



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Logement

Séance ordinaire du jeudi 22 février 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt-deux février, 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.

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GUIRAUD, Claire JABADO, Laurent JAOUL, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Maud BODKIN, Anne BRISSAUD, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Pierre GRAND, Régine ILLAIRE, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Chantal LÉVY-RAMEAU, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Marie-Christine PANOS, Eric PENSO, René REVOL.

Absents :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Carole DONADA, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Gérard LANNELONGUE, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Isabelle TOUZARD.

Logement - Construction de 101 logements sociaux - Résidence ' Le Prado Concorde ', place Charles de Gaulle à Castelnau-le-Lez - 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 (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 101 logements sociaux, dont 74 en pleine propriété et 27 en usufruit locatif social, résidence " Prado Concorde", place Charles de Gaulle à Castelnau-le-Lez.

L'opération, sous co-maîtrise d'ouvrage des promoteurs Helenis et Opalia, comprend 38 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 19 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), 44 logements financés en Prêt Locatif Social (PLS), dont 27 en usufruit locatif social.

Le dispositif « d'usufruit locatif social » repose sur le principe de démembrement de propriété qui consiste à dissocier, pour une durée déterminée, la nue-propriété acquise par un investisseur privé, de l'usufruit acquis par un bailleur social, ici PROMOLOGIS, pour une période de 15 ans.

Le projet a été conçu par le cabinet d'architecte parisien Valode & Pistre.

PROMOLOGIS demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 75% les neuf emprunts d'un montant total de 9 608 694 € 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 2 166 936 € ;
- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) foncier d'un montant total de 1 768 097 € ;
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) construction d'un montant de 962 882 € ;
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) foncier d'un montant de 866 412 € ;
- un Prêt Locatif Social (PLS) construction d'un montant de 560 638 € ;
- un Prêt Locatif Social (PLS) foncier d'un montant de 771 849 € ;
- un Prêt Locatif Social (CPLS) complémentaire d'un montant de 980 812 € ;
- un Prêt Locatif Social (PLS) construction ULS d'un montant de 850 956 € ;
- un Prêt Locatif Social (CPLS) complémentaire ULS d'un montant de 680 112 €.

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 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 :

Désignation	PLUS construction	PLUS foncier	PLAI construction	PLAI foncier	PLS construction	PLS foncier	PLS Complémentaire 2017
Montant du prêt	2 166 936 €	1 768 097 €	962 882 €	866 412 €	560 638 €	771 849 €	980 812 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt						
	+ 0.60 %	+ 0.51 %	- 0.20 %	+ 0.51 %	+ 1.11 %	+ 0.51 %	+ 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						
Modalité de révision	double révisabilité						
Durée de la phase de préfinancement	de 3 à 24 mois						
Périodicité des échéances	annuelle						
Durée de la phase d'amortissement	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans	40 ans

Désignation	PLS ULS	PLS complémentaire 2017 ULS
Montant du prêt	850 956 €	680 112 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	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	
Modalité de révision	double révisabilité	
Durée de la phase de préfinancement	Néant	
Périodicité des échéances	annuelle	
Durée de la phase d'amortissement	14 ans	14 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. Elle porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par 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 7 206 520,50 €, représentant 75 % des neuf prêts sollicités par la SA d'HLM PROMOLOGIS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la réalisation de 101 logements sociaux, résidence " Prado Concorde", place Charles de Gaulle à Castelnau-le-Lez ;
- autoriser Monsieur le Président à intervenir aux contrats de prêts qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA d'HLM PROMOLOGIS, et à signer la convention ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

Ne participe pas au débat et ne prend pas part au vote : M. Sauveur TORTORICI.

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 prend pas part au vote : 1 voix

Fait à Montpellier, le **- 8 MARS 2018**

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : **1 4 MARS 2018**

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire : **1 4 MARS 2018**

Réception en Préfecture : **1 2 MARS 2018**

Liste des annexes transmise en préfecture:

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.