



Séance ordinaire du jeudi 20 septembre 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt septembre, 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, Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Sonia KERANGUEVEN, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Josy SCHWARTZ, suppléant de Laurent JAOU, Claudine VASSAS MEJRI, suppléant de Gilbert PASTOR.

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, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Christophe COUR, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Michel FRAYSSE, Isabelle GIANIEL, Pascal KRZYZANSKI, Marie-Christine PANOS, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents / Excusés :

Renaud CALVAT, Audrey LLEDO, Djamel BOUMAAZ, Thierry BREYSSE, Julie FRÊCHE, Clare HART, Stéphanie JANNIN.

Logement - Construction de 41 logements sociaux - Résidence ' Les Carrières de l'Ort ' chemin du Perré à Juvignac - Garantie d'emprunts à la SA d'HLM Immobilière Méditerranée - 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 Immobilière Méditerranée (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 État Futur d'Achèvement (VEFA), de 41 logements sociaux, résidence « Les Carrières de l'Ort », chemin du Perré à Juvignac. L'opération, sous maîtrise d'ouvrage du promoteur Kalythis, comprend 27 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 14 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Le projet a été conçu par le cabinet d'architecture montpelliérain Philippe Rubio.

Immobilière Méditerranée demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 75 % les quatre emprunts d'un montant total de 4 129 725 € 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 1 568 614 € ;
- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) foncier d'un montant total de 1 163 402 € ;
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) construction d'un montant de 838 157 € ;
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) foncier d'un montant de 559 552 €.

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 :

Désignation	PLUS construction	PLUS foncier	PLAI construction	PLAI foncier
Montant du prêt	1 568 614 €	1 163 402 €	838 157 €	559 552 €
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 + 0.6%	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 - 0.2 %
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 déduit (intérêts différés)			
Révisabilité des taux de progressivité	à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%			
Modalité de révision	double révisabilité limitée			
Durée de la phase de préfinancement	de 3 à 24 mois maximum			
Périodicité des échéances	annuelle			
Durée de la phase d'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans	50 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 et PLAI construction, et de 50 ans pour les prêts PLUS foncier et PLAI foncier et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Immobilière Méditerranée, dont le bailleur ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par Immobilière Méditerranée 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 Immobilière Méditerranée 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 Immobilière Méditerranée 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 3 097 293,75 €, représentant 75 % des quatre prêts sollicités par la SA d'HLM Immobilière Méditerranée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la réalisation de 41 logements sociaux, résidence « Les Carrières de l'Ort », chemin du Perré à Juvignac ;
- 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 Immobilière Méditerranée, et à signer la convention ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

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

Pour : 85 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 28/09/18

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 28 septembre 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180920-51927-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 28/09/18

Liste des annexes transmises en préfecture:

- plan de localisation

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.