

Bureau du 23 mai 2005

Décision n° B-2005-3203

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 12 mai 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2005-2606 en date du 18 avril 2005, 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 ou d'acquisition-amélioration 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 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 5 636 174 €.

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.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base 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.

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.

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 2252-1 à 2252-4) ;

DECIDE

Article 1er : la Communauté urbaine accorde sa garantie à chacun des organismes constructeurs figurant dans le tableau ci-dessous, pour les emprunts qu'ils se proposent de contracter auprès d'un organisme financier aux taux et conditions applicables suivant la réglementation en vigueur.

Le montant total garanti est de 5 636 174 €.

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.

Organismes prêteurs à organismes emprunteurs	Emprunts demandés			Montant garanti (en €)	Nature de l'opération	Réservation Communauté urbaine
	Montants (en €)	Taux (1)	Durée			
Caisse des dépôts et consignations à Axiade	234 789	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	45 ans échéances annuelles	199 571	acquisition de 5 logements 2, rue Juiverie à Lyon 5° - PLUS -	17 %

Axiade	36 264	2,95 % annuités progressives 0 %	45 ans échéances annuelles	30 825	acquisition de 3 logements 2, rue Juiverie à Lyon 5° - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
HMF Rhône-Alpes	746 651	3,40 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans de préfinancement échéances annuelles	634 654	construction de 15 logements 3, rue des Verriers à Lyon 7° - PLUS -	17 %
"	394 162	3,40 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	335 038	acquisition foncière pour 15 logements 3, rue des Verriers à Lyon 7° - PLUS foncier -	sans objet
Cité Nouvelle	213 601	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	181 561	acquisition foncière pour 5 logements 44, rue Ferrandière à Lyon 2° - PLUS foncier -	sans objet
"	64 678	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans échéances annuelles	54 977	acquisition amélioration de 5 logements 44, rue de la Ferrandière à Lyon 2° - PLUS -	17 %
"	73 000	2,95 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans	62 050	acquisition amélioration d'un logement 44, rue de la Ferrandière à Lyon 2° - PLAI foncier -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	44 000	2,95 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	37 400	acquisition amélioration d'un logement 88, route de la Libération à Sainte Foy lès Lyon - PLAI foncier -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté

Cité nouvelle	170 400	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	144 840	acquisition amélioration de 7 logements 88, route de la Libération à Sainte Foy lès Lyon - PLUS foncier -	17 %
Dexia Crédit Local à Semcoda	1 199 300	3,80 % amortissements progressifs	phase de mobilisation : 12 mois phase d'amortissement 30 ans	1 019 405	construction de 12 logements parc du Loup Pendou lot n° 2 à Rillieux la Pape - PLS -	17 %
Caisse des dépôts et consignations à HMF Rhône-Alpes	182 234	2,95 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans 18 mois de préfinancement échéances annuelles	154 899	construction de 3 logements 3, rue des Verriers à Lyon 7° - PLAI -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté
"	69 547	2,95 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	59 115	acquisition foncière pour la construction de 3 logements 3, rue des Verriers à Lyon 7° - PLAI foncier -	sans objet
Caisse d'Epargne à HMF Rhône-Alpes	1 100 986	3,80 % amortissement progressif	30 ans 12 mois de préfinancement échéances trimestrielles constantes	935 839	construction de 12 logements 3 rue des Verrier Lyon 7° - PLS -	17 %

Caisse interprofessionnelle du logement de Lyon (CIL) à ARALIS	1 786 000	1 %	30 ans	1 786 000	acquisition- amélioration de la résidence sociale Du- quesne, 51 ca- pacités d'ac- cueil 39-41 rue Duquesne à Lyon 6° - PEEC -	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,