

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

**Commission permanente du 22 novembre 2021**

**Délibération n° CP-2021-0961**

Commission principale : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commune(s) : Chassieu

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 4 logements sis 58 route de Genas

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

**Rapporteur** : Madame Émeline Baume

**Président** : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

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

Secrétaire élu(e) : Blandine Collin

Affiché le : mardi 23 novembre 2021

Présents : Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, M. Boumertit, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, 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. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, 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, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Artigny (pouvoir à Mme Moreira), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Charmot (pouvoir à M. Seguin), M. Ben Itah (pouvoir à M. Bagnon).

**Commission permanente du 22 novembre 2021****Délibération n° CP-2021-0961**

Commission principale : finances, institutions, ressources et organisation territoriale

Commune(s) : Chassieu

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 4 logements sis 58 route de Genas

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 3 novembre 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 4 logements sis 58 route de Genas à Chassieu pour laquelle la garantie financière de la Métropole de Lyon est sollicitée.

Cette opération figure dans le tableau ci-dessous :

| Opération                             | Adresse                         | Capital emprunté<br>(en €) | Pourcentage garanti<br>par la Métropole | Montant garanti<br>par la Métropole<br>(en €) |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|---|
| Acquisition en VEFA<br>de 4 logements | 58 route de Genas<br>à Chassieu | 611 638                    | 85 %                                    | 519 893                                       |

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 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 délibération 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 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï 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 611 638 € 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° 125839.

La garantie est maintenue à tout autre contrat se substituant au contrat de prêt n° 125839 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 9 lignes, est destiné à financer l'opération précitée.

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

**2° - Approuve :**

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

| Caractéristiques de la ligne du prêt           | Complémentaire au prêt locatif social (CPLS) | Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) | PLAI foncier                      | Prêt locatif social (PLS)         |
|--|--|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| enveloppe                                      | Complémentaire au PLS 2021                   | -                                      | -                                 | PLSDD 2021                        |
| identifiant de la ligne du prêt                | 5444672                                      | 5444666                                | 5444665                           | 5444669                           |
| montant de la ligne du prêt                    | 62 467 €                                     | 11 673 €                               | 70 055 €                          | 9 552 €                           |
| commission d'instruction                       | 30 €   | 0 €                                    | 0 €                               | 0 €                               |
| durée de la période                            | annuelle                                     | annuelle                               | annuelle                          | annuelle                          |
| taux de période                                | 1,55 %                                       | 0,3 %                                  | 1,12 %                            | 1,55 %                            |
| taux effectif global (TEG) de la ligne du prêt | 1,55 %                                       | 0,3 %                                  | 1,12 %                            | 1,55 %                            |
| 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         | 1,05 %                                       | - 0,2 %                                | 0,62 %                            | 1,05 %                            |
| taux d'intérêt du préfinancement               | 1,55 %                                       | 0,3 %                                  | 1,12 %                            | 1,55 %                            |
| règlement des intérêts préfinancement          | paiement en fin 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                            | 40 ans                            |
| index  | livret A                                     | livret A                               | livret A                          | livret A                          |
| marge fixe sur index                           | 1,05 %                                       | - 0,2 %                                | 0,62 %                            | 1,05 %                            |
| taux d'intérêt                                 | 1,55 %                                       | 0,3 %                                  | 1,12 %                            | 1,55 %                            |
| périodicité                                    | annuelle                                     | annuelle                               | annuelle                          | annuelle                          |

| Caractéristiques de la ligne du prêt           | Complémentaire au prêt locatif social (CPLS) | Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)   | PLAI foncier                             | Prêt locatif social (PLS)  |
|--|--|--|--|--|
| 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  |
| 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   |
| enveloppe                                      | PLSDD 2021                                   | -  | -  | Banque européenne d'investissement (BEI) taux fixe soutien à la production |
| identifiant de la ligne du prêt                | 5444670                                      | 5444668                                  | 5444667                                  | 5444673  |
| montant de la ligne du prêt                    | 125 753 €                                    | 74 818 €                                 | 171 320 €                                | 60 000 €   |
| commission d'instruction                       | 70 €   | 0 €                                      | 0 €                                      | 0 €  |
| pénalité de dédit                              | -  | -  | -  | indemnité de rupture du taux fixe  |
| durée de la période                            | annuelle                                     | annuelle                                 | annuelle                                 | annuelle   |
| taux de période                                | 1,12 %                                       | 1,1 %                                    | 1,12 %                                   | 0,83 %   |
| taux effectif global (TEG) de la ligne du prêt | 1,12 %                                       | 1,1 %                                    | 1,12 %                                   | 0,83 %   |
| phase de préfinancement                        |  |  |  |  |
| durée du préfinancement                        | 18 mois                                      | 18 mois                                  | 18 mois                                  | -  |
| index de préfinancement                        | livret A                                     | livret A                                 | livret A                                 | -  |
| marge fixe sur index de préfinancement         | 0,62 %                                       | 0,6 %                                    | 0,62 %                                   | -  |
| taux d'intérêt du préfinancement               | 1,12 %                                       | 1,1 %                                    | 1,12 %                                   | -  |
| règlement des intérêts préfinancement          | paiement en fin de préfinancement            | paiement en fin de préfinancement        | paiement en fin de préfinancement        | -  |
| phase d'amortissement                          |  |  |  |  |
| durée  | 60 ans                                       | 40 ans                                   | 60 ans                                   | 40 ans   |

| Caractéristiques de la ligne du prêt           | Complémentaire au prêt locatif social (CPLS) | Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)   | PLAI foncier                             | Prêt locatif social (PLS)                |
|--|--|--|--|--|
| index  | livret A                                     | livret A                                 | livret A                                 | taux fixe                                |
| marge fixe sur index                           | 0,62 %                                       | 0,6 %                                    | 0,62 %                                   | -  |
| taux d'intérêt                                 | 1,12 %                                       | 1,1 %                                    | 1,12 %                                   | 0,83 %                                   |
| 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 de rupture du taux fixe        |
| modalités de révision                          | double limitée (DL)                          | DL                                       | DL                                       | sans objet                               |
| 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                               | 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)  |
|--|---------------------------|
| enveloppe                                      | 2.0 tranche 2020          |
| identifiant de la ligne du prêt                | 5444671                   |
| durée d'amortissement de la ligne du prêt      | 40 ans                    |
| montant de la ligne du prêt                    | 26 000 €                  |
| commission d'instruction                       | 10 €                      |
| durée de la période                            | annuelle                  |
| taux de période                                | 0,36%                     |
| TEG de la ligne du prêt                        | 0,36%                     |
| 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 %                       |

| Caractéristiques de la ligne du prêt           | Prêt haut de bilan (PHB)  |
|--|---------------------------|
| 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 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 cautions 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 :<br>069-200046977-20211122-269351-DE-1-1<br>Date de télétransmission : 23 novembre 2021<br>Date de réception préfecture : 23 novembre 2021 |
|---|