

## **Séance ordinaire du mardi 17 décembre 2024**

Extrait du registre des  
délibérations du Conseil  
municipal de la Ville de  
Montpellier

**L'an deux-mille-vingt-quatre et le dix sept décembre,  
les membres du Conseil municipal, légalement  
convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des  
séances, Salle du Conseil, sous la présidence de  
Monsieur le Maire, Michaël DELAFOSSE.**

**Nombre de membres en exercice : 65**

### **Urbanisme durable et maîtrise foncière**

#### **Présents :**

Taslime AKBARALY, Georges ARDISSON, Eddine ARIZTEGUI, Michel ASLANIAN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Françoise BOUTET-WAISS, Véronique BRUNET, Elodie BRUN-MANDON, Emilie CABELLO, Michel CALVO, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Jean-Dominique DELAVEAU, Jacques DOMERGUE, Alenka DOULAIN, Caroline DUFOIX, Abdi EL KANDOUSSI, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Mylvia HOUGUET, Stéphanie JANNIN, Salim JAWHARI, Stéphane JOUAULT, Mustapha LAOUKIRI, Mustapha MAJDOUL, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Isabelle MARSALA, Serge MARTIN, Hervé MARTIN, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Yvan NOSBE, Bruno PATERNOT, Manu REYNAUD, Agnès ROBIN, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Alban ZANCHIELLO.

#### **Absents ayant voté par procuration en application de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales :**

Nadia AKIL ayant donné pouvoir à Françoise BOUTET-WAISS, Luc ALBERNHE ayant donné pouvoir à Patricia MIRALLES, Christian ASSAF ayant donné pouvoir à Michaël DELAFOSSE, Mickaël DIORE ayant donné pouvoir à Mikel SEBLIN, Fanny DOMBRE-COSTE ayant donné pouvoir à Sébastien COTE, Maryse FAYE ayant donné pouvoir à Véronique BRUNET, Julie FRÊCHE ayant donné pouvoir à Yvan NOSBE, Fatma NAKIB ayant donné pouvoir à Manu REYNAUD, Laurent NISON ayant donné pouvoir à Boris BELLANGER, Clothilde OLLIER ayant donné pouvoir à Alenka DOULAIN, Catherine RIBOT ayant donné pouvoir à François VASQUEZ, Philippe SAUREL ayant donné pouvoir à Abdi EL KANDOUSSI, Célia SERRANO ayant donné pouvoir à Coralie MANTION, Annie YAGUE ayant donné pouvoir à Stéphanie JANNIN.

#### **Absents / Excusés :**

Roger-Yannick CHARTIER, Hind EMAD, Flora LABOURIER, Nicole MARIN-KHOURY, Joëlle URBANI

## **Garanties d'emprunt à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) - Concessions Montpellier Sud et République - Approbation**

Madame Véronique BRUNET, Première Adjointe, rapporte :

En tant que collectivité locale, la Ville de Montpellier est amenée à apporter sa garantie aux emprunts réalisés par la SA3M dans le cadre de la réalisation de diverses opérations d'aménagement. A la suite de consultations lancées par la SA3M, le recours à l'emprunt est envisagé de la manière suivante sur les opérations Montpellier Sud (ex Restanque) et République.

### **Montpellier Sud**

Opération de renouvellement urbain de grande envergure, Montpellier Sud a pour objectif la mutation progressive de ce secteur en un quartier en continuité du centre-ville, associant à un programme d'habitat diversifié, des bureaux, commerces, activités et équipements publics. Plusieurs opportunités foncières ont été identifiées et doivent être réalisées en urgence afin de maîtriser un maximum de foncier pour la maîtrise de la commercialisation. En parallèle, le rythme des travaux demandé par le concédant est très soutenu. Dans ce cadre, est sollicitée la garantie de la Ville de Montpellier auprès de la SA3M sur deux emprunts : un montant de 4 000 000 €, à contracter auprès du Crédit Agricole et un montant de 4 500 000 € à contracter auprès de la Banque Postale.

