

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

Commission permanente du 11 avril 2022

Délibération n° CP-2022-1274

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Garanties d'emprunts accordées à la société anonyme (SA) d'habitations à loyer modéré (HLM) Immobilière Rhône-Alpes auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 13 logements situés rue Frédéric Fays

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 : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 25 mars 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Affiché le : mardi 12 avril 2022

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

Absents excusés : M. Kohlhaas (pouvoir à M. Bernard), M. Vincendet (pouvoir à M. Cochet), M. Vincent (pouvoir à M. Grivel), Mme Panassier (pouvoir à Mme Picot), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld).

Commission permanente du 11 avril 2022**Délibération n° CP-2022-1274**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Garanties d'emprunts accordées à la société anonyme (SA) d'habitations à loyer modéré (HLM) Immobilière Rhône-Alpes auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) - Acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de 13 logements situés rue Frédéric Faÿs

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 23 mars 2022, 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 13 logements situés 25 rue Frédéric Faÿs à Villeurbanne 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 13 logements	25 rue Frédéric Faÿs à Villeurbanne	1 949 766	85 %	1 657 302

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

La nature, le montant et la durée d'amortissement des emprunts garantis pour cette opération sont indiqués à l'article 2 de la présente délibération et dans le contrat de prêt joint au dossier.

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 ;

DELIBERE

1° - Accorde sa garantie à hauteur de 85 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 949 766 € 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° 131137.

La garantie est maintenue à tout autre contrat se substituant au contrat de prêt n° 131137 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 6 lignes, est destiné à financer l'opération précitée.

Le contrat de prêt, objet de garantie, est joint au dossier.

2° - Approuve :

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

Caractéristiques de la ligne du prêt	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	PLAI foncier	Prêt locatif à usage social (PLUS)	PLUS foncier
enveloppe	-	-	-	-
identifiant de la ligne du prêt	5468782	5468781	5468784	5468783
montant de la ligne du prêt	200 227 €	153 758 €	671 017 €	612 764 €
commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
durée de la période	annuelle	annuelle	annuelle	annuelle
taux de période	0,3 %	0,94 %	1,1 %	0,94 %
taux effectif global (TEG) de la ligne du prêt	0,3 %	0,94 %	1,1 %	0,94 %
phase de préfinancement				
durée du préfinancement	18 mois	18 mois	18 mois	18 mois
index de préfinancement	livret A	livret A	livret A	livret A
marge fixe sur index de préfinancement	- 0,2 %	0,44 %	0,6 %	0,44 %
taux d'intérêt du préfinancement	0,3 %	0,94 %	1,1 %	0,94 %
règlement des intérêts préfinancement	paiement en fin de préfinancement	paiement en fin de préfinancement	paiement en fin de préfinancement	paiement en fin de préfinancement

Caractéristiques de la ligne du prêt	Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	PLAI foncier	Prêt locatif à usage social (PLUS)	PLUS 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	- 0,2 %	0,44 %	0,6 %	0,44 %
taux d'intérêt	0,3 %	0,94 %	1,1 %	0,94 %
périodicité	annuelle	annuelle	annuelle	annuelle
profil d'amortissement	échéance prioritaire (intérêts différés)			
condition de remboursement anticipé volontaire	indemnité actuarielle	indemnité actuarielle	indemnité actuarielle	indemnité actuarielle
modalités de révision	double limitée (DL)	DL	DL	DL
taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
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 Booster
enveloppe	banque européenne d'investissement (BEI) taux fixe-soutien à la production
identifiant de la ligne du prêt	5468785
montant de la ligne du prêt	195 000 €
commission d'instruction	0 €
pénalité de dédit	indemnité de rupture du taux fixe
durée de la période	annuelle
taux de période	1,08 %
taux effectif global (TEG) de la ligne du prêt	1,08 %
phase de préfinancement	
durée du préfinancement	18 mois
index de préfinancement	taux fixe
taux d'intérêt du préfinancement	1,08 %
règlement des intérêts préfinancement	paiement en fin de préfinancement

Caractéristiques de la ligne du prêt	Prêt Booster
phase d'amortissement	
durée	40 ans
index	taux fixe
marge fixe sur index	-
taux d'intérêt	1,08 %
périodicité	annuelle
profil d'amortissement	échéance prioritaire (intérêts différés)
condition de remboursement anticipé volontaire	indemnité de rupture du taux fixe
modalités de révision	sans objet
mode de calcul des intérêts	équivalent
base de calcul des intérêts	30 / 360

Caractéristiques de la ligne du prêt	Prêt haut de bilan (PHB)
enveloppe	2.0 tranche 2019
identifiant de la ligne du prêt	5468779
durée d'amortissement de la ligne du prêt	40 ans
montant de la ligne du prêt	117 000 €
commission d'instruction	70 €
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

Caractéristiques de la ligne du prêt	Prêt haut de bilan (PHB)
taux de progressivité de l'amortissement	0 %
mode de calcul des intérêts	équivalent
base de calcul des intérêts	30 / 360
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	simple révisabilité (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 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 délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220411-277876-DE-1-1 Date de télétransmission : 12 avril 2022 Date de réception préfecture : 12 avril 2022
