



Séance ordinaire du mercredi 20 juin 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt juin, 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

Logement

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Christophe COUR, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE. Serge BOULET, suppléant de Isabelle TOUZARD .

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

Lorraine ACQUIER, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Robert COTTE, Pierre DUDIEUZERE, Julie FRÊCHE, Caroline NAVARRE, Eric PENSO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Jean-Luc SAVY.

Absents :

Maud BODKIN, Djamel BOUMAAZ, Jean-Luc COUSQUER, Véronique DEMON, Jacques DOMERGUE, Carole DONADA, Clare HART, Mustapha MAJDOUL, Cyril MEUNIER, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Rabii YOUSSEUS.

Excusés :

Geniès BALAZUN, Renaud CALVAT.

Logement - Construction de 11 logements sociaux - Résidence ' Terra Jazz ', Place Sidney Bechet à Montpellier - Garantie d'emprunts à la SA d'HLM Promologis - Convention - Autorisation de signature

Monsieur Noël SEGURA, Vice-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.

La Société Anonyme d'HLM PROMOLOGIS (groupe Action Logement) a sollicité Montpellier Méditerranée Métropole afin d'obtenir la garantie des emprunts qu'elle va contracter pour financer l'acquisition, dans le cadre d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), de 11 logements locatifs sociaux, résidence « Terra Jazz », place Sidney Bechet à Montpellier. L'opération, sous maîtrise d'ouvrage du promoteur Urbis, comprend 7 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 4 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Le projet a été conçu par le cabinet d'architecture montpelliérain Caremoli-Miramond.

PROMOLOGIS demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 75 % les quatre emprunts d'un montant total de 1 330 789 € qu'il sollicite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer cette opération :

- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) construction d'un montant total de 516 836 €
- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) foncier d'un montant total de 395 442 €
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) construction d'un montant de 230 306 €
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) foncier d'un montant de 188 205 €

Le Département de l'Hérault est sollicité par ailleurs pour accorder sa garantie pour les 25 % restants.

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 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 financières des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Désignation	PLUS construction	PLUS foncier	PLAI construction	PLAI foncier
Montant du prêt	516 836 €	395 442 €	230 306 €	188 205 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0.6 %	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0.34%	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0.20 %	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0.34 %
Révisabilité des taux d'intérêt	à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%			
Taux annuel de progressivité	de – 3% à 0,50 %			
Profil d'amortissement	amortissements déduit (intérêts différés)			
Révisabilité des taux de progressivité	à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A			
Modalité de révision	double révisabilité			
Durée de la phase de préfinancement	de 3 à 24 mois maximum			
Périodicité des échéances	annuelle			
Durée de la phase d'amortissement	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans

La garantie de Montpellier Méditerranée Métropole est accordée pour la durée totale des prêts, soit de 3 à 24 mois maximum de préfinancement suivis d'une période d'amortissement de 40 ans pour les prêts PLUS construction, PLAI construction, et de 60 ans pour les prêts PLUS foncier, PLAI foncier. Elle porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par PROMOLOGIS, dont le bailleur ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par PROMOLOGIS 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 PROMOLOGIS opte pour le paiement des intérêts de la période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à se substituer à PROMOLOGIS pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Par ailleurs, la garantie d'emprunts accordée à hauteur de 75 % ouvre un droit à réservation portant sur 15 % des logements de cette opération au bénéfice de Montpellier Méditerranée Métropole. Il y a lieu de formaliser cette contrepartie par la signature d'une convention.

En conséquence il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- garantir le remboursement de la somme globale de 998 091.75 €, représentant 75 % des quatre prêts sollicités par la SA d'HLM PROMOLOGIS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la réalisation de 11 logements sociaux, résidence « Terra Jazz », place Sidney Bechet à Montpellier ;
- autoriser Monsieur le Président à intervenir aux contrats de prêts qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA d'HLM PROMOLOGIS, 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 : 77 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Sauveur TORTORICI.

Fait à Montpellier, le
\$Delib.report.AIRS_CLI_RAP_DTE
_ACTE?date("dd/MM/yyyy")?
string.short}

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 4 juillet 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180620-44540-DE

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 04/07/18

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.