

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du 26 mai 2025

Délibération n° CP-2025-4285

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Craponne

Objet : Garanties d'emprunts accordées à l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Vilogia auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 13 logements situés 9 bis rue Jean-Baptiste Fayolle

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

Rapporteur : Madame Laurence Fréty

Président : Madame Zémorda Khelifi

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 63

Date de convocation de la Commission permanente : mercredi 7 mai 2025

Secrétaire élu(e) : Madame Blandine Collin

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

Absents excusés : M. B. Artigny (pouvoir à Mme V. Moreira), Mme F. Benahmed (pouvoir à Mme V. Brunel), M. I. Benzeghiba (pouvoir à M. J-M. Longueval), M. F-N. Buffet (pouvoir à M. G. Gascon), Mme C. Crespy (pouvoir à Mme D. Corsale), M. J-L. Da Passano (pouvoir à M. M. Vincent), M. M. Grivel (pouvoir à Mme F. Asti-Lapperrière), Mme S. Hémain (pouvoir à Mme A. Groperrin), M. L. Pelaez (pouvoir à Mme N. Frier), Mme V. Sarselli (pouvoir à M. P. Charmot).

Absent non excusé : M. P. Cochet.

Commission permanente du 26 mai 2025**Délibération n° CP-2025-4285**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Craponne

Objet : Garanties d'emprunts accordées à l'entreprise sociale de l'habitat (ESH) Vilogia auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 13 logements situés 9 bis rue Jean-Baptiste Fayolle

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 5 mai 2025, 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).

L'ESH Vilogia envisage l'acquisition en VEFA de 13 logements situés 9 bis rue Jean-Baptiste Fayolle à Craponne pour laquelle la garantie financière de la Métropole est sollicitée.

Cette opération figure dans le tableau ci-dessous :

Opération	Adresse	Capital emprunté (en €)	Pourcentage garanti par la Métropole (en %)	Montant garanti par la Métropole (en €)
acquisition en VEFA de 13 logements	9 bis rue Jean-Baptiste Fayolle à Craponne	2 365 902	85	2 011 019

La Métropole peut accorder sa garantie, pour les opérations d'acquisition en VEFA, à hauteur de 85 % du capital emprunté pour les organismes de logement social ESH.

La nature, le montant et la durée d'amortissement des emprunts garantis sont précisés dans le contrat de prêt joint au dossier.

En contrepartie des garanties accordées, la Métropole bénéficie d'un droit de réservation de 17 % 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'ESH Vilogia ;

Vu le code général des collectivités territoriales et, notamment, ses articles L 2252-1 et L 2252-2 ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Accorde sa garantie à hauteur de 85 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 365 902 € souscrit par l'ESH Vilogia auprès de la CDC, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 170465.

Le prêt, constitué de sept lignes, est destiné à financer l'opération d'acquisition en VEFA de 13 logements situés 9 bis rue Jean-Baptiste Fayolle à Craponne.

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

Le contrat de prêt, objet de la garantie, est joint au dossier et précise :

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

Caractéristiques de la ligne du prêt	Prêt locatif à usage social (PLUS)	PLUS foncier	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	PLAI foncier
identifiant de la ligne du prêt	5627574	5627573	5627572	5627571
montant de la ligne du prêt	331 529 €	435 549 €	321 596 €	262 998 €
commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
durée de la période	annuelle	annuelle	annuelle	annuelle
taux de période	3 %	2,92 %	2 %	2,92 %
taux effectif global (TEG) de la ligne du prêt	3 %	2,92 %	2 %	2,92 %
Phase de préfinancement				
durée de préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
index de préfinancement	livret A	livret A	livret A	livret A
marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %	0,52 %	- 0,4 %	0,52 %
taux d'intérêt de préfinancement	3 %	2,92 %	2 %	2,92 %
règlement du taux d'intérêt de préfinancement	capitalisation	capitalisation	capitalisation	capitalisation
mode de calcul des intérêts de préfinancement	équivalent	équivalent	équivalent	équivalent
base de calcul des intérêts de préfinancement	exact / 365	exact / 365	exact / 365	exact / 365
Phase d'amortissement				
durée	40 ans	80 ans	40 ans	80 ans
index	livret A	livret A	livret A	livret A
marge fixe sur index	0,6 %	0,52 %	- 0,4 %	0,52 %
taux d'intérêt	3 %	2,92 %	2 %	2,92 %
périodicité	annuelle	annuelle	annuelle	annuelle
profil d'amortissement	échéance prioritaire (intérêts différés)			
condition de remboursement anticipé volontaire	indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
modalité de révision	double révisabilité normale	double révisabilité normale	double révisabilité normale	double révisabilité normale

Caractéristiques de la ligne du prêt	Prêt locatif à usage social (PLUS)	PLUS foncier	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	PLAI foncier
taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
mode de calcul des intérêts	équivalent	équivalent	équivalent	équivalent
base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	30 / 360	30 / 360

Caractéristiques de la ligne du prêt	Prêt locatif social (PLS)	PLS foncier	Complémentaire au PLS (CPLS)
enveloppe	PLS développement durable (DD) 2024	PLSDD 2024	CPLS 2024
identifiant de la ligne du prêt	5627570	5627569	5627575
montant de la ligne du prêt	275 507 €	345 588 €	393 135 €
commission d'instruction	160 €	200 €	230 €
durée de la période	annuelle	annuelle	annuelle
taux de période	3,51 %	2,92 %	3,51 %
TEG de la ligne du prêt	3,51 %	2,92 %	3,51 %
Phase de préfinancement			
durée de préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois
index de préfinancement	livret A	livret A	livret A
marge fixe sur index de préfinancement	1,11 %	0,52 %	1,11%
taux d'intérêt de préfinancement	3,51 %	2,92 %	3,51 %
règlement du taux d'intérêt de préfinancement	capitalisation	capitalisation	capitalisation
mode de calcul des intérêts de préfinancement	équivalent	équivalent	équivalent
base de calcul des intérêts de préfinancement	exact / 365	exact / 365	exact / 365
Phase d'amortissement			
durée	40 ans	80 ans	40 ans
index	livret A	livret A	livret A
marge fixe sur index	1,11 %	0,52 %	1,11 %
taux d'intérêt	3,51 %	2,92 %	3,51 %
périodicité	annuelle	annuelle	annuelle
profil d'amortissement	échéance prioritaire (intérêts différés)	échéance prioritaire (intérêts différés)	échéance prioritaire (intérêts différés)
condition de remboursement anticipé volontaire	indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
modalité de révision	double révisabilité normale	double révisabilité normale	double révisabilité normale
taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %
mode de calcul des intérêts	équivalent	équivalent	équivalent
base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	30 / 360

b) - la garantie aux conditions suivantes :

La présente garantie porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. En d'autres termes, seul le capital restant dû et les intérêts peuvent être exigibles.

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'ESH Vilogia 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'ESH Vilogia 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 : 27 mai 2025

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20250526-334726-DE-1-1 Date de télétransmission : 27 mai 2025 Date de réception préfecture : 27 mai 2025
