



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

Commission permanente du 17 février 2025

Délibération n° CP-2025-3998

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Accord de principe pour l'octroi des garanties d'emprunts aux prêts obligataires mobilisés par l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat

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

Rapporteur : Monsieur Bertrand Artigny

Président : Madame Émeline Baume

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

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 31 janvier 2025

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Présents : M. B. Artigny, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, 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, 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, M. R. Marion, 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 V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendaël, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Grivel), Mme F. Benahmed (pouvoir à Mme V. Brunel), Mme C. Brossaud (pouvoir à Mme L. Fréty), M. P. Charmot (pouvoir à Mme V. Sarselli).

Absent non excusé : M. P. Cochet.

Commission permanente du 17 février 2025**Délibération n° CP-2025-3998**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Accord de principe pour l'octroi des garanties d'emprunts aux prêts obligataires mobilisés par l'office public de l'habitat (OPH) Est Métropole habitat

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 29 janvier 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).

I - Contexte général

En tant que collectivité territoriale à statut particulier, la Métropole regroupe les compétences du Département du Rhône et de l'ex-Communauté urbaine de Lyon sur son territoire. Chaque collectivité disposait, jusqu'au 31 décembre 2014, de règles et conditions d'octroi de garanties d'emprunts propres à leur domaine d'intervention.

À sa création, la Métropole s'est dotée de son propre cadre d'intervention en harmonisant les pratiques et en déterminant ses nouvelles conditions d'octroi des garanties d'emprunts dans le respect du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Au 31 décembre 2024, le montant de l'encours des emprunts garantis était de 4 696 M€ avec 429 M€ de nouvelles garanties délibérées dans principalement quatre domaines de politiques publiques, à savoir le logement social, la solidarité, l'éducation et l'aménagement du territoire.

Les offres de financement du logement social garanties sont des prêts à taux fixe ou indexés sur le livret A, auprès de la Banque des territoires et ou de banques classiques.

Cependant, certains bénéficiaires d'emprunts garantis par la Métropole, tels que l'OPH Est Métropole habitat, sont à l'écoute de nouvelles sources de financement pour diversifier leur encours de dette. Le contexte économique et financier actuel conduit le secteur à faire évoluer les modes de financement des opérations de production de logements sociaux. Le recours à des financements nouveaux, tels que les emprunts obligataires, dont l'apport de garanties par la Métropole serait bénéfique au regard des conditions financières proposées, se développe progressivement.

Selon les opportunités de marché, le recours à un financement obligataire autorise :

- un arbitrage supplémentaire des financeurs permettant des taux d'intérêts plus attractifs,
- une diversification de la base investisseurs,
- l'aménagement du profil de remboursement de l'encours de dette en fonction des besoins des bailleurs sociaux,
- la sécurisation du taux fixe qui permet de diversifier la structure de la dette et d'avoir une visibilité budgétaire,
- un travail sous forme d'enveloppe, l'emprunt obligataire pouvant être multi-opérations.

II - Un recours facilité aux emprunts obligataires pour le financement du logement social

Compte tenu de la forte augmentation des taux d'intérêt, notamment celui du livret A, il est envisagé de faciliter le recours aux emprunts obligataires pour le financement du logement social.

Dans cette perspective, il faut souligner que l'article L 3231-4 du CGCT permet à la Métropole de garantir les emprunts dont le tableau d'amortissement est clairement défini, ce qui est le cas pour les emprunts obligataires. Cependant, pour permettre d'accéder aux meilleures conditions financières du marché, il est indispensable que les investisseurs intéressés soient préalablement informés de l'octroi d'une garantie à intervenir par la Métropole. Mais, celle-ci ne peut être juridiquement attribuée qu'au vu du financement effectivement mobilisé.

Pour lever cette difficulté et permettre une telle information préalable des investisseurs, il est proposé de formuler, par délibération, un accord préalable de principe à l'octroi de garanties d'emprunts obligataires, dès lors que ces financements respecteraient certaines conditions et seraient affectés au financement d'opérations prédéterminées. Une telle délibération pourrait être réitérée chaque année, à la demande du bénéficiaire, pour qu'il puisse recourir plus aisément à cette modalité de financement.

Dans cette perspective, la Métropole est aujourd'hui sollicitée par l'OPH Est Métropole habitat pour apporter sa garantie pour un recours ponctuel aux emprunts obligataires, dans un maximum de 10 M€ en 2025. Cette enveloppe lui permettra d'opérer, en tant que de besoin et selon les opportunités de marché, des tirages dédiés au financement direct d'une ou plusieurs des opérations de logements sociaux énumérées en annexe de la présente délibération.

Cet accord de principe sur l'octroi d'une telle garantie par la Métropole devrait permettre à l'OPH Est Métropole habitat de minorer son taux de financement sur certaines opérations.

Le recours à l'emprunt obligataire devra respecter les règles suivantes :

- le type d'opération financé (achat neuf ou réhabilitation),
- une durée maximale de l'emprunt de 30 ans,
- l'engagement de l'OPH d'opérer un provisionnement annuel suffisant en vue de couvrir le remboursement du capital restant dû pour les prêts obligataires à remboursement *in fine*,
- le taux de financement de l'émission obligataire (indice de référence + marge) ne pourra pas être valorisé au-dessus des grilles financières proposées, à la date de valorisation, par la Banque des territoires pour le même type de projet à financer,
- cette comparaison de taux devra être soumise à la Métropole dans un maximum de cinq jours ouvrés avant l'exécution de l'opération entre l'OPH Est Métropole habitat, l'intermédiaire financier et l'investisseur final.

Chaque ligne d'emprunt obligataire effectivement mobilisée par l'OPH Est Métropole habitat fait alors l'objet, dès lors qu'elle respecte ces conditions, d'une nouvelle délibération d'octroi de la garantie de la Métropole.

Pour rappel, l'OPH Est Métropole habitat est né en 2013 de la fusion de Portes des Alpes habitat et de Villeurbanne Est habitat. Il est rattaché à la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2015 et possède environ 17 433 logements dont 15 752 logements familiaux, soit 90 % de son patrimoine et 1 681 foyers-équivalents logements, soit 10 % de son patrimoine ;

Vu le CGCT, et, notamment, ses articles L 3231-4 et L 3231-5 ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Réitère son accord de principe, dans la limite d'un plafond de 10 M€, à l'octroi de garanties d'emprunts aux financements obligataires qui seront mobilisés, en 2025, par l'OPH Est Métropole habitat dans les conditions fixées par la présente délibération pour la poursuite des opérations énumérées en annexe.

2° - Dit que chaque ligne d'emprunt obligataire effectivement mobilisée dans ce cadre par l'OPH Est Métropole habitat fera l'objet d'une nouvelle délibération permettant de confirmer la garantie d'emprunt au vu du respect de ces conditions.

3° - Autorise le Président de la Métropole à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 février 2025

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20250217-331447-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 février 2025 Date de réception préfecture : 17 février 2025
