

Bureau du 20 juin 2005

Décision n° B-2005-3313

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 9 juin 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, 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 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 10 232 795 €.

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 de Lyon 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-dessous 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.

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 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'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 10 232 795 €.

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 ses 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
	Montants (en €)	Taux (1)	Durée			
Caisse des dépôts et consignations à Cité nouvelle	130 000	2,95 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	110 500	acquisition amélioration de 2 logements 25, rue Burdeau à Lyon 1 ^{er} - PLAI foncier -	réservation en application de la charte de l'habitat adapté

"	700 000	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	595 000	acquisition- amélioration de 12 logements 25, rue Burdeau à Lyon 1 ^{er} - Plus foncier -	17 %
Caisse des dépôts et consignations à HMF Rhône Alpes	161 300	3,40 % annuités progressives 0,50 %	15 ans échéances annuelles	137 105	remplacement des menuiseries extérieures 48 logements résidence Saint Alban 75, rue Laënnec à Lyon 8° - PAM -	sans objet
"	235 000	3,40 % annuités progressives 0,50 %	15 ans échéances annuelles	199 750	remplacement des menuiseries extérieures 70 logements résidence Les Prunelles 2 et 4, avenue de Limburg à Sainte Foy lès Lyon - PAM -	sans objet
"	148 000	3,40 % annuités progressives 0,50 %	15 ans échéances annuelles	125 800	remplacement des menuiseries extérieures 44 logements résidence Les Charmes 7 et 9, allée de la Gravière à Sainte Foy lès Lyon - PAM -	sans objet
"	296 000	2,95 % annuités progressives 0,50 %	15 ans échéances annuelles	251 600	remplacement des menuiseries exté- rieures 88 loge- ments - résidence l'Oisan 34, rue Stéphane Coignet à Lyon 8° - PAM bonifié -	sans objet

	"	266 000	2,95 % annuités progressives 0,50 %	15 ans échéances annuelles	226 100	remplacement des menuiseries extérieures 79 logements résidence Les Airelles 2 et 4, allée de la Gravière à Sainte Foy lès Lyon - PAM bonifié -	sans objet
	"	178 000	2,95 % annuités progressives 0,50 %	15 ans échéances annuelles	151 300	remplacement de menuiseries extérieures 60 logements résidence Le Bois Galant 137 ABC et D, rue de la République Vaulx en Velin - PAM bonifié -	sans objet
Dexia à HMF Rhône Alpes		2 390 000	Euribor 12 mois + 0,25 %	30 ans ajustable en fonction de l'évolution du taux indexé sans pouvoir excéder une durée maximale de 35 ans périodicité annuelle mode d'amortisse- ment : échéances constantes calculées sur la base d'un taux de 4 %	2 031 500	acquisition de 49 logements Le Carry - 1 à 3, rue Carry à Lyon 3° -	17 %

"	1 495 000	Euribor 12 mois + 0,25 %	30 ans ajustable en fonction de l'évolution du taux indexé sans pouvoir excéder une durée maximale de 35 ans périodicité annuelle mode d'amortisse- ment : échéances constantes calculées sur la base d'un taux de 4 %	1 270 750	acquisition de 33 logements - 218, avenue Félix Faure à Lyon 3° -	17 %
Caisse des dépôts et consignations à Immobilière Rhône Alpes	533 300	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	35 ans 2 ans de préfinance- ment échéances annuelles	453 305	construction de 12 logements Les Bastides du Vallon - Chemin des Nières à Francheville - Plus -	17 %
"	435 000	3,40 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinance- ment échéances annuelles	369 750	acquisition foncière pour la construc- tion de 12 loge- ments Les Bastides du Vallon - Chemin des Nières à Francheville - Plus foncier -	sans objet
Caisse des dépôts et consignations à Société lyonnaise pour l'habitat	1 732 668	3,40 % annuités progressives 0 %	15 ans 2 ans de différé d'amortisse- ment échéances annuelles	1 472 768	réhabilitation de 160 logements Le Terraillon - 106 à 120, avenue Brossolette à Bron - Palulos -	Le prêt principal est échu : d'où réservation de 17 % pendant toute la durée du prêt Palulos

Caisse des dépôts et consignations						
à						
ICF Sud Est Méditerranée	388 000	3,45 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	329 800	construction de 12 logements - 76, rue de Collonges à Saint Genis Laval - Plus -	17 %
"	236 000	3,45 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	200 600	acquisition foncière pour la construction de 12 logements 76, rue de Collonges à Saint Genis Laval - Plus foncier -	sans objet
"	580 000	3,45 % annuités progressives 0,5 % double révisabilité limitée	35 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	493 000	construction de 17 logements 45, avenue de la Table de Pierre à Francheville - Plus -	17 %
"	457 000	3,45 % annuités progressives 0,5 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	388 450	acquisition foncière pour la construction de 17 logements 45, avenue de la Table de Pierre à Francheville - Plus foncier -	sans objet
"	1 418 199	3,40 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	35 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	1 205 470	conctruction de 22 logements "Les Marronniers" 16, avenue Jean Jaurès à Vénissieux - Plus -	17 %
"	259 114	3,40 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	50 ans 2 ans de préfinancement échéances annuelles	220 247	acquisition foncière pour la construction de 22 logements "Les Marronniers" 16, avenue Jean Jaurès à Vénissieux - Plus foncier -	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,

