



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 KANDOSSI, 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 47 logements sociaux - Résidence ' Oxalis ' - Quartier de la Bergerie à Juvignac - Garantie d'emprunts à la SA d'HLM ERILIA - 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.

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.

La Société Anonyme d'HLM ERILIA 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 47 logements sociaux, résidence « Oxalis », quartier La Bergerie à Juvignac.

Le programme, réalisé sous maîtrise d'ouvrage du promoteur AGIR Promotion, comprend 31 logements sociaux financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 16 logements très sociaux financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Conçu par le cabinet d'architecture Garcia Diaz à Montpellier, le programme développe une surface habitable de 2687.76 m² selon la typologie suivante : 23 T2, 18 T3, 6 T4

La Société Anonyme d'HLM ERILIA demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 75 % les quatre emprunts d'un montant total de 5 060 540 € qu'elle sollicite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer cette opération :

- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) d'un montant total de 1 929 109 € ;
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) d'un montant total de 969 642 €.
- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) foncier d'un montant total de 1 438 663 € ;
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) foncier d'un montant total de 723 126 €.

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

Les caractéristiques financières des prêts consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations, charges et conditions du prêt définies dans le contrat n°88287, sont les suivantes :

Désignation	PLUS construction	PLUS foncier	PLAI construction	PLAI foncier
Montant du prêt	1 929 109 €	1 438 663 €	969 642 €	723 126 €
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 + 0.33%	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 - 0.33 %
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%			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle			
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	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 et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la Société Anonyme d'HLM ERILIA, 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 Société Anonyme d'HLM ERILIA 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 Société Anonyme d'HLM ERILIA 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 dans les meilleurs délais à se substituer à la Société Anonyme d'HLM ERILIA pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il y a lieu de formaliser cette garantie par la signature d'une convention.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- garantir le remboursement de la somme globale de 3 795 405 €, représentant 75 % des quatre prêts d'un montant total de 5 060 540 €, sollicité par la Société Anonyme d'HLM ERILIA auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'acquisition de 47 logements sociaux, résidence « Oxalis », quartier La Bergerie à Juvignac selon les caractéristiques financières, charges et conditions définies dans le contrat n°88287 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à intervenir au contrat de prêt et à signer la convention susvisée 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 des voix exprimées.

Pour : 72 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

Mme Valérie BARTHAS-ORSAL.

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

034-243400017-20190131-71850-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 08/02/19

Liste des annexes transmise en préfecture:

- convention "Oxalis"
- 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.