



Séance ordinaire du jeudi 23 mai 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-trois mai, 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-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Christophe COUR, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOU, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, 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 :

Pierre BONNAL, Robert COTTE, Henri de VERBIZIER, Thierry DEWINTRE, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Cyril MEUNIER, Eric PASTOR, Gilbert PASTOR, Eric PENSO, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jean-Luc COUSQUER, Jacques DOMERGUE, Sonia KERANGUEVEN, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO, Mustapha MAJDOUL, Arnaud MOYNIER, Jean-Luc SAVY

Logement - Construction de 12 logements sociaux - Résidence ' Blue One ' - 649 avenue des Platanes à Lattes - 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 Etat Futur d'Achèvement (VEFA), de 12 logements sociaux, résidence « Blue One » 649 avenue des Platanes à Lattes. L'opération, sous maîtrise d'ouvrage du promoteur Rivage promotion, comprend 8 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 4 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Conçu par le cabinet d'architecture Roch Marques à Castelnau-le-Lez, le programme constitué de 2 T1, 7 T2 et 3T3 développe une surface habitable de 544,34 m².

Immobilière Méditerranée demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 75 % les quatre emprunts d'un montant total de 868 714 € 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 297 236 €
- un Prêt Locatif à usage Social (PLUS) foncier d'un montant total de 269 709 €
- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) construction d'un montant total de 173 978 €
- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) foncier d'un montant total de 127 791 €

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, 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 aux articles L.2252-1 et L.5217-1 du Code général des collectivités territoriales et à l'article 2298 du Code civil.

Les caractéristiques financières des prêts consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Désignation	PLUS construction	PLUS foncier	PLAI construction	PLAI foncier
Montant du prêt	297 236 €	269 709 €	173 978 €	127 791 €
Durée du préfinancement	20 mois Possibilité de modification de 3 à 24 mois avec paiement d'une commission			
Taux d'intérêt de la phase de préfinancement	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0.60 %		taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 0.20 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation			
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 d'intérêt actuariel annuel de la phase d'amortissement	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0.60 %	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0.34%	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 + 0.34%
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	amortissement déduit (intérêts différés)			
Pénalités de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle			
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 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 et 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.

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 651 535,50 €, représentant 75 % des quatre prêts d'un montant total de 868 714 € sollicités par la Société Anonyme d'HLM Immobilière Méditerranée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'acquisition de 12 logements locatifs sociaux, résidence « Blue One », 649 avenue des Platanes à Lattes selon les caractéristiques financières, charges et conditions définies dans le contrat n°94640 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, 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 : 83 voix


Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 28/05/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 29 mai 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190523-84569-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/05/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Plan de localisation
- Perspective
- contrat de prêt 94 640

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.