



Séance ordinaire du jeudi 26 avril 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt-six avril, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Nombre de membres en exercice : 92

Logement

Présents :

Fabien ABERT, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GUIRAUD, Claire JABADO, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Joël VERA, Rabii YOUSSEUS.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Régine ILLAIRE, Laurent JAOUL, Gérard LANNELONGUE, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Bernard TRAVIER.

Absents :

Lorraine ACQUIER, Maud BODKIN, Djamel BOUMAAZ, Michelle CASSAR, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Audrey LLEDO, Hervé MARTIN, Patricia MIRALLES, Eric PETIT, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI, Annie YAGUE.

Logement - Construction de 25 logements en location-accession - Résidence ' Arb'Or & Sens ' à Fabrègues - Garantie d'emprunt à la SCCV FABREGUES ECOPARC 4 - Convention - Autorisation de signature

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Au titre de sa compétence en matière de politique locale de l'habitat, Montpellier Méditerranée Métropole mène des actions en faveur de la production de logements aidés et la réalisation de l'objectif de mixité sociale dans l'habitat, telles que l'attribution de subventions ou la garantie des emprunts contractés par les opérateurs.

Dans ce cadre, la Société Civile immobilière de Construction Neuve (SCCV) Fabrègues Ecoparc 4, gérée majoritairement par la Société Anonyme d'HLM SFHE Groupe Arcade, a sollicité Montpellier Méditerranée Métropole afin d'obtenir la garantie de l'emprunt qu'elle va contracter pour financer la réalisation de 25 logements en location-accession, résidence « Arb'or et Sens », ZAC Ecoparc lot n°4 à Fabrègues. Le projet sous maîtrise d'ouvrage de la SFHE Groupe Arcade a été conçu par le cabinet montpelliérain d'architecture Garcia Diaz.

La SCCV Fabrègues Ecoparc 4 demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 100% le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) d'un montant total de 3 173 000 € qu'il sollicite auprès de la Caisse Régionale du Crédit Agricole du Languedoc.

Dans le cadre de son règlement intérieur en matière de garantie d'emprunts adopté en Conseil du 25 juillet 2013 et modifié le 30 septembre 2015 par délibération n°13266, Montpellier Méditerranée Métropole peut accorder une garantie d'emprunts ou son cautionnement pour les opérations de construction, d'acquisition, d'amélioration de logements réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré, dans les conditions fixées à l'article L. 2252-1 et les articles L. 5217-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article 2298 du Code Civil

Les caractéristiques du prêt PSLA consenti par la Caisse Régionale du Crédit Agricole du Languedoc sont mentionnées ci-après :

Montant du prêt PSLA :	3 173 000 €
Durée totale du prêt :	30 ans (pas de différé)
Taux nominal et nature du taux (fixe ou variable, et index s'il y a lieu)	Taux d'intérêt actuariel annuel révisable : 1,75 % Indice de référence : taux de rémunération du livret A – Indice de base : 0,75 %
Taux Effectif Global (TEG)	1.75%
Périodicité et montant des échéances	Annuelle
Conditions de remboursement anticipé	<p>Remboursement anticipé volontaire : L'EMPRUNTEUR n'aura pas la faculté de rembourser par anticipation le PRET hors les cas de remboursements anticipés obligatoires.</p> <p>Remboursements anticipés obligatoires : <u>En cas de levée d'option par l'accédant et d'octroi à l'accédant par le PRETEUR d'un ou plusieurs prêts ayant pour objet le financement du transfert de propriété.</u> Les sommes provenant du décaissement du ou des prêts octroyés par le PRETEUR à l'accédant, pour financer le transfert de propriété du logement suite à la levée d'option, seront affectées au remboursement anticipé partiel du PRET à hauteur : - de la fraction du capital restant dû correspondant au logement pour lequel l'option a été levée et - le cas échéant, des intérêts courus non payés sur cette fraction du capital restant dû jusqu'à la date du remboursement anticipé. La date du remboursement anticipé du PRET correspondra à la date de</p>

	<p>décaissement du ou des prêts octroyés par le PRETEUR à l'accédant. Les remboursements anticipés obligatoires ne donneront pas lieu à la perception par le PRETEUR d'une indemnité.</p> <p><u>En cas de levée d'option par l'accédant et de financement du transfert de propriété sans l'aide d'un prêt consenti par le PRETEUR.</u> L'EMPRUNTEUR s'engage à rembourser par anticipation : - la fraction du capital restant dû, au titre du PRET, correspondant au logement pour lequel l'option a été levée ; et - le cas échéant, les intérêts courus non payés sur cette fraction du capital restant dû jusqu'à la date du remboursement anticipé. La date du remboursement anticipé du PRET correspondra à la date de la vente effective du logement. Ces remboursements anticipés ne donneront pas lieu à la perception par le PRETEUR d'une indemnité.</p> <p><u>Remboursement anticipé obligatoire en cas de non-levée d'option par un locataire-accédant au terme convenu au sein du contrat de location-accession.</u> L'EMPRUNTEUR s'engage à rembourser par anticipation la fraction du capital restant dû, au titre du PRET, correspondant au logement pour lequel l'option n'a pas été levée. Ce remboursement anticipé devra intervenir à la date de l'échéance annuelle suivant la date à laquelle le contrat de location-accession est arrivé à terme. Ces remboursements anticipés ne donneront pas lieu à la perception par le PRETEUR d'une indemnité.</p> <p><u>Remboursement anticipé obligatoire dans le cas où un ou plusieurs logement(s) ne bénéficie(nt) pas de l'agrément</u> L'EMPRUNTEUR s'engage à rembourser par anticipation la fraction du capital restant dû, au titre du PRET, correspondant au(x) logement(s) ne bénéficiant pas de l'agrément définitif. Ce remboursement anticipé devra intervenir à la date de l'échéance annuelle suivant la date à laquelle l'EMPRUNTEUR a eu connaissance du défaut d'agrément définitif. Ces remboursements anticipés obligatoires donneront lieu au paiement par l'EMPRUNTEUR, au profit du PRETEUR, d'une indemnité fixée à 7% du montant des sommes remboursées par anticipation.</p>
--	---

Au cas où la SCCV Fabrègues Ecoparc 4, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas du remboursement du capital des emprunts et des intérêts, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse Régionale du Crédit Agricole du Languedoc par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements.

En outre, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage, pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir la charge de l'emprunt.

Pour rappel, le dispositif PSLA prévoit que l'opérateur rembourse au fur et à mesure des levées d'option des locataires-accédants la partie du prêt correspondant au logement vendu. Lorsque l'ensemble du prêt est remboursé, la garantie n'a plus cours. Par ailleurs, la part du prêt qui serait le cas échéant transférée au locataire-accédant lors de l'acquisition du bien n'est pas couverte par la garantie de Montpellier Méditerranée Métropole.

Il y a lieu de formaliser cette garantie par la signature d'une convention.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- garantir le remboursement de la somme de 3 173 000 €, représentant 100 % du prêt sollicité par la SCCV Fabrègues Ecoparc 4, auprès de la Caisse Régionale du Crédit Agricole du Languedoc pour la réalisation de 25 logements en location-accession, résidence « Arb'Or et Sens », ZAC Ecoparc lot n°4 à Fabrègues ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à intervenir au contrat de prêt qui

sera passé entre la Caisse Régionale du Crédit Agricole du Languedoc et la SCCV Fabrègues Ecoparc 4, et à signer la convention ainsi que 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 : 75 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 03/05/18

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 4 mai 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180426-32831-DE

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 03/05/18

Liste des annexes transmise en préfecture:

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.