



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **8 avril 2019**

Décision n° **CP-2019-2979**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Garantie d'emprunt accordée à la société anonyme (SA) d'habitations à loyer modéré (HLM) Immobilière Rhône-Alpes auprès de la Banque postale

service : Direction générale déléguée aux territoires et partenariats - Direction de l'évaluation et de la performance

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Claisse

Président : Monsieur Marc Grivel

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 mars 2019

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 9 avril 2019

Présents : M. Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mme Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco.

Absents excusés : MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Peillon), Da Passano (pouvoir à Mme Bouzerda), Galliano (pouvoir à M. Grivel), Bernard (pouvoir à Mme Jannot), Mme Panassier.

Commission permanente du 8 avril 2019**Décision n° CP-2019-2979**

commune (s) :	Villeurbanne
objet :	Garantie d'emprunt accordée à la société anonyme (SA) d'habitations à loyer modéré (HLM) Immobilière Rhône-Alpes auprès de la Banque postale
service :	Direction générale déléguée aux territoires et partenariats - Direction de l'évaluation et de la performance

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 26 mars 2019, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2017-1976 du 10 juillet 2017, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.16.

La SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes envisage l'acquisition en vente, en état futur d'achèvement (VEFA), dans le cadre d'un prêt social de location-accession (PSLA) de 11 logements situés 122-126 rue Léon Blum à Villeurbanne pour laquelle la garantie financière de la Métropole de Lyon est sollicitée.

La Métropole peut accorder sa garantie pour les opérations d'acquisition en VEFA, dans le cadre d'un PSLA dans la limite de 85 % du capital emprunté pour les organismes de logement social non office public de l'habitat (OPH) métropolitains. Les 15 % restants pourront être garantis par les communes du lieu d'implantation de l'opération, ouvrant alors droit à réservation de logements. La Commune de Villeurbanne est sollicitée sur ce dossier.

Le montant total du capital emprunté est de 2 047 768 €. Il est proposé de garantir par la présente décision de la Commission permanente un montant total de 1 740 603 €.

Les conditions financières de cet emprunt sont les suivantes :

- montant emprunté : 2 047 768 €,
- montant garanti : 1 740 603 €,
- durée du prêt : 5 ans de période d'amortissement et 9 mois de phase de mobilisation,
- taux d'intérêts : Euribor 3 mois + 73 pdb pendant période d'amortissement et EONIA post-fixé + 79 pdb pendant la période de mobilisation,
- périodicité des intérêts : trimestrielle pendant période d'amortissement et mensuelles pendant la période de mobilisation,
- amortissement : in fine.

Les prêts de la Banque postale sont indexés au Livret A. Le taux appliqué sera le taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt assorti des points de base du produit.

La révisabilité des taux d'intérêt se fera à chaque échéance, en fonction du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt ne puisse être inférieur à 0 %.

Le taux de progressivité sera actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat en cas de variation du Livret A.

Pour les prêts locatifs aidés fongibles avec préfinancement, la Métropole 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 Métropole n'excède pas 85 % du montant consolidé.

Si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme. Dans le cas où cette durée est égale ou supérieure à 12 mois, les intérêts de préfinancement feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

Il est précisé que la durée de la phase locative durant laquelle la levée d'option d'achat est possible ne devra pas excéder 5 ans.

En contrepartie des garanties accordées, la réservation de logements en faveur de la Métropole de Lyon à hauteur de 17 % du nombre de logements pour toute opération d'acquisition, de construction ne pourra être mise en place, le cas échéant, qu'à l'issue de la phase d'option d'achat pour les locataires-accédants, soit 5 ans en cas de logements invendus et vacants qui resteraient à louer par la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes.

Le contrat de prêt devra être réalisé dans un délai de 2 ans, à compter de la date de décision de la Commission permanente. Dans le cas contraire, la présente décision de garantie serait nulle et non avenue ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Accorde sa garantie à la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes pour les emprunts qu'elle se propose de contracter auprès de la Banque postale aux taux et conditions applicables suivant la réglementation en vigueur.

Le montant total garanti est de 1 740 603 €

Au cas où la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'elle 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. La présente garantie porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes dont elle ne serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Le paiement sera effectué selon les dispositions des articles L 2252-1 et L 3231-1 du code général des collectivités territoriales et notamment des derniers alinéas ainsi rédigés : *"Aucune stipulation ne peut faire obstacle à ce que la mise en jeu des garanties ou caution accordées par une commune ou un département 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 toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

2° - Autorise monsieur le Président à intervenir à chacun des contrats de prêts qui seront passés entre la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes et la Banque postale pour l'opération sus-indiquée et à signer les conventions à intervenir avec la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes pour la garantie du paiement des intérêts et du capital des emprunts susvisés.

Tous les frais relatifs à cette opération seront à la charge de la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 9 avril 2019.