



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **13 janvier 2020**

Décision n° **CP-2020-3650**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Garanties d'emprunts accordées à la société anonyme (SA) coopérative de production d'habitations à loyer modéré (HLM) Rhône-Saône habitat et à tout organisme qui pourrait lui être substitué auprès du Crédit coopératif

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

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Claisse

Président : Monsieur David Kimelfeld

Date de convocation de la Commission permanente : jeudi 2 janvier 2020

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : mardi 14 janvier 2020

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Le Faou, Abadie, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mme Gandolfi, 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, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot.

Absents excusés : Mme Picot (pouvoir à Mme Peillon), M. Philip (pouvoir à M. Longueval), Mmes Geoffroy, Laurent (pouvoir à Mme Rabatel), Frih, M. Bernard.

Absents non excusés : MM. Crimier, Barral, Vesco.

Commission permanente du 13 janvier 2020**Décision n° CP-2020-3650**

| | |
|---------------|--|
| commune (s) : | Villeurbanne |
| objet : | Garanties d'emprunts accordées à la société anonyme (SA) coopérative de production d'habitations à loyer modéré (HLM) Rhône-Saône habitat et à tout organisme qui pourrait lui être substitué auprès du Crédit coopératif |
| 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 27 décembre 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 Rhône-Saône habitat envisage les acquisitions en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans le cadre de prêts sociaux de location-accession (PSLA) relatives à 4 logements situés impasse Amblard à Villeurbanne et à 12 logements situés rue Aynard à Villeurbanne pour lesquelles la garantie financière de la Métropole de Lyon est sollicitée. Ces opérations figurent dans le tableau ci-dessous :

| Opération | Adresse | Capital emprunté (en €) | Pourcentage garanti par la Métropole | Montant garanti par la Métropole (en €) |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---|
| acquisition en VEFA de 4 logements | impasse Amblard à Villeurbanne | 800 000 | 85 % | 680 000 |
| acquisition en VEFA de 12 logements | rue Aynard à Villeurbanne | 3 100 000 | 85 % | 2 635 000 |

La Métropole peut accorder sa garantie, pour les opérations d'acquisition en VEFA, 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 Ville de Villeurbanne est sollicitée sur ce dossier.

Le montant total du capital emprunté est de 3 900 000 €. Il est proposé de garantir par la présente décision de la Commission permanente un montant total de 3 315 000 €.

La nature, le montant et la durée d'amortissement de l'emprunt sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

| Prêteur | Type de prêt | Montants des prêts (en €) | Montants garantis (en €) | Durée | Taux | Echéances |
|-------------------|--|---------------------------|--------------------------|--|--|---------------------------|
| crédit coopératif | prêt social de location accession (PSLA) | 800 000 et 3 100 000 | 680 000 et 2 635 000 | 30 ans avec phase de préfinancement de 24 mois maximum | 0,75 % pendant la phase d'option d'achat, Euribor 3 mois + 65 pdb pendant la phase de préfinancement ; Euribor 3 mois + 175 pdb pendant la phase de non levée d'option | trimestrielles constantes |

La révisabilité des taux d'intérêt se fera à chaque échéance, en fonction du taux de l'Euribor 3 mois pendant la phase de mobilisation.

Il est précisé que la durée de la phase locative durant laquelle la levée d'option d'achat est possible ne devra pas excéder 4 ans.

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.

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 4 ans en cas de logements invendus et vacants qui resteraient à louer par la SA d'HLM Rhône-Saône habitat.

Les contrats de prêts devront être réalisés 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 ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole n° 2016-1466 du 19 septembre 2016 ;

DECIDE

1° - Accorde sa garantie à la SA d'HLM Rhône-Saône habitat, et à tout organisme qui pourrait lui être substitué, pour les emprunts qu'elle se propose de contracter auprès du Crédit coopératif aux taux et conditions applicables suivant la réglementation en vigueur.

Le montant total garanti est de 3 315 000 €

Au cas où la SA d'HLM Rhône-Saône habitat, 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 ses 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 Rhône-Saône habitat 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 prêt qui seront passés entre la SA d'HLM Rhône-Saône habitat et le Crédit coopératif pour les opérations sus-indiquées et à signer les conventions à intervenir avec la SA d'HLM Rhône-Saône habitat pour la garantie du paiement des intérêts et du capital des emprunts susvisés.

Tous les frais relatifs à ces opérations seront à la charge de la SA d'HLM Rhône-Saône habitat.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 14 janvier 2020.