

## 77 - 79 - 81 rue Battant - Réhabilitation de logements par la SAIEMB - Montage de l'opération

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur :** La SAIEMB, Société d'Économie Mixte de la Ville de Besançon a, sur demande de la Municipalité, décidé d'engager la réhabilitation d'un ensemble de bâtiments situé 77 - 79 - 81 rue Battant, actuellement propriété de la Société d'Équipement du Département du Doubs. L'ensemble de ces bâtiments dont certains dans un état de délabrement avancé, a été déclaré insalubre irrémédiablement par le Comité Départemental d'Hygiène.

Cette opération de 37 logements locatifs et parkings, ainsi que la création d'un passage piéton entre la place Bacchus et le chemin de ronde permettant de mieux faciliter l'accès du parking de la place Battant à la rue Battant semi-piétonne, s'inscrit dans la démarche conduite par la Ville sur le secteur sauvegardé de Battant : réhabilitation de qualité et maintien de logements sociaux en centre ancien.

Le bilan financier prévisionnel fait apparaître un dépassement du prix de référence qui sera pris en charge par l'État, la Région et la Ville.

### Prix de revient prévisionnel

<b>Charge foncière</b>		<b>2 879 000 F</b>
Prix d'acquisition hors taxes	2 320 000	
TVA	302 000	
Frais	23 000	
Honoraires SEDD	234 000	
<b>Bâtiment</b>		<b>11 475 000 F</b>
Travaux	10 975 000	
Imprévus	500 000	
<b>Honoraires</b>		<b>1 752 500 F</b>
Maîtrise d'oeuvre	1 148 000	
Contrôle	120 000	
Assurances	190 000	
Honoraires SEDD (études sociales)	241 000	
Relevés	53 000	
<b>Sous-total</b>		<b>16 106 500 F</b>
<b>Conduite d'opérations et direction d'investissement</b>		<b>860 000 F</b>
(soit 4,50 % + TVA sur s/total) dont	SEDD 559 000	
	SCIC 301 000	
<b>Frais financiers</b>		<b>93 500 F</b>
Intérêts compris dans l'annuité du 1/07/1990 du PLA Foncier		
<b>TOTAL</b>		<b>17 060 000 F</b>

**Plan de financement**

PLA acquisition foncière (1)		2 171 433 F
Prêt locatif fongible		10 489 961 F
Subventin PLF		1 471 190 F
Subvention État		1 077 321 F
Subvention Région		287 283 F
Subvention Ville		71 821 F
Prêt CIL		900 000 F
Avances des associés (2)		591 000 F
Ville	296 000 F	
CDC	295 000 F	
		<b>17 060 000 F</b>

(1) Capital restant dû.

(2) Proportionnel à la part des associés dans le capital social de la SAIEMB.

Le montant du dépassement du prix de référence s'élève à 1 436 416 F. Compte tenu de l'état des bâtiments et de leur classement en insalubrité irrémédiable, la participation de l'État est sollicitée à hauteur de 75 % du montant de ce dépassement, celle de la Région à 20 %, la participation de la Ville s'établissant à 5 %, soit 71 821 F.

Le financement global de l'opération : 17 060 000 F, sera assuré, outre les subventions et avances des associés, par un prêt PLA de 10 489 961 F et un prêt complémentaire de 900 000 F. L'avance associée de la Ville de Besançon (296 000 F) sera financée par le produit du remboursement d'une participation de 296 000 F accordée par la Ville à la SAIEMB pour l'opération Ilot de Vignier, cette somme n'étant pas nécessaire à l'équilibre de l'opération.

La garantie de la Ville et du Département est sollicitée pour le prêt PLF de 10 489 961 F auxquels s'ajouteront les montants capitalisés correspondant aux frais de préfinancement.

La garantie déjà accordée à la SEDD pour le prêt PLA acquisition foncière sera transférée à la SAIEMB.

En conséquence, le Conseil Municipal est invité, sur avis favorable unanime de la Commission n° 3 (Urbanisme) à :

- approuver le montage de l'opération et le plan de financement proposé,
- décider la prise en charge par la Ville d'une somme de 71 821 F à titre de participation, à hauteur de 5 %, au dépassement du prix de référence, sous réserve d'obtention par la SAIEMB des subventions de l'État (75 %) et de la Région (20 %),
- accepter d'accorder à la SAIEMB, à l'occasion de cette opération, une avance d'associés d'un montant de 296 000 F et autoriser M. le Député-Maire à signer la convention à intervenir,
- demander à la SAIEMB le reversement à la Ville de la participation de 296 000 F accordée pour l'opération Ilot de Vignier,
- décider de transférer à la SAIEMB la garantie du prêt accordée par la Ville à la SEDD pour l'acquisition de ces immeubles (délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 1986),

- décider le principe de la garantie de la Ville, à hauteur de 50 %, le Département étant sollicité pour la garantie des 50 % complémentaires, du prêt PLF. Le Conseil Municipal sera saisi le moment venu des caractéristiques de ce prêt,

- autoriser l'ouverture au Budget Supplémentaire de l'exercice courant des crédits nécessaires à la réalisation des opérations financières arrêtées ci-avant, à savoir :

\* en recettes :

. 296 000 F au chapitre 908.0/232.87013.30100 - Récupération de la participation accordée pour l'opération Ilot de Vignier,

\* en dépenses :

. 296 000 F au chapitre 925.2/2548.80025.30100 - Avance d'associé pour rénovation de bâtiments quartier Battant,

. 71 821 F au chapitre 908.61/130.80025.30100 - Participation de la Ville à hauteur de 5 % du dépassement du prix de référence.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission des Finances, le Conseil Municipal, à l'unanimité (M. PONÇOT, Président de la SAIEMB, ne participe pas au vote), adopte les propositions du Rapporteur.