



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **22 février 2021**

Décision n° **CP-2021-0373**

commission principale : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 3°

objet : Garanties d'emprunts accordées à la Société anonyme (SA) d'habitations à loyers modérés (HLM) Immobilière Rhône-Alpes auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 7 logements sis 26 rue Cyrano

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

Rapporteur : Monsieur le Président Bernard

Président : Monsieur Bruno Bernard

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 5 février 2021

Secrétaire élu : Monsieur Issam Benzeghiba

Affiché le : mardi 23 février 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, MM. Marion, 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, M. Grivel, Mme Asti-Lapperrière, M. Vincent, Mme Fournillon, M. Pelaez, Mme Sibeud, M. Geourjon, Mme Frier.

Absents excusés : Mme Runel (pouvoir à M. Longueval).

Absents non excusés : M. Kabalo.

Commission permanente du 22 février 2021**Décision n° CP-2021-0373**

| | |
|-------------------------|--|
| commission principale : | finances, institutions, ressources et organisation territoriale |
| commune (s) : | Lyon 3° |
| objet : | Garanties d'emprunts accordées à la Société anonyme (SA) d'habitations à loyers modérés (HLM) Immobilière Rhône-Alpes auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 7 logements sis 26 rue Cyrano |
| service : | Délégation Pilotage et ingénierie administrative et financière - Direction finances et contrôle de gestion |

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 3 février 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 Immobilière Rhône-Alpes envisage l'acquisition en VEFA de 7 logements sis 26 rue Cyrano à Lyon 3° 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 | Montant garanti par la Métropole (en €) |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---|---|
| acquisition VEFA de 7 logements | 26 rue Cyrano à Lyon 3° | 1 088 535 | 85 % | 925 255 |

La Métropole peut accorder sa garantie pour les opérations d'acquisition en VEFA, d'acquisition-amélioration ou de construction jusqu'à 85 % du capital emprunté pour les organismes de logement social non office public de l'habitat (OPH) métropolitain.

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 et dans le contrat de prêt 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 Immobilière Rhône-Alpes.

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 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 d'un prêt d'un montant total de 925 255 € souscrit par la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes auprès de la CDC, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 116357.

La garantie est maintenue à tout autre contrat se substituant au contrat de prêt n° 116357 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 prêt, constitué de 4 lignes, est destiné à financer l'opération précitée.

Le contrat de prêt, objet de garantie, est mis en pièce jointe de la présente décision.

2° - Approuve :

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

| Caractéristiques de la ligne du prêt | Prêt complémentaire au prêt locatif social (CPLS) | Prêt locatif social (PLS) | PLS foncier |
|--|---|--|--|
| enveloppe | Complémentaire au PLS 2019 | PLSDD 2019 | PLSDD 2019 |
| identifiant de la ligne du prêt | 5345031 | 5345028 | 5345029 |
| montant de la ligne du prêt | 382 069 € | 220 147 € | 423 319 € |
| commission d'instruction | 0 € | 0 € | 0 € |
| 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 | 22 mois | 22 mois | 22 mois |
| index de préfinancement | livret A | livret A | livret A |
| marge fixe sur index de préfinancement | 1,06 % | 1,06 % | 1,06 % |
| taux d'intérêt du préfinancement | 1,56 % | 1,56 % | 1,56 % |
| règlement des intérêts de préfinancement | paiement en fin de préfinancement | paiement en fin de préfinancement | paiement en fin de préfinancement |
| Phase d'amortissement | | | |
| durée | 40 ans | 40 ans | 60 ans |
| 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) |

| Caractéristiques de la ligne du prêt | Prêt complémentaire au prêt locatif social (CPLS) | Prêt locatif social (PLS) | PLS foncier |
|--|---|---------------------------|-----------------------|
| condition de remboursement anticipé volontaire | indemnité actuarielle | indemnité actuarielle | indemnité actuarielle |
| modalités de révision | DL | DL | DL |
| taux de progressivité des échéances | 0 % | 0 % | 0 % |
| 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 |

| caractéristiques de la ligne du prêt | Prêt haut de bilan (PHB) |
|--|---------------------------|
| enveloppe | 2.0 tranche 2019 |
| identifiant de la ligne du prêt | 5345030 |
| durée d'amortissement de la ligne du prêt | 40 ans |
| montant de la ligne du prêt | 63 000 € |
| commission d'instruction | 30 € |
| durée de la période | annuelle |
| taux de période | 0,37 % |
| TEG de la ligne du prêt | 0,37 % |
| Phase d'amortissement 1 | |
| durée du différé d'amortissement | 240 mois |
| durée | 20 ans |
| index | taux fixe |
| marge fixe sur index | - |
| taux d'intérêt | 0 % |
| périodicité | annuelle |
| profil d'amortissement | amortissement prioritaire |
| condition de remboursement anticipé volontaire | sans indemnité |
| modalité de révision | sans objet |
| taux de progressivité de l'amortissement | 0 % |
| mode de calcul des intérêts | équivalent |
| base de calcul des intérêts | 30 / 360 |

| caractéristiques de la ligne du prêt | Prêt haut de bilan (PHB) |
|--|---------------------------|
| Phase d'amortissement 2 | |
| durée | 20 ans |
| index | livret A |
| marge fixe sur index | 0,6 % |
| taux d'intérêt | 1,1 % |
| périodicité | annuelle |
| profil d'amortissement | amortissement prioritaire |
| condition de remboursement anticipé volontaire | sans indemnité |
| modalité de révision | SR |
| taux de progressivité de l'amortissement | 0 % |
| mode de calcul des intérêts | équivalent |
| base de calcul des intérêts | 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 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.

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 monsieur 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 : 23 février 2021.