Emprunt auprès du Crédit Agricole dans le cadre de l'opération Montpellier Sud

- Capital : 4 000 000 € ;
- Durée de la phase de mobilisation : 24 mois maximum ; Premier tirage dans les 2 mois suivants la signature du contrat ;
- Durée de la période d'amortissement : 10 ans, dont 1 an de différé ;
- Taux fixe : 3.67% ;
- Périodicité : trimestrielle ;
- Remboursement anticipé : possible moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle ;
- Garantie à hauteur de 80% de la Ville de Montpellier.

Emprunt auprès de la Banque Postale dans le cadre de l'opération Montpellier Sud

- Capital : 4 500 000 € ;
- Période de disponibilité des fonds : date limite du 20/12/2024 ;
- Durée de la période d'amortissement : 11 ans, dont 1 an de différé ;
- Amortissement : linéaire ;
- Taux fixe : 3.42% ;
- Périodicité : trimestrielle ;
- Remboursement anticipé : possible totalement ou partiellement à échéance, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle ;
- Garantie à hauteur de 80% de la Ville de Montpellier.

**République**

Les particularités de l'opération République, qui s'étend sur 21 ha, résident dans plusieurs éléments de complexité dont, notamment, des contraintes hydrauliques fortes et la présence de lignes électriques haute tension, nécessitant d'intervenir en plusieurs phases temporelles. En complément des missions de promotion et de commercialisation de l'opération d'aménagement, il a été choisi de donner les moyens au concessionnaire d'acheter et de gérer les commerces des lots A et E afin d'assurer l'animation et la mixité commerciale du quartier dès la livraison. Le ralentissement du marché immobilier a été évalué avec un décalage du planning des cessions. Dans ce cadre, est sollicitée la garantie de la Ville de Montpellier auprès de la SA3M sur un emprunt d'un montant de 6 500 000 €, à contracter auprès d'Arkéa.

Emprunt auprès d'Arkéa dans le cadre de l'opération République

- Capital : 6 500 000 € ;
- Durée de la phase de mobilisation : 3 mois maximum ;
- Durée de la période d'amortissement : 5 ans, dont 1 an de différé ;
- Amortissement : linéaire ;
- Taux trimestriel fixe : 3.56% ;
- Périodicité : trimestrielle ;
- Remboursement anticipé : possible totalement ou partiellement à échéance, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle ;
- Garantie à hauteur de 80% de la Ville de Montpellier.

Les concessions d'aménagement susvisées prévoient en effet qu'une garantie financière peut être demandée à tout actionnaire de l'aménageur. Dans ce cadre, tous les garants peuvent exercer un contrôle financier, notamment via le Compte Rendu Annuel à la Collectivité, au profit de la collectivité concédante.

Conformément aux articles L.2252-1 à L.2252-5, D.1511-30 à D.1511-35 du Code général des collectivités territoriales et L.300-1 à L.300-4 du Code de l'urbanisme, au cas où la SA3M pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues en capital et intérêts aux échéances convenues, la Ville de

Montpellier en effectuerait le paiement en lieu et place et à hauteur du pourcentage garanti, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements.

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :**

- De garantir 80% de l'emprunt de 4 000 000 € sollicité par la SA3M auprès du Crédit Agricole dans le cadre de l'opération Montpellier Sud, soit un montant garanti de 3 200 000 € ;
- De garantir 80% de l'emprunt de 4 500 000 € sollicité par la SA3M auprès de La Banque Postale dans le cadre de l'opération Montpellier Sud, soit un montant garanti de 3 600 000 € ;
- De garantir 80% de l'emprunt de 6 000 000 € sollicité par la SA3M auprès d'Arkéa dans le cadre de l'opération République, soit un montant garanti de 4 800 000 € ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à intervenir aux contrats de prêts qui seront passés et à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 47 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 13 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Boris BELLANGER, M. Christophe BOURDIN, M. Michaël DELAFOSSE, M. Abdi EL KANDOSSI, Mme Clara GIMENEZ, M. Mustapha LAOUKIRI, M. Hervé MARTIN, Mme Fatma NAKIB, M. Laurent NISON, M. Manu REYNAUD, M. Philippe SAUREL.

**Fait à Montpellier, le 24 décembre 2024**

**Pour extrait conforme,  
Monsieur le Maire**

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

**Publiée le : 27 décembre 2024**

Liste des annexes transmises en Préfecture :

- CREDIT AGRICOLE - SA3M
- Proposition indicative LBP pour SA3M emprunts 2024
- Proposition SA3M République - 6.5 Me - ARKEA BANQUE

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-213401722-20241217-282345-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi en Préfecture : 26/12/24  
Réception en Préfecture : 26/12/24

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, en vertu de l'article R. 421-5 du Code de justice administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**SA3M**

Monsieur Jonathan Domergue  
Etoile Richter  
45 place Ernest Granier  
34 960 MONTPELLIER CEDEX 2

Montpellier, le 26/09/2024

Monsieur Domergue,

Afin de donner suite à votre demande, nous avons le plaisir de vous faire parvenir notre cotation financière portant sur les financements de différentes ZAC, notre accord restant soumis à la décision de notre Comité des Engagements.

Financement sollicité : 53 500 000 € au global sur l'ensemble des demandes

Financement part CREDIT AGRICOLE : 16 000 000 € maximum pour l'ensemble des demandes

Echéances : Trimestrielles

Tirage : Premier tirage dans les 2 mois suivants la signature du contrat.  
Mobilisation possible durant 24 mois

Garantie : Garantie Emprunt à hauteur de 80% de Montpellier Méditerranée Métropole à faire régulariser par avenant dans les 6 mois suivant la signature du contrat

Frais de dossier : 16 000 €

Durée	Taux fixe
5 ans dont un an de différé	3.38%
8 ans dont un an de différé	3.66%
10 ans dont un an de différé	3.67%
12 ans dont un an de différé	3.75%
15 ans dont un an de différé	3.86%

→ 3,5M€ + 1M€

→ 5M€ + 2,5M€ + 4M€

Nous attirons votre attention sur le fait que, au regard de la volatilité des marchés, cette proposition, non contractuelle, demeure valable jusqu'au 10 octobre 2024 inclus et que l'ensemble des éléments nécessaires à la rédaction du contrat nous soient communiqués dans les meilleurs délais pour permettre une édition de l'offre avant le 17 décembre 2024.

Aussi, si elle vous agréée, nous vous remercions de bien vouloir nous retourner la présente signée avec la mention « Bon pour accord ». A réception, notre Comité des Engagements sera sollicité pour décision.

Restant bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de recevoir, Monsieur Domergue, l'expression de nos meilleures salutations.

**Julien FOURNEAU**  
L'ADJOINT PROMOTION IMMOBILIERE  
ET COLLECTIVITES PUBLIQUES



**CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU LANGUEDOC**

SOCIETE COOPERATIVE A CAPITAL VARIABLE AGREEE EN TANT QU'ETABLISSEMENT DE CREDIT 492 826 417 RCS MONTPELLIER  
Siège social : avenue de Montpelliérêt MAURIN - 34 977 LATTES CEDEX - SOCIETE DE COURTAGE D'ASSURANCE IMMATRICULEE AU REGISTRE DES INTERMEDIAIRES EN ASSURANCE SOUS LE N° ORIAS 07 025 828  
Téléphone 04 27 84 15 00 (prix d'un appel local depuis un poste fixe en France métropolitaine, plus surcoût éventuel, selon votre opérateur)  
Adresse Internet : [www.ca-languedoc.fr](http://www.ca-languedoc.fr) (prix de la connexion selon votre fournisseur d'accès)



A l'attention de Mme Soler,  
SA3M

Affaire suivie par Flavien NOYER  
Chargé d'affaires grands comptes secteur public local  
Tel : 06 82 51 27 12  
Mail : [flavien.noyer@labanquepostale.fr](mailto:flavien.noyer@labanquepostale.fr)

Le 30/09/2024

Objet : Proposition commerciale indicative

Mme Soler,

Nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous témoignez en nous associant à la réalisation de votre projet.

