Lyon 7° - PLUS Foncier -	sans objet
"	12 432	2,95 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans	10 568	acquisition-améliora- tion d'un logement 77, rue Montesquieu à Lyon 7° - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	9 122	2,95 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans	7 754	acquisition foncière pour un logement 77, rue Montesquieu à Lyon 7° - PLAI Foncier -	sans objet
"	109 227	2,50 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans	92 843	acquisition-améliora- tion de deux logements 77, rue Montesquieu à Lyon 7° - PLUS CD -	17 %
"	18 245	2,50 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans	15 509	acquisition foncière pour deux logements 77, rue Montesquieu à Lyon 7° - PLUS CD Foncier -	sans objet
"	708 944	3,45 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans	602 603	construction de 13 logements 149-151, grande rue de la Guillotière à Lyon 7° - PLUS -	17 %

SCIC Habitat Rhône-Alpes	230 680	3,45 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans	196 078	acquisition foncière pour 13 logements 149-151, Grande rue de la Guillotière à Lyon 7° - PLUS Foncier -	sans objet
"	68 449	2,95 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans	58 182	construction de 2 loge- ments 149-151, Grande rue de la Guillotière à Lyon 7° - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	28 826	2,95 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans	24 503	acquisition foncière pour la construction de 2 logements 149-151, Grande rue de la Guillotière à Lyon 7° - PLAI Foncier -	sans objet
Caisse des dépôts et consignations à Opac de l'Ain	29 152	2,50 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	20 ans	24 780	aménagement et agrandissement du local de la CAF 2, rue Michelet à Rillieux la Pape PRU -	sans objet

(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,