

Bureau du 3 juillet 2006

Décision n° B-2006-4451

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 22 juin 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2006-3289 en date du 27 mars 2006, 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 14 102 977 €.

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 d'intérêt indiqué ci-dessous est établi sur la base du taux du livret A et du taux de commissionnement du livret A en vigueur à la date de la présente décision. Ce taux est susceptible d'être révisé à la date d'établissement du contrat de prêt, si les taux du livret A et/ou du commissionnement sont modifiés entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt. Le taux de progressivité indiqué ci-dessus est susceptible d'être révisé en fonction de la variation du taux 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 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 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 l'article R 221-9 du code monétaire et financier ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que, dans la sixième colonne du tableau pour Crédit foncier de France à Semcoda dont le montant des emprunts demandés s'élève à 5 317 200 €, il convient de lire **PLS** au lieu de PLUS ;

DECIDE

Article 1er : le Bureau accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

Article 2 : 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 14 102 977 €.

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 général 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 3 : 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 4 : 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 Batigère centre-est	159 252	3,25 % annuités progressives 0,50 %	35 ans échéances annuelles	135 364	acquisition-amélioration de 14 logements 88, rue Mercière à Lyon 2° - PLUS -	17 %

Batigère centre-est	2 702 475	3,25 % annuités progressives 0,50 %	50 ans échéances annuelles	2 297 104	acquisition foncière pour l'acquisition-amélioration de 14 logements 88, rue Mercière à Lyon 2° - PLUS foncier -	sans objet
Crédit foncier de France						
à						
Semcoda	1 457 900	3,65 % annuités progressives 0 % révisables en fonction de l'évolution du taux du livret A	32 ans dont une période d'anticipation de 2 ans maximum échéances annuelles	1 239 215	construction de 3 pavillons et de 10 logements rue Général Brosset à Rillieux la Pape - PLS -	17 %
"	1 271 100	3,65 % annuités progressives 0 % révisables en fonction de l'évolution du taux du livret A	32 ans dont une période d'anticipation de 2 ans maximum échéances annuelles	1 080 435	construction de 13 logements ZAC de Vancia à Rillieux la Pape - PLS -	17 %
"	1 798 000	3,65 % annuités progressives 0% révisables en fonction de l'évolution du taux du livret A	32 ans dont une période d'anticipation de 2 ans maximum échéances annuelles	1 528 300	construction de 16 loge- ments Parc du Loup Pendou 2 à Rillieux la Pape - PLS -	17 %
"	5 317 200	3,65 % annuités progressives 0 % révisables en fonction de l'évolution du taux du livret A	32 ans dont une période d'anticipation de 2 ans maximum échéances annuelles	4 519 620	construction d'une résidence de services de 106 logements ZAC Centre-ville à Vaulx en Velin - PLS -	17 %

Caisse des dépôts et consignations à Opac 38	1 993 347	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	40 ans échéances annuelles	1 694 345	construction de 25 logements rue Cornavent à Décines Charpieu - PLUS -	17 %
"	342 463	3,25 % annuités progressives 0 % double révisabilité limitée	50 ans échéances annuelles	291 094	acquisition foncière pour la construction de 25 logements rue Cornavent à Décines Charpieu - PLUS Foncier -	sans objet
Opac de l'Ain	1 550 000	2,90 % annuités progressives 0,50 % double révisabilité limitée	20 ans échéances annuelles	1 317 500	réhabilitation de 56 logements - 2-4-6-8, rue de Rome à Rillieux la Pape - PRU -	le prêt principal est échu d'où réservation de 17 % sur la durée du prêt PRU

(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,