

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

Commission permanente du 12 février 2024

Délibération n° CP-2024-3001

Commission pour avis : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Garanties d'emprunts accordées à l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Réaménagement de dette

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Finances et contrôle de gestion

Rapporteur : Monsieur Bertrand Artigny

Président : Madame Zémorda Khelifi

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 26 janvier 2024

Secrétaire élu(e) : Madame Claire Brossaud

Présents : M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme C. Brossaud, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, M. P. Charmot, M. P. Cochet, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. R. Debû, Mme H. Duvivier Dromain, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme S. Runel, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. D. Kimelfeld), Mme N. Dehan (pouvoir à Mme C. Brossaud), Mme R-F. Fournillon (pouvoir à M. M. Grivel), M. R. Marion (pouvoir à Mme V. Brunel).

Commission permanente du 12 février 2024**Délibération n° CP-2024-3001**

Commission pour avis : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Garanties d'emprunts accordées à l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Réaménagement de dette

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Finances et contrôle de gestion

La Commission permanente,

Vu le rapport du 24 janvier 2024, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Par courrier du 19 octobre 2023, l'OPH Est Métropole habitat a informé la Métropole de son souhait d'alléger le coût financier de ses emprunts souscrits auprès de la CDC.

Dans ce cadre, il souhaite réaménager une partie de sa dette souscrite en modifiant le taux d'intérêt des prêts, le différé ou le profil d'amortissement, le taux de progressivité, la marge appliquée sur l'index, la durée résiduelle, les modalités de révision, la date des prochaines échéances, la base de calcul des intérêts ou encore les conditions de remboursement anticipé pour certains de ses prêts.

Cette opération figure dans le tableau ci-dessous :

Opération	Adresse	Capital restant dû (CRD) au 25/07/2023 (en €)	Pourcentage garanti par la Métropole (en %)	Montant garanti par la Métropole (en €)
réaménagement de 34 emprunts	diverses adresses	52 137 885,28	100 %	52 137 885,28

Le montant total refinancé hors stock d'intérêts au 25 juillet 2023 s'élève à 52 137 885,28 €, soit une garantie de 52 137 885,28 € avec un taux de garantie de 100 %.

La nature, le montant et la durée d'amortissement des emprunts garantis sont précisés dans les avenants de prêts joints au dossier.

En contrepartie des garanties accordées, la Métropole bénéficie d'un droit de réservation de 20 % du nombre de logements pour toute opération d'acquisition, de construction ou de réhabilitation.

Le droit de réservation, ainsi que les conditions de mise en jeu de la garantie, sont définis dans la convention de garantie établie entre la Métropole et l'OPH Est Métropole habitat ;

Vu le code général des collectivités territoriales et, notamment, ses articles L 3231-4 et L 3231-5 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission finances, institutions, ressources et organisation territoriale ;

DELIBERE

1° - Réitère sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement de 34 prêts réaménagés d'un montant total de CRD au 25 juillet 2023 de 52 137 885,28 € souscrits par l'OPH Est Métropole habitat auprès de la CDC, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions des avenants de prêt n° 1, n° 151203 et n° 151204.

Le réaménagement de dette, constitué de 34 prêts, est destiné à modifier les caractéristiques financières des emprunts afin d'alléger le coût de la dette.

La garantie est maintenue à tout autre contrat se substituant aux avenants de prêt précités, sans modification des caractéristiques financières et de la durée des prêts, en cas de substitution du co-garant ou de transfert à un autre emprunteur.

Les avenants de prêt, objet de la garantie, sont joints au dossier et précisent :

a) - les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt modifiée comme suit :

1° - Allongement de trois ans sur taux fixe :

- CRD : 3 284 379,99 €
- nombre de prêts : 2,
- taux phase 1 : 2,65 %,
- durée phase 1 : 15 ans,
- profil d'amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés),
- date de prochaine échéance : 1^{er} août 2023,
- périodicité : annuelle,
- condition de remboursement anticipé : indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40).

