



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Logement

Séance ordinaire du jeudi 22 février 2018

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

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GUIRAUD, Claire JABADO, Laurent JAOU, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, 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, Geniès BALAZUN, Maud BODKIN, Anne BRISSAUD, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Pierre GRAND, Régine ILLAIRE, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Chantal LÉVY-RAMEAU, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Marie-Christine PANOS, Eric PENSO, René REVOL.

Absents :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Carole DONADA, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Gérard LANNELONGUE, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Isabelle TOUZARD.

Logement - Construction de 7 logements sociaux - Résidence ' Tempo ', rue Antoine Garcia à Saint Jean de Védas - 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 visant 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 SA d'HLM Immobilière Méditerranée (groupe I3F) 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 7 logements locatifs sociaux, résidence « Tempo », rue Antoine Garcia à Saint Jean de Védas.

Le programme, sous maîtrise d'ouvrage du promoteur Vinci Immobilier, comprend 5 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 2 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Le projet a été conçu par le cabinet d'architecture montpelliérain Cardin et Gabriel associés.

La SA d'HLM Immobilière Méditerranée demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 75 % les 4 emprunts d'un montant total de 703 690 € 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 de 295 190 € ;
- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) foncier d'un montant de 215 760 € ;
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) construction d'un montant de 121 259 € ;
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) foncier d'un montant de 71 481 € ;

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	295 190 €	215 760 €	121 259 €	71 481 €
Durée	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans
Différé d'amortissement	de 3 à 24 mois maximum	de 3 à 24 mois maximum	de 3 à 24 mois maximum	de 3 à 24 mois maximum
Périodicité des échéances	annuelle			
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt			
	+ 0,60 %	+ 0,40 %	- 0,20 %	+ 0,40 %
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 %			
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)			
Modalité de révision	double révisabilité limitée			
Taux annuel de progressivité	0 à 0,5 % maximum			
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 %			

La garantie de Montpellier Méditerranée Métropole est accordée pour la durée totale des prêts, soit de 3 à 24 mois maximum de préfinancement, suivi 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 la SA d'HLM 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 la SA d'HLM 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 527 767,50 €, représentant 75 % des quatre prêts d'un montant total de 703 690 € sollicités par la SA d'HLM Immobilière Méditerranée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la réalisation de 7 logements sociaux, résidence « Tempo », rue Antoine Garcia à Saint Jean de Védas ;
- 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 : 79 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le - 8 MARS 2018

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 14 MARS 2018
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire : 14 MARS 2018
Réception en Préfecture : 12 MARS 2018

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.