

Office Public Municipal d'HLM de Besançon - Opération de réhabilitation de 90 logements, Rue des Aubépinés à Besançon - Garantie de la Ville de Besançon, à hauteur de 50 %, pour le remboursement d'un emprunt de 3 314 325 F contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'Office Public Municipal d'HLM de Besançon envisage de réaliser une opération de réhabilitation de 90 logements, rue des Aubépinés à Besançon.

Cette opération s'inscrit dans le périmètre du DSQ de Palente-Orchamps et bouclera la réhabilitation de 240 logements intéressant l'Office Public d'HLM de Besançon. Ce groupe est composé de 2 immeubles (R + 5) comprenant 40 logements de type 3 et 50 logements de type 4. L'enquête personnalisée auprès des habitants et le diagnostic technique ont fait ressortir d'importants problèmes thermiques, notamment au niveau de la distribution de chauffage, des parties menuisées et des pignons.

Aussi est-il prévu le remplacement des fenêtres, l'isolation thermique des pignons, ainsi que l'amélioration du chauffage par la création d'une sous-station.

Une intervention lourde dans les logements est envisagée, les équipements de confort étant obsolètes (salles de bains, cuisine) et des remises aux normes nécessaires (ventilation, électricité).

Le plan de financement de ces travaux évalués à 6 968 701 F s'établit comme suit :

- Fonds propres organismes	480 000 F
- Subvention Etat 30 %	1 946 610 F
- Prêt 1 %	1 227 766 F
- Prêt CDC	3 314 325 F

Le prêt pour lequel la garantie de la Ville est sollicitée est de type complémentaire à la PALULOS de 3 314 325 F ; il sera contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de cet organisme :

- Durée du prêt : 15 ans
- Différé d'amortissement : 2 ans
- Taux d'intérêt : 5,80 % (révisable en fonction du livret A)
- Taux de progression des annuités : 2 % l'an.

La garantie communale est sollicitée à hauteur de 50 %, les 50 % restants devant être garantis par le Département du Doubs.

Le Conseil Municipal est invité à réserver une suite favorable à cette demande et à prendre la délibération suivante :

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par l'Office Public Municipal d'HLM de Besançon, tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un prêt de 3 314 325 F destiné à financer l'opération de réhabilitation de 90 logements rue des Aubépinés à Besançon,

Etant donné que le montant total des annuités d'emprunts déjà garantis ou cautionnés par la commune, à échoir au cours de l'exercice, majoré du montant net des annuités de la dette communale, n'excède pas le pourcentage défini par décret, des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal,

Après en avoir délibéré, décide :

Article 1^{er} : La Commune de Besançon accorde sa garantie à l'Office Public Municipal d'HLM de Besançon pour le remboursement, à hauteur de 50 % d'un emprunt à taux révisable (actuellement 5,80 %) de 3 314 325 F que cet organisme se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour une période de 15 ans avec différé d'amortissement de 2 ans.

Le taux initial sera celui en vigueur à la date d'établissement du contrat. Toutefois la garantie de la Ville ne s'appliquera que dans la limite des taux moyens mensuels de rendement au règlement des emprunