

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 :

Tasnine 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'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) - Concessions Parc Marianne, Nouveau Saint-Roch et Jacques Cœur - 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 SERM dans le cadre de la réalisation de diverses opérations d'aménagement. A la suite de consultations lancées par la SERM, le recours à l'emprunt est envisagé de la manière suivante sur les opérations Parc Marianne, Nouveau Saint-Roch et Jacques Cœur.

Parc Marianne

L'aménagement du quartier Parc Marianne couvre une superficie d'environ 45 ha, dont 10 ha concernent le secteur de la Baume. Plusieurs acquisitions ont déjà été réalisées sur ce secteur. Néanmoins, le planning de l'opération ayant été modifié, le portage financier de l'opération doit donc être prolongé. Dans ce cadre, est sollicitée la garantie de la Ville de Montpellier auprès de la SERM sur un emprunt d'un montant de 2 000 000 €, à contracter auprès de la Banque Postale.

Emprunt auprès de la Banque Postale dans le cadre de l'opération Parc Marianne :

- Capital : 2 000 000 € ;

- Période de disponibilité des fonds : date limite du 20/12/2024 ;
- Durée de la période d'amortissement : 6 ans, dont 1 an de différé ;
- Amortissement : linéaire ;
- Taux fixe : 3.26% ;
- 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.

Nouveau Saint-Roch

La concession d'aménagement Nouveau Saint-Roch est un projet de rénovation urbaine qui vise à convertir les friches ferroviaires de la gare Saint-Roch en plein cœur de la Ville. Le ralentissement du marché immobilier engendre un décalage du planning des cessions. Dans ce cadre, est sollicitée la garantie de la Ville de Montpellier auprès de la SERM sur un emprunt d'un montant de 1 500 000 €, à contracter auprès de la Banque Postale.

Emprunt auprès de la Banque Postale dans le cadre de l'opération Nouveau Saint-Roch :

- Capital : 1 500 000 € ;
- Période de disponibilité des fonds : date limite du 20/12/2024 ;
- Durée de la période d'amortissement : 5 ans, dont 1 an de différé ;
- Amortissement : linéaire ;
- Taux fixe : 3.23% ;
- 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.

Jacques Cœur

L'ensemble de l'opération Jacques Cœur est commercialisé et est en phase de remise d'ouvrages à la Collectivité. Du fait de la position centrale de l'îlot H (opération La Mantilla) sur l'avenue Raymond-Dugrand, la Ville a décidé de réaliser un parking en sous-sol affecté pour partie à l'usage des programmes immobiliers réalisés sur l'îlot et pour une autre partie destinée à être ouvert au public. En l'état, ce parking ne constitue pas un ouvrage public et ne figure pas dans le programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Porté par la concession avec mise à disposition d'un prestataire exploitant jusqu'en 2028, il sera, à terme, cédé à un investisseur privé. La fréquentation du parking a augmenté et génère une augmentation du chiffre d'affaires. Cependant, le portage financier du parking Mantilla nécessite la mise en place d'un emprunt supplémentaire. Dans ce cadre, est sollicitée la garantie de la Ville de Montpellier auprès de la SERM sur un emprunt d'un montant de 1 000 000 €, à contracter auprès de la Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon.

Emprunt auprès de la Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon dans le cadre de l'opération Jacques Cœur :

- Capital : 1 000 000 € ;
- Durée de la phase de mobilisation : 6 mois maximum ;
- Durée de la période d'amortissement : 4 ans, dont 1 an de différé ;
- Amortissement : échéance constante ;
- Taux fixe : 3.55% ;
- 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 SERM 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 2 000 000 € sollicité par la SERM auprès de la Banque Postale dans le cadre de l'opération Parc Marianne, soit un montant garanti de 1 600 000 € ;
- De garantir 80% de l'emprunt de 1 500 000 € sollicité par la SERM auprès de la Banque Postale dans le cadre de l'opération Nouveau Saint-Roch, soit un montant garanti de 1 200 000 € ;
- De garantir 80% de l'emprunt de 1 000 000 € sollicité par la SERM auprès de la Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon dans le cadre de l'opération Jacques Cœur, soit un montant garanti de 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 : 51 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 9 voix

M. Michel ASLANIAN, M. Christian ASSAF, M. Christophe BOURDIN, Mme Emilie CABELLO, M. Michaël DELAFOSSE, M. Abdi EL KANDOUSSI, Mme Maryse FAYE, M. Stéphane JOUAULT, 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 :

- Proposition indicative LBP pour SERM emprunts 2024
- CE SERM - JACQUES COEUR - 1M€

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.



A l'attention de Mme Soler,
SERM

Affaire suivie par Flavien NOYER
Chargé d'affaires grands comptes secteur public local
Tel : 06 82 51 27 12
Mail : 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 : SERM
- Objet du financement : Financer la concession Eureka
- Montant du financement : 5 500 000,00 €
- Durée du financement : 9 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 8 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 3,36% 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 : SERM
- Objet du financement : Financer la concession Euromedecine
- Montant du financement : 3 000 000,00 €
- Durée du financement : 7 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 6 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 3,29% 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 : SERM
- Objet du financement : Financer la concession Parc Marianne
- Montant du financement : 2 000 000,00 €
- Durée du financement : 6 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 5 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 3,26% 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

Proposition 4 :

- Emprunteur : SERM
- Objet du financement : Financer la concession Cannabe
- Montant du financement : 1 500 000,00 €
- Durée du financement : 4 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 3 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 3,23% 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 5 :

- Emprunteur : SERM
- Objet du financement : Financer la concession Charles Martel Extension

- Montant du financement : 1 500 000,00 €
- Durée du financement : 3 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 2 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 3,20% 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 6 :

- Emprunteur : SERM
- Objet du financement : Financer la concession Nouveau Saint Roch

- Montant du financement : 1 500 000,00 €
- Durée du financement : 5 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 4 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 3,23% 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

1 rue Catalan – CS 56035 – 34965 Montpellier Cedex 2

PROPOSITION DE FINANCEMENT

PRET A TAUX FIXE ET REVISABLE

Caractéristiques financières		
Emprunteur	SERM	
Opération	n°01210C JACQUES COEUR	
Objet	Investissements 2024 – Jacques Cœur	
Montant	1 000 000 €	

Taux	FIXE	
Option Remb - In fine – 4 ans	4,20 %	
Remboursement anticipé	Possible, totalement ou partiellement, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle.	

Taux	FIXE	REVISABLE
Option 1 – durée totale 4 ans dont 1 an de différé	3,55 %	E3M + 0,90 %
Mise à disposition des fonds	En une ou plusieurs fois, dans les 6 mois qui suivent la signature du contrat	
Périodicité	Trimestrielle	
Amortissement	Echéance constante	
Remboursement anticipé	Possible, totalement ou partiellement, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle.	Possible, totalement ou partiellement, moyennant le paiement d'une indemnité de 4% du capital remboursé.
Garanties	Caution de la Ville de Montpellier à hauteur de 80 %	
Commission d'engagement	0,15 % perçue en une fois à réception du contrat signé.	
Frais de dossier	Aucun	
Conditions particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Déblocage du prêt possible sur un délai maximum de 3 mois dans l'attente de la délibération et signature du contrat par le garant soit - Un découvert de 3 mois à hauteur du montant du prêt sur la base de E3M + 2,50 % et 0,10 % de frais de dossier puis mise en place du contrat de prêt 	
Validité de l'offre	Valable jusqu'au 30 septembre 2024. Au-delà de cette date, cette offre sera actualisée selon l'évolution des marchés financiers.	

Cette offre est sous réserve de l'accord de notre comité sur présentation d'un dossier complet et de l'accord de la garantie et d'une augmentation des flux bancaires confiés de la SERM de 10 %.

Bon pour accord (date, signature et cachet)