



Séance ordinaire du lundi 30 septembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le trente 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-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOU, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, 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, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Joël RAYMOND, René REVOL, Henri ROUILLEAULT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, 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 :

Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Cyril MEUNIER, Arnaud MOYNIER, Eric PASTOR, Thierry QUILES, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Perla DANAN, Stéphanie JANNIN, Audrey LLEDO, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI

Logement - Réaménagement de prêts ' allongement de la dette ' - Renouvellement des garanties d'emprunts à la SA d'HLM FDI Habitat - Convention - Autorisation de signature

Monsieur Jérémie MALEK, Conseiller métropolitain, 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, ainsi qu'en faveur de la réhabilitation du parc de logements anciens, par l'attribution de subventions ou la garantie des emprunts contractés par les opérateurs.

Ainsi, dans le cadre de son règlement intérieur en matière de garantie d'emprunts adopté en Conseil du 25 juillet 2013, 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 suivants, L.5111-4, et L.5217-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article 2298 du Code civil.

La réforme du logement social s'est traduite par plusieurs mesures impactant les modalités de financement des organismes HLM : baisse des APL pour les locataires et application de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) par les bailleurs en parallèle, augmentation de la TVA sur la production neuve, hausse de cotisation à la Caisse de garantie du Logement Locatif Social, hausse des taxes sur les plus-values, et obligations de regroupement introduites par la loi « ELAN ».

Dans ce contexte, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a mis en œuvre un plan « Logement » proposant plusieurs mesures d'accompagnement des organismes bailleurs afin de les soutenir dans la production de logements. L'une de ces dispositions consiste en l'allongement de durée des prêts déjà souscrits pour des durées de 5 à 10 ans.

Dans ce cadre la société anonyme d'HLM FDI Habitat, dénommée ci-après « le bailleur », sollicite Montpellier Méditerranée Métropole afin qu'elle réitère sa garantie, dans les mêmes quotités qu'initialement, soit de 70 % à 75 %, pour le remboursement des prêts réaménagés d'un montant total de 2 265 521,59 €, initialement contractés auprès de la CDC, selon les caractéristiques financières définies ci-dessous.

N° Avenant	N° Ligne de prêt	Montant réaménagé hors stock d'intérêts	Quotité garantie	Durée de remboursement : Durée initiale / Durée de l'allongement	Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux d'intérêt durée initiale / Taux d'intérêt allongement
95934	1162794	46 921,79 €	75 %	33 ans : 23 ans / 10 ans	Livret A + 1,16% / Livret A + 0,6%
	1164123	103 792,90 €	75 %	33 ans : 23 ans / 10 ans	Livret A + 1,16% / Livret A + 0,6%
	1165367	161 621,54 €	75 %	33 ans : 23 ans / 10 ans	Livret A + 1,16% / Livret A + 0,6%
	5056400	942 239,65 €	75 %	22 ans : 22 ans / sans objet	Livret A + 0,6%/ sans objet
82078	1207878	840 297,21 €	70 %	34 ans : 24 ans / 10 ans	Livret A + 1,17% / Livret A + 0,6%
	1207876	170 648,50 €	70 %	36 ans : 26 ans / 10 ans	Livret A + 0,7% / Livret A + 0,6%
Total		2 265 521,59 €			

Concernant le taux révisable indexé sur le taux du Livret A, le taux du Livret A effectivement appliqué au prêt réaménagé sera celui en vigueur à la date de valeur du réaménagement.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à compter de la date d'effet de l'avenant constatant le réaménagement, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues.

La garantie de Montpellier Méditerranée Métropole est accordée jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) par le bailleur, dont il 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 au bailleur 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 l'octroi de cette garantie par la signature d'une convention.

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

- réitérer la garantie des six prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations à la SA d'HLM FDI Habitat après leur réaménagement, pour un montant total de 2 265 521,59 € ;
- 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 des voix exprimées.

Pour : 82 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 4 voix

Mme Véronique DEMON, Mme Chantal LÉVY-RAMEAU, M. Yvon PELLET, M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 04/10/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 4 octobre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190930-99849-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 04/10/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- 82078_Avenant de réaménagement_82078.pdf
- 95934_Avenant de réaménagement.pdf
- Conv_GE_Réaménagement prêt_FDI Habitat.doc
- Annexe Caractéristiques_FDI.pdf
- Annexe Caractéristiques3_FDI.pdf

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.