



Séance ordinaire du jeudi 29 mars 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt-neuf mars, 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

Nombre de membres en exercice : 92

Logement

Présents :

Fabien ABERT, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, 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 :

Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Roger CAIZERGUES, Jean-Luc COUSQUER, Véronique DEMON, Jacques DOMERGUE, Carole DONADA, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Jean-Luc SAVY, Joël VERA.

Absents :

Djamel BOUMAAZ, Renaud CALVAT, Christophe COUR, Pierre DUDIEUZERE, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Alex LARUE.

Logement - Construction de 17 logements sociaux - Résidence ' Amaya ', 983-999 avenue du Pont Trinquat à Montpellier - 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 17 logements sociaux, résidence " Amaya ", 983-999 avenue du Pont Trinquat à Montpellier. L'opération, sous maîtrise d'ouvrage du promoteur Emeris, comprend 9 logements financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), 7 logements financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et 3 logements financés en Prêt Locatif Social (PLS). Le projet a été conçu par le cabinet d'architecture montpelliérain François Fontès.

PROMOLOGIS demande à Montpellier Méditerranée Métropole de garantir à hauteur de 75 % les sept emprunts d'un montant total de 2 093 579 € 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 586 353 € ;
- un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) foncier d'un montant total de 471 259 € ;
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) construction d'un montant de 351 632 € ;
- un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) foncier d'un montant de 238 848 € ;
- un Prêt Locatif Social (PLS) construction d'un montant de 99 549 € ;
- un Prêt Locatif Social (PLS) foncier d'un montant de 132 104 € ;
- un Prêt Locatif Social (CPLS) complémentaire d'un montant de 213 834 €.

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
Montant du prêt	586 353 €	471 259 €	351 632 €	238 848 €	99 549 €	132 104 €	213 834 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt						
	+ 0.60 %	+ 0.45 %	- 0.20 %	+ 0.45 %	+ 1.11 %	+ 0.45 %	+ 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

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 1 570 184,25 €, représentant 75 % des sept prêts sollicités par la SA d'HLM PROMOLOGIS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la réalisation de 17 logements sociaux, résidence " Amaya ", 983-999 avenue du Pont Trinquat à Montpellier ;
- 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.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 84 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Sauveur TORTORICI.

Fait à Montpellier, le 10/04/18

Pour extrait conforme,
le Président

Signé.

Philippe SAUREL

Publiée le : 10 avril 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180329-30715-DE

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 10/04/18

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.