Numéro de ligne de prêt	Montant garanti (en €)	Durée résiduelle après réaménagement	Taux avant réaménagement	Taux après réaménagement
1222915	2 153 144,43	15 ans	2,35 %	2,65 %
1222951	1 131 235,56	15 ans	2,35 %	2,65 %

2° - Différé d'amortissement de trois ans - progressivité de 1 % en double révisabilité :

- CRD : 5 142 315,50 €
- nombre de prêts : 7,
- taux phase 1 : 3,6 % révisable (livret A sur la base du taux en vigueur : 3 % au 6 juillet 2023),
- révisabilité phase 1 : double révisabilité (DR),
- différé d'amortissement : 36 mois,
- date de prochaine échéance : cf. tableau ci-dessous,
- profil d'amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés),
- condition de remboursement anticipé : indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40),
- taux de progressivité : 1 %.

Numéro ligne de prêt/de contrat	Montant garanti (en €)	Durée résiduelle restante	Date de prochaine échéance	Périodicité
1326931	585 753,16	29 ans	25/10/2023	trimestrielle
1375387	730 712,64	29,5 ans	25/10/2023	trimestrielle
1375389	776 613,56	29,5 ans	25/10/2023	trimestrielle
1375390	1 368 506,02	29,5 ans	25/10/2023	trimestrielle

Numéro ligne de prêt/de contrat	Montant garanti (en €)	Durée résiduelle restante	Date de prochaine échéance	Périodicité
5224030	478 011,27	21 ans	25/07/2024	annuelle
5303866	536 049,74	22 ans	25/07/2024	annuelle
5320558	666 669,11	22 ans	25/07/2024	annuelle

3° - Allongement de deux ans dont trois ans de différé d'amortissement - baisse de marge :

- CRD : 9 692 365,83 €,
- nombre de prêts : 1,
- marge sur index phase 1 : 0,960 %,
- taux phase 1 : 3,96 % révisable (livret A sur la base du taux en vigueur : 3 % au 6 juillet 2023),
- durée phase 1 : 21 ans,
- révisabilité phase 1 : DR
- différé d'amortissement : 36 mois,
- date de prochaine échéance : 25 octobre 2023,
- profil d'amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés),
- périodicité : trimestrielle,
- condition de remboursement anticipé : indemnité actuarielle SWAP (J-40).

Numéro ligne de prêt/de contrat	Montant garanti (en €)	Durée résiduelle restante	Date de prochaine échéance	Taux de progressivité
1375392	9 692 365,83	21 ans	25/10/2023	1,25 %

4° - Différé d'amortissement de quatre ans :

- CRD : 8 432 588,05 €,
- nombre de prêts : 6,
- taux phase 1 : 3,6 % révisable (livret A sur la base du taux en vigueur : 3 % au 6 juillet 2023),
- profil d'amortissement : échéance et intérêts prioritaires,
- révisabilité phase 1 : DR,
- différé d'amortissement : 48 mois,
- périodicité phase 1 : trimestrielle,
- date de prochaine échéance : 25 octobre 2023,
- condition de remboursement anticipé : indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40).

Numéro ligne de prêt/de contrat	Montant garanti (en €)	Durée résiduelle restante	Date de prochaine échéance	Taux de progressivité
1326928	2 780 135,90	23 ans	25/10/2023	1 %
1326929	635 080,19	23 ans	25/10/2023	1 %
1375379	867 024,77	29,5 ans	25/10/2023	1 %
1375380	2 208 205,62	29,5 ans	25/10/2023	1 %
5301678	1 133 823,75	22 ans	25/10/2023	1 %
5455927	808 317,82	24 ans	25/10/2023	1 %

5° - Passage en profil intérêts prioritaires et recalibrage de progressivité :

- CRD : 10 102 781,15 €,
- nombre de prêts : 7,
- taux phase 1 : cf. tableau ci-dessous,
- révisabilité phase 1 : DR,
- profil d'amortissement : échéance et intérêts prioritaires,
- périodicité : annuelle,

- condition de remboursement anticipé : indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40),
- taux de progressivité : 1,50 %.

