



## Séance ordinaire du jeudi 31 janvier 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le trente et un janvier, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés 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, Jean-Marc ALAUZET, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Claire JABADO, Laurent JAOU, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PETIT, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, 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-François AUDRIN, Renaud CALVAT, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Jérémie MALEK, Eric PENSO.

### Absents / Excusés :

Fabien ABERT, Geniès BALAZUN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Christophe COUR, Titina DASYLVA, Aline DESTAILLATS, Jacques DOMERGUE, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Chantal LÉVY-RAMEAU, Arnaud MOYNIER, Marie-Christine PANOS, Véronique PEREZ, Henri ROUILLEAULT, Joël VERA

## Logement - Construction de 29 logements sociaux - Résidence ' Eurêka ' - Rue du mas de Verchant à Castelnau-le-Lez - Garantie d'emprunt 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 Etat Futur d'Achèvement (VEFA), de 29 logements sociaux, résidence « Eurêka », rue du Mas de Verchant à Castelnau-le-Lez.

L'opération, sous maîtrise d'ouvrage du promoteur Hélénis, comprend 21 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 8 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Le projet a été conçu par les cabinets d'architecture « Jakobs + Macfarlane » et « Teissier-Portal ».

Immobilière Méditerranée demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 75 % les quatre emprunts d'un montant total de 3 376 699 € 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 1 450 946 €
- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) foncier d'un montant total de 1 029 137 €
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) construction d'un montant de 547 558 €
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) foncier d'un montant de 349 058 €

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'emprunt 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 :

<i>Désignation</i>	<b>PLUS construction</b>	<b>PLUS foncier</b>	<b>PLAI construction</b>	<b>PLAI foncier</b>
Montant du prêt	1 450 946 €	1 029 137 €	547 558 €	349 058 €
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Préfinancement	de 3 à 24 mois maximum			
Périodicité des échéances	annuelle			
Taux d'intérêt actuariel annuel	<b>taux du Livret A</b> en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt			
	<b>+ 0,60 %</b>	<b>+ 0,60 %</b>	<b>- 0,20 %</b>	<b>- 0,20 %</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 %			
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 suivis d'une période d'amortissement de 40 ans pour les prêts PLUS construction et PLAI construction, et de 60 ans pour les prêts PLUS foncier et PLAI foncier. Elle 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'emprunt 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 2 532 524,25 €, 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 29 logements sociaux, résidence « Eurêka », rue du Mas de Verchant à Castelnau-le-Lez ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole ou son représentant 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 : 73 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 08/02/19

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 8 février 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190131-71998-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 08/02/19

**Liste des annexes transmise en préfecture:**

- convention
- 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.