Afin de répondre à vos besoins et objectifs exprimés, nous avons le plaisir de vous adresser une proposition de financement indicative dont vous trouverez ci-dessous les principales caractéristiques.

Cette proposition commerciale ne constitue en aucun cas un engagement ferme et définitif de La Banque Postale, qui reste notamment soumis à un examen préalable favorable de votre dossier et de la documentation contractuelle et à l'accord de notre Comité National des Risques et des Contreparties.

**Proposition 1 :**

- Emprunteur : SA3M
- Objet du financement : Financer la concession Ode à la Mer
- Montant du financement : 5 000 000,00 €
- Durée du financement : 11 ans
- Période de disponibilité des fonds : Le montant du prêt est versé en une seule fois avant la date limite du 20/12/2024, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS
- Période d'amortissement :
  - o Amortissement personnalisé
  - o 1 première année de différé d'amortissement du capital
  - o Puis 10 ans d'amortissement : Linéaire
  - o Périodicité des échéances : trimestrielle

- Base de calcul : Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
- **Taux : taux fixe de 3,42% l'an**
- Remboursement anticipé total ou partiel possible à l'échéance, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle
- Commission d'engagement : 0,10%
- Déblocage : En une fois sur le compte Banque Postale
- Garanties : Garantie 80% Montpellier Méditerranée Métropole, avec possibilité de la récupérer exceptionnellement après le déblocage des fonds et au plus tard dans les 6 mois

## **Proposition 2 :**

- Emprunteur : SA3M
- Objet du financement : Financer la concession Cambacérès
- Montant du financement : 6 000 000,00 €
- Durée du financement : 11 ans
- Période de disponibilité des fonds : Le montant du prêt est versé en une seule fois avant la date limite du 20/12/2024, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS
- Période d'amortissement :
  - Amortissement personnalisé
  - 1 première année de différé d'amortissement du capital
  - Puis 10 ans d'amortissement : Linéaire
  - Périodicité des échéances : trimestrielle
  - Base de calcul : Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
  - **Taux : taux fixe de 3,42% l'an**
- Remboursement anticipé total ou partiel possible à l'échéance, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle
- Commission d'engagement : 0,10%
- Déblocage : En une fois sur le compte Banque Postale
- Garanties : Garantie 80% Montpellier Méditerranée Métropole, avec possibilité de la récupérer exceptionnellement après le déblocage des fonds et au plus tard dans les 6 mois

## **Proposition 3 :**

- Emprunteur : SA3M
- Objet du financement : Financer la concession Restanque
- Montant du financement : 4 500 000,00 €
- Durée du financement : 11 ans

- Période de disponibilité des fonds : Le montant du prêt est versé en une seule fois avant la date limite du 20/12/2024, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS
- Période d'amortissement :
  - o Amortissement personnalisé
  - o 1 première année de différé d'amortissement du capital
  - o Puis 10 ans d'amortissement : Linéaire
  - o Périodicité des échéances : trimestrielle
  - o Base de calcul : Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
  - o **Taux : taux fixe de 3,42% l'an**
- Remboursement anticipé total ou partiel possible à l'échéance, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle
- Commission d'engagement : 0,10%
- Déblocage : En une fois sur le compte Banque Postale
- Garanties : Garantie 80% Ville de Montpellier, avec possibilité de la récupérer exceptionnellement après le déblocage des fonds et au plus tard dans les 6 mois

Les conditions présentées ci-dessus sont valables jusqu'au 11 octobre 2024.

En conséquence, à défaut de retour signé de votre part et d'accord de notre comité de crédits pendant ce délai, la présente proposition deviendra nulle et non avenue sauf accord express et écrit de notre part.

La Banque Postale reste à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information sur le contenu de cette proposition.



**Flavien NOYER**

Chargé d'affaires Grands Comptes Secteur Public Local

**Direction régionale Méditerranée**

**Banque de Financement et d'Investissement**

06 82 51 27 12

[flavien.noyer@labanquepostale.fr](mailto:flavien.noyer@labanquepostale.fr)

1 rue Catalan – CS 56035 – 34965 Montpellier Cedex 2



**SA3M**

Etoile Richter  
45 place Ernest Granier  
CS 29502  
34960 Montpellier cedex 2

*A l'attention de Mme Laurence SOLER  
Direction des finances*

*A Montpellier, le 18/09/2024*

**Votre contact :** Chrystel CALMETTES – 06 18 81 73 78 – [chrystel.calmettes@arkea.com](mailto:chrystel.calmettes@arkea.com)

Madame,

Vous avez consulté Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels dans le cadre de votre demande de financement, et je vous en remercie.

Résolument tourné vers le financement de l'économie réelle, le groupe Arkéa s'inscrit comme un partenaire durable des acteurs économiques territoriaux. Dans cet esprit, je serai ravie de vous accompagner dans la réalisation de votre projet. Aussi, vous trouverez ci-jointe une proposition indicative de conditions financières, dont la durée de validité est de 15 Jours.

Si celle-ci vous agréée, il suffit de me la renvoyer signée avec la mention « bon pour accord ». A réception, je solliciterai l'avis de mon Comité des Engagements afin de vous faire parvenir une offre de crédit ferme et définitive dans les meilleurs délais

Je reste à votre disposition et celle de votre équipe pour tout renseignement complémentaire et vous prie de recevoir, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

**Chrystel CALMETTES**  
Responsable de Clientèle Institutionnelle

**ARKEA Banque Entreprises & Institutionnels**  
@7 Centre d'Affaires - 2<sup>ème</sup> Etage  
561, Avenue Georges Méliès  
34060 MONTPELLIER Cedex 02  
CS 60902







# SA3M

## Financement de la concession République

Montpellier, le 18/09/2024

**Montant du financement**  
*Commission d'engagement*

**6 500 000,00 €**  
*0,10 % - soit 6 500 € à la souscription du contrat*

### Conditions financières

Durée	5 ans – la dernière échéance ne pourra pas dépasser la date d'échéance de la concession Dont 1 an de différé en capital
Périodicité	Trimestrielle
Amortissement	Amortissement Linéaire
Conditions financières	<b>Taux fixe trimestriel : 3.56%</b>
Base de calcul des intérêts	Taux fixe : 30/360 jours

### Caractéristiques techniques

Versement des fonds	Les tirages doivent être d'un minimum de 200 000€ Date limite de déblocage : 3 mois après l'édition du contrat
Remboursement anticipé	A chaque date d'échéance : <ul style="list-style-type: none"><li>- Pendant la Période d'Amortissement : oui - sans faculté de réemprunter</li><li>- Indemnités Actuarielles pour le taux fixe selon calcul convenu dans l'offre de crédit Préavis : 1 mois</li></ul>
Suretés et garanties	80% ville de Montpellier Clause d'exigibilité anticipée de prêt de 6 mois permettant de <u>débloquer les fonds avant d'avoir la garantie</u> . Garantie à récupérer dans les 6 mois suivant la date d'édition du contrat.
Conditions suspensives	Néant

Conditions financières indicatives valables jusqu'au **03/10/2024**  
**Offre ferme validée par notre comité des engagements**

**Acceptation de l'offre : signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour accord » + cachet + date**

