



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **31 mai 2021**

Décision n° **CP-2021-0576**

commission principale : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Dardilly

objet : Garanties d'emprunts accordées à la Société anonyme (SA) d'habitations à loyers modérés (HLM) Erilia auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 12 logements situés 18 route d'Ecully

service : Délégation Pilotage et ingénierie administrative et financière - Direction finances et contrôle de gestion

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Artigny

Présidente : Madame Emeline Baume

Date de convocation de la Commission permanente : mercredi 12 mai 2021

Secrétaire élu : Madame Nathalie Dehan

Affiché le : mardi 1er juin 2021

Présents : M. Bernard, Mmes Baume, Vessiller, M. Payre, Mme Picard, M. Kohlhaas, Mme Geoffroy, M. Van Styvendael, Mme Vacher, M. Artigny, Mme Khelifi, M. Athanaze, Mme Moreira, M. Bagnon, Mme Groperrin, M. Camus, Mme Hemain, M. Longueval, Mme Boffet, M. Blanchard, Mme Petiot, M. Guelpa-Bonaro, Mme Dromain, MM. Ben Itah, Badouard, Mme Brunel Vieira, M. Marion, Mme Runel, M. Debû, Mme Fréty, M. Ray, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, Mme Brossaud, M. Boumertit, Mme Dehan, M. Bub, Mme Collin, M. Cochet, Mme Sarselli, M. Gascon, Mme Fautra, M. Vincendet, Mme Pouzergue, M. Charmot, Mme Croizier, M. Bréaud, Mme Nachury, M. Buffet, Mme Crespy, M. Seguin, Mme Corsale, MM. Lassagne, Kimelfeld, Mme Picot, M. Da Passano, Mme Panassier, MM. Kabalo, Grivel, Mme Asti-Lapperrière, M. Vincent, Mme Fournillon, M. Pelaez, Mme Sibeud, M. Geourjon, Mme Frier.

Commission permanente du 31 mai 2021**Décision n° CP-2021-0576**

| | |
|-------------------------|---|
| commission principale : | finances, institutions, ressources et organisation territoriale |
| commune (s) : | Dardilly |
| objet : | Garanties d'emprunts accordées à la Société anonyme (SA) d'habitations à loyers modérés (HLM) Erilia auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 12 logements situés 18 route d'Ecully |
| service : | Délégation Pilotage et ingénierie administrative et financière - Direction finances et contrôle de gestion |

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 10 mai 2021, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, 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.

La SA d'HLM Erilia envisage l'acquisition en VEFA de 12 logements situés 18 route d'Ecully à Dardilly pour laquelle la garantie financière de la Métropole de Lyon est sollicitée.

Cette opération figure 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 12 logements | 18 route d'Ecully à Dardilly | 1 252 725 | 85 % | 1 064 820 |

La Métropole peut accorder sa garantie, pour les opérations de construction ou d'acquisition en VEFA à hauteur 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 Dardilly est sollicitée sur ce dossier.

La nature, le montant et la durée d'amortissement des emprunts garantis pour cette opération sont indiqués à l'article 2 de la présente décision pour les conditions détaillées et dans les contrats de prêts mis en pièce jointe.

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 la SA d'HLM Erilia.

Dans le cas de réhabilitation, si la Métropole est déjà réservataire au titre du prêt principal, la réservation sera prorogée pour la durée comprise entre l'expiration du prêt principal et celle du prêt concernant les travaux de réhabilitation ;

Vu la délibération du Conseil n° 2016-1466 du 19 septembre 2016 fixant les conditions d'octroi des garanties d'emprunts par la Métropole ;

Vu ledit dossier ;

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

DECIDE

1° - Accorde sa garantie à hauteur de 85 % pour le remboursement de prêts d'un montant total de 1 252 725 € souscrit par la SA d'HLM Erilia, auprès de la CDC, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions des contrats de prêts n° 120081 et 120084.

Le montant total garanti est de 1 064 820 €

La garantie est maintenue à tout autre contrat se substituant aux contrats de prêts n° 120081 et 120084 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.

Les prêts, constitués de 9 lignes, sont destinés à financer une opération d'acquisition en VEFA de 12 logements situés 18 route d'Ecully à Dardilly.

Les contrats de prêts, objet de garantie, sont mis en pièce jointe de la présente décision.

2° - Approuve :

a) - les caractéristiques financières de chaque ligne des prêts 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 | 5401568 | 5401567 | 5401566 | 5401565 |
| montant de la ligne du prêt | 446 159 € | 293 810 € | 190 289 € | 125 311 € |
| commission d'instruction | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| durée de la période | annuelle | annuelle | annuelle | annuelle |
| taux de période | 1,1 % | 0,86 % | 0,3 % | 0,86 % |
| taux effectif global (TEG) de la ligne du prêt | 1,1 % | 0,86 % | 0,3 % | 0,86 % |
| phase de préfinancement | | | | |
| durée du préfinancement | 24 mois | 24 mois | 24 mois | 24 mois |
| index du préfinancement | livret A | livret A | livret A | livret A |
| marge fixe sur index du préfinancement | 0,6 % | 0,36 % | - 0,2 % | 0,36 % |
| taux d'intérêt du préfinancement | 1,1% | 0,86 % | 0,3 % | 0,86 % |
| règlement des intérêts du préfinancement | capitalisation | capitalisation | capitalisation | capitalisation |

