



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **16 mars 2018**

Délibération n° 2018-2682

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Garanties d'emprunts - Possibilité d'octroi de garantie de prêts haut de bilan aux entreprises sociales de l'habitat (ESH), coopératives d'HLM et sociétés d'économie mixte (SEM) immobilières auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC)

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

Rapporteur : Monsieur le Conseiller délégué Longueval

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : mardi 27 février 2018

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mardi 20 mars 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, M. Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mmes Frih, Vessiller, MM. George, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, MM. Bernard, Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Beauteemps, Berra, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Mme Brugnera, M. Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Forissier, Gachet, Mmes Gailliout, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, M. Hugué, Mme Iehl, MM. Jeandin, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mmes Lecerf, Leclerc, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Morige, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, M. Piegay, Mme Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mmes Servien, Tifra, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : MM. Colin (pouvoir à M. Galliano), Claisse (pouvoir à M. Jacquet), Kabalo (pouvoir à Mme Belaziz), Mmes Poulain (pouvoir à Mme Glatard), Basdereff (pouvoir à Mme Crespy), MM. Broliquier (pouvoir à M. Geourjon), Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Fenech (pouvoir à M. Hugué), Fromain (pouvoir à M. Compan), Gouverneyre (pouvoir à M. Vergiat), Passi, Mme Pietka (pouvoir à Mme Burricand), MM. Sturla (pouvoir à Mme Brugnera), Vial (pouvoir à M. Jeandin).

Absents non excusés : M. Aggoun.

Conseil du 16 mars 2018**Délibération n° 2018-2682**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

objet : **Garanties d'emprunts - Possibilité d'octroi de garantie de prêts haut de bilan aux entreprises sociales de l'habitat (ESH), coopératives d'HLM et sociétés d'économie mixte (SEM) immobilières auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC)**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 22 février 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Par délibération n° 2016-1466 du Conseil du 19 septembre 2016, la Métropole de Lyon a fixé, pour chaque champ de compétences concerné, les critères à appliquer à l'échelle de la Métropole pour l'octroi de garantie d'emprunt.

Depuis cette délibération, un nouveau type de demande de garantie d'emprunt est parvenu à la Métropole et nécessite que le Conseil délibère sur cette nouvelle condition d'octroi.

I - Explication du dispositif des prêts haut de bilan

La Caisse des dépôts et consignations (CDC) a lancé un prêt haut de bilan bonifié par la CDC et Action logement. Le montant de l'enveloppe au niveau national s'élève à 2 milliards d'euros pour financer principalement des opérations de rénovation énergétique.

Ces prêts ont pour objectif de dynamiser les plans stratégiques de patrimoine des organismes de logement social et leurs investissements. La CDC, à travers ce dispositif, estime que 150 000 logements seront rénovés et 20 000 logements sociaux supplémentaires construits.

En effet, le mécanisme du prêt de haut de bilan conforte les fonds propres des bailleurs et, en conséquence, facilite l'accès à l'emprunt pour financer leurs activités de réhabilitations et de constructions neuves. À travers ce dispositif, il s'agit de donner plus de moyens aux organismes de logements sociaux pour tenir leurs objectifs de réhabilitation des logements existants et de produire des nouveaux.

Le dispositif de prêt haut de bilan a déjà fait l'objet d'une délibération présentée au Conseil (n° 2017-1971 du 22 mai 2017) sur l'autorisation donnée à la Métropole de garantir des prêts de haut de bilan en faveur des offices publics de l'habitat (OPH).

Les entreprises sociales de l'habitat (ESH), les coopératives d'HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) immobilières emprunteuses sont, toutefois, éligibles au dispositif proposé par la CDC et n'avaient pas été incluses dans la première délibération relative aux prêts haut de bilan.

Les coopératives d'HLM Rhône-Saône habitat et Poste habitat Rhône-Alpes ainsi que les ESH Sollard et SA régionale d'HLM ont déjà formulé des demandes de prêt de haut de bilan auprès de la CDC. Ces 2 dernières ESH ont toutefois décidé, en remplacement de la garantie de la Métropole, de recourir à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

L'enveloppe de prêts haut de bilan qui a été notifiée aux 2 coopératives d'HLM demandeuses représente au maximum 3 360 000 € répartis de la manière suivante :

- Rhône-Saône habitat : 540 000 € destinés à financer l'accession à la propriété de près de 27 logements sur la période 2017-2018 et 490 000 € destinés à rénover 24 logements en 2017 et à produire 10 nouveaux logements en 2018, soit 1 030 000 € au total qui se déclineront en 4 contrats de prêts,

- Poste habitat Rhône-Alpes : 2 070 000 € destinés à financer la production de 82 nouveaux logements dont 1 075 000 € au titre de 2016 et 2017 relatifs à la production de 49 logements et 260 000 €, dont 160 000 € en 2017, destinés à financer l'accèsion sociale à la propriété de 13 nouveaux logements, soit 2 330 000 € au total qui se déclineront en 5 contrats de prêts.

Les premiers contrats de prêts signés entre la CDC et la coopérative d'HLM Rhône-Saône habitat représenteront 520 000 € et porteront sur la rénovation thermique de 24 logements à Saint Didier au Mont d'Or et l'acquisition de 14 logements à commercialiser en prêt social location-accession (PSLA) à Villeurbanne.

Toutefois, les demandes supplémentaires et identifiées par la CDC susceptibles d'être garanties par la Métropole s'élèvent à environ 21 300 000 €.

II - Caractéristiques financières des prêts et garantie de la Métropole

Les prêts hauts de bilan reposent sur les caractéristiques suivantes :

- phase 1 d'une durée de 20 ans : différé total d'amortissement à taux 0 %,
- phase 2 d'une durée de 10 à 20 ans : amortissement annuel sur la base du taux du livret A + 0,60 %.

S'agissant des ESH, des coopératives d'HLM et des SEM immobilières, la Métropole est sollicitée pour la garantie à 85 % des prêts. Les 15 % restants pourront être garantis par les Communes du lieu d'implantation de l'opération, ouvrant alors droit à réservation de logement. Chaque année, le versement des fonds fera l'objet d'un contrat de prêt distinct pour chaque ESH, coopérative d'HLM ou SEM immobilière en fonction du calendrier de versement établi conjointement avec la CDC. Le déblocage des fonds sera soumis à l'apport de la garantie à 85 % du montant emprunté de la Métropole. Chaque demande fera en effet l'objet d'une analyse de risques.

Conformément à la délibération n° 2017-1976 du Conseil de la Métropole du 10 juillet 2017, les demandes de garantie d'emprunt seront présentées au vote de la Commission permanente dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.16 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

Approuve la possibilité pour la Métropole de Lyon d'accorder sa garantie à des prêts haut de bilan qui seront présentés annuellement par les entreprises sociales de l'habitat (ESH), les coopératives d'HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) immobilières auprès de la Commission permanente.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 20 mars 2018.