



## Séance ordinaire du jeudi 19 juillet 2018

L'an deux mille-dix-huit et le dix neuf juillet, 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 :

Lorraine ACQUIER, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Sabria BOUALLAGA, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, Henri ROUILLEAULT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Trinité FRANCES, suppléant de Thierry BREYSSE .

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

Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Anne BRISSAUD, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Michel FRAYSSE, Jean-Pierre GRAND, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Chantal LÉVY-RAMEAU, Mustapha MAJDOUL, Isabelle MARSALA, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Eric PASTOR, Eric PENSO, Véronique PEREZ, René REVOL, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI.

### Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Clare HART, Audrey LLEDO, Aline DESTAILLATS, Jacques DOMERGUE, Carole DONADA, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Gérard LANNELONGUE, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Jean-Pierre MOURE, Jean-Pierre RICO.

## **Logement - Construction de 35 logements sociaux - Résidence ' Haut de Cœur ', Opération ' Cœur d'Orques ' lot 6 à Saint Georges d'Orques - Garantie d'emprunts à la SA d'HLM SFHE Groupe Arcade - 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.

La Société Anonyme d'HLM SFHE Groupe Arcade 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 35 logements sociaux, résidence « Haut de Cœur » située lot 6, opération « Cœur d'Orques » à Saint Georges d'Orques. L'opération, réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la SCCV CŒUR D'ORQUES, comprend 24 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 11 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Le projet a été conçu par le cabinet d'architecture montpelliérain Lebunetel.

La SFHE Groupe Arcade demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 75 % les quatre emprunts d'un montant total de 3 153 045 € qu'elle 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 1 375 275 €
- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) foncier d'un montant total de 804 175 €
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) construction d'un montant de 614 357 €
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) foncier d'un montant de 359 238 €

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

<b>Désignation</b>	<b>PLUS construction</b>	<b>PLUS foncier</b>	<b>PLAI construction</b>	<b>PLAI foncier</b>
Montant du prêt	1 375 275 €	804 175 €	614 357 €	359 238 €
Préfinancement	de 3 à 24 mois			
Taux d'intérêt actuariel annuel	<b>taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt			
	<b>+ 0.6 %</b>	<b>+ 0.35 %</b>	<b>- 0.20 %</b>	<b>+ 0.35 %</b>
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 0 à 0,50 % maximum			
Profil d'amortissement	amortissements déduits (intérêts différés)			
Révisabilité des taux de progressivité	à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%			
Modalité de révision	double révisabilité limitée			
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 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 et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SFHE Groupe Arcade, dont le bailleur ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par la SFHE Groupe Arcade 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 la SFHE Groupe Arcade 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 la SFHE Groupe Arcade 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 2 364 783,75 €, représentant 75 % des quatre prêts sollicités par la SA d'HLM SFHE Groupe Arcade auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la réalisation de 35 logements sociaux, résidence « Haut de Cœur » située opération « Cœur d'Orques » lot 6 à Saint Georges d'Orques ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à intervenir aux contrats de prêts qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA d'HLM SFHE Groupe Arcade, 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 : 78 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 27/07/18

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 27 juillet 2018  
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-243400017-20180719-47246-DE  
Acte Certifié exécutoire :  
Réception en Préfecture : 27/07/18

**Liste des annexes transmise en préfecture:**

- localisation "les hauts de Coeurs"

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.