| Caractéristiques de la ligne du prêt | Prêt locatif à usage social (PLUS) | PLUS foncier | Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) | PLAI foncier |
|--|--|--|--|--|
| phase d'amortissement | | | | |
| durée | 40 ans | 60 ans | 40 ans | 60 ans |
| index | livret A | livret A | livret A | livret A |
| marge fixe sur index | 0,6 % | 0,36 % | - 0,2 % | 0,36 % |
| taux d'intérêt | 1,1% | 0,86 % | 0,3 % | 0,86 % |
| périodicité | annuelle | annuelle | annuelle | annuelle |
| profil d'amortissement | échéance prioritaire (intérêts différés) | échéance prioritaire (intérêts différés) | échéance prioritaire (intérêts différés) | échéance prioritaire (intérêts différés) |
| condition de remboursement anticipé volontaire | indemnité actuarielle | Indemnité actuarielle | Indemnité actuarielle | Indemnité actuarielle |
| modalité de révision | double révisabilité limitée | double révisabilité limitée | double révisabilité limitée | double révisabilité limitée |
| taux de progressivité des échéances | 0,5 % | 0,5 % | 0,5 % | 0,5 % |
| taux plancher 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 haut de bilan (PHB) 2.0 | PHB 2.0 |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| enveloppe | 2 ^e tranche 2018 | 2 ^e tranche 2018 |
| identifiant de la ligne du prêt | 5401564 | 5420080 |
| durée de la période d'amortissement | 40 ans | 40 ans |
| montant de la ligne du prêt | 71 500 € | 6 500 € |
| commission d'instruction | 40 € | 0 € |
| durée de la période | annuelle | annuelle |
| taux de période | 0,37 % | 0,36 % |
| taux effectif global (TEG) de la ligne du prêt | 0,37 % | 0,36 % |
| phase d'amortissement 1 | | |
| durée du différé d'amortissement | 240 mois | 240 mois |

| Caractéristiques de la ligne du prêt | Prêt haut de bilan (PHB) 2.0 | PHB 2.0 |
|---|---------------------------------|---------------------------|
| durée | 20 ans | 20 ans |
| index | taux fixe | taux fixe |
| marge fixe sur index | - | - |
| taux d'intérêt | 0 % | 0 % |
| périodicité | annuelle | annuelle |
| profil d'amortissement | amortissement prioritaire | amortissement prioritaire |
| condition de remboursement anticipé | sans indemnité | sans indemnité |
| modalité de révision | sans objet | sans objet |
| taux de progression de l'amortissement | 0 % | 0 % |
| mode de calcul des intérêts | équivalent | équivalent |
| base de calcul des intérêts | 30 / 360 | 30 / 360 |
| phase d'amortissement 2 | | |
| durée de la période | 20 ans | 20 ans |
| Index | livret A | livret A |
| marge fixe sur index | 0,6 % | 0,6 % |
| taux d'intérêt | 1,1 % | 1,1 % |
| périodicité | annuelle | annuelle |
| profil d'amortissement | amortissement prioritaire | amortissement prioritaire |
| condition de remboursement anticipé volontaire | sans indemnité | sans indemnité |
| modalité de révision | simple révisabilité | simple révisabilité |
| taux de progression de l'amortissement | 0 % | 0 % |
| mode de calcul des Intérêts | équivalent | équivalent |
| base de calcul des intérêts | 30 / 360 | 30 / 360 |

| Caractéristiques de la ligne du prêt | Prêt locatif social (PLS) | PLS foncier | Prêt locatif social complémentaire (CPLS) |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------|--|
| identifiant de la ligne du prêt | 5420077 | 5420078 | 5420079 |
| enveloppe | PLSDD 2018 | PLSDD 2018 | complémentaire au PLSDD 2018 |
| montant de la ligne du prêt | 35 164 € | 42 197 € | 41 795 € |
| commission d'instruction | 0 € | 0 € | 0 € |

| Caractéristiques de la ligne du prêt | Prêt locatif social (PLS) | PLS foncier | Prêt locatif social complémentaire (CPLS) |
|--|--|--|---|
| durée de la période | Annuelle | annuelle | annuelle |
| taux de période | 1,56 % | 1,56 % | 1,56 % |
| taux effectif global (TEG) de la ligne du prêt | 1,56 % | 1,56 % | 1,56 % |
| phase de préfinancement | | | |
| durée du préfinancement | 24 mois | 24 mois | 24 mois |
| Index du préfinancement | livret A | livret A | livret A |
| marge fixe sur index du préfinancement | 1,06 % | 1,06 % | 1,06 % |
| taux d'intérêt du préfinancement | 1,56 % | 1,56 % | 1,56 % |
| règlement des intérêts du préfinancement | capitalisation | capitalisation | capitalisation |
| phase d'amortissement | | | |
| index | livret A | livret A | livret A |
| marge fixe sur index | 1,06 % | 1,06 % | 1,06 % |
| taux d'intérêt | 1,56 % | 1,56 % | 1,56 % |
| 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 | indemnité actuarielle | indemnité actuarielle |
| modalité de révision | double révisabilité limitée | double révisabilité limitée | double révisabilité limitée |
| taux de progressivité des échéances | 0,5 % | 0,5 % | 0,5 % |
| taux plancher 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 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 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.

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*".

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à 12 mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

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.

3° - Autorise le Président de la Métropole à signer la convention de garantie entre la Métropole et l'emprunteur ainsi que toutes les pièces relatives à l'exécution de la présente décision.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 1 juin 2021.