



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, 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 JAOUL, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, René REVOL, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, 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 :

Pierre BONNAL, Robert COTTE, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Carole DONADA, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Arnaud MOYNIER, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Eric PENSO, Marie-Hélène SANTARELLI.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jean-Luc COUSQUER, Jacques DOMERGUE, Pierre DUDIEUZERE, Sonia KERANGUEVEN, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Audrey LLEDO, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Joël RAYMOND, Jean-Pierre RICO

Logement - Construction de 36 logements sociaux - Résidence ' Epure ', chemin de la Roque à Saint Jean de Védas - Garantie d'emprunts à la SA d'HLM Promologis - 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 PROMOLOGIS 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 36 logements locatifs sociaux, résidence « Epure », chemin de la Roque à Saint Jean de Védas.

Le programme, réalisé sous maîtrise d'ouvrage du promoteur HELENIS, comprend 23 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 11 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et 2 logements financés en Prêt Locatif Social (PLS). Le projet a été conçu par l'atelier d'architecture montpelliérain Philippe RUBIO.

La SA d'HLM PROMOLOGIS demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 75 % les sept emprunts d'un montant total de 4 047 536 € 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 1 479 282 €
- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) foncier d'un montant total de 1 064 880 €
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) construction d'un montant de 670 503 €
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) foncier d'un montant de 521 006 €
- un Prêt Locatif Social (PLS) construction d'un montant de 80 461 €
- un Prêt Locatif Social (PLS) foncier d'un montant de 97 777 €
- un Prêt Locatif Social (CPLS) complémentaire d'un montant de 133 627 €

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 consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Désignation	PLUS construction	PLUS foncier	PLAI construction	PLAI foncier	PLS construction	PLS foncier	PLS Complémentaire 2017
Montant du prêt	1 479 282 €	1 064 880 €	670 503 €	521 006 €	80 461 €	97 777 €	133 627 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	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 + 0.38 %	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 + 0.38%	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1.11 %	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0.38 %	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1.11 %
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 – 3% à 0,50 %						
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						
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle						
Modalité de révision	Double Révisabilité						
Durée de la phase de préfinancement	15 mois Possibilité de modification de 3 à 24 mois avec paiement d'une commission						
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement						
Périodicité des échéances	annuelle						
Durée de la phase d'amortissement	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans	40 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, PLS construction et PLS complémentaire et de 60 ans pour les prêts PLUS foncier, PLAI foncier et PLS foncier et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par SA d'HLM PROMOLOGIS, dont le bailleur ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par PROMOLOGIS 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 PROMOLOGIS 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 PROMOLOGIS 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 3 035 652 €, représentant 75 % des sept prêts d'un montant total de 4 047 536 €, sollicités par la Société Anonyme d'HLM PROMOLOGIS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'acquisition de 36 logements locatifs sociaux, résidence « Epure », chemin de la Roque à Saint Jean de Védas selon les caractéristiques financières, charges et conditions définies dans le contrat n°88868 ;
- 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 : 78 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

Mme Stéphanie JANNIN, M. Sauveur TORTORICI.

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

034-243400017-20190523-83909-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/05/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- localisation epure
- contrat de prêt "Epure"

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.