Numéro ligne de prêt/de contrat	Montant garanti (en €)	Taux d'intérêt	Durée résiduelle restante	Date de prochaine échéance
5085074	1 848 037,29	livret A + 1,110	53 ans	01/03/2024
5110238	1 157 994,18	livret A + 0,60	53 ans	01/10/2023
5111450	1 399 707,65	livret A + 0,60	53 ans	01/10/2023
5155985	1 587 203,57	livret A + 0,60	54 ans	01/12/2023
5155987	1 416 618,50	livret A - 0,20	54 ans	01/12/2023
5221314	1 212 208,19	livret A + 0,60	55 ans	01/01/2024
5455893	1 481 011,77	livret A + 0,390	59 ans	01/12/2023

6° - Passage en double révisabilité - progressivité 1,75 % - intérêts prioritaires :

- CRD : 11 505 741,93 €,
- nombre de prêts : 9,
- taux phase 1 : 3,6 % révisable (livret A sur la base du taux en vigueur : 3 % au 6 juillet 2023),
- révisabilité phase 1 : DR,
- profil d'amortissement : échéance et intérêts prioritaires,
- condition de remboursement anticipé : indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40).

Numéro ligne de prêt/de contrat	Montant garanti (en €)	Durée résiduelle restante	Date de prochaine échéance	Périodicité
1262657	129 291,56	26 ans	01/03/2024	annuelle
1262697	187 544,77	29 ans	01/07/2024	annuelle
1326877	167 728,07	21 ans	01/10/2023	trimestrielle
1375377	822 036,62	28,5 ans	01/10/2023	trimestrielle
1375382	3 575 960,90	30,5 ans	01/10/2023	trimestrielle
1375384	2 135 158,37	30,5 ans	01/10/2023	trimestrielle
1375386	333 278,71	28,5 ans	01/10/2023	trimestrielle
1375391	3 230 596,13	31,5 ans	01/10/2023	trimestrielle
1375398	924 146,80	31,5 ans	01/10/2023	trimestrielle

7° - Reprofilage avec passage du profil durée ajustable au profil livret A classique 14 ans - différé d'amortissement trois ans - baisse de marge à livret A + 0,9 % - progressivité - 0,5 % :

- CRD : 2 942 815,66 €,
- nombre de prêts : 1,
- marge sur index phase 1 : 0,900 %,
- taux phase 1 : 3,90 % révisable (livret A sur la base du taux en vigueur : 3 % au 6 juillet 2023),
- durée phase 1 : 14 ans,
- profil d'amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés),
- révisabilité phase 1 : DR,
- différé d'amortissement : 36 mois,
- date de prochaine échéance : 25 juillet 2024,
- condition de remboursement anticipé : indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40).

Numéro ligne de prêt/de contrat	Montant garanti (en €)	Durée résiduelle restante	Date de prochaine échéance	Périodicité
1235179	2 942 815,66	14 ans	25/07/2024	annuelle

8° - Reprofilage sur 17 ans avec passage de profil durée ajustable à livret A classique - différé d'amortissement trois ans - baisse de marge à livret A + 1,05 - progressivité - 1 % :

- CRD : 1 034 897,17 €,
- nombre de prêts : 1,
- marge sur index phase 1 : 1,050 %,
- taux phase 1 : 4,050 % révisable (livret A sur la base du taux en vigueur : 3 % au 6 juillet 2023),
- durée phase 1 : 17 ans,
- profil d'amortissement : échéance prioritaire (intérêts différés),
- révisabilité phase 1 : DR
- différé d'amortissement : 36 mois,
- date de prochaine échéance : 25 juillet 2024,
- condition de remboursement anticipé : indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40).

Numéro ligne de prêt/de contrat	Montant garanti (en €)	Durée résiduelle restante	Date de prochaine échéance	Périodicité
1235197	1 034 897,17	17 ans	25/07/2024	annuelle

b) - la garantie aux conditions suivantes :

La présente garantie porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Métropole 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.

Aucune stipulation ne peut faire obstacle à ce que la mise en jeu des garanties ou cautions accordées par la Métropole porte, au choix de celle-ci, soit sur la totalité du concours, soit sur les annuités déterminées par l'échéancier contractuel.

La Métropole s'engage pendant la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

2° - Approuve la convention de garantie entre la Métropole et l'OPH Est Métropole habitat pour la garantie du paiement des intérêts et du capital des emprunts susvisés.

3° - Autorise le Président de la Métropole à :

a) - signer la convention de garantie entre la Métropole et l'OPH Est Métropole habitat selon les modalités précitées,

b) - prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 13 février 2024

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20240212-314814-DE-1-1 Date de télétransmission : 13 février 2024 Date de réception préfecture : 13 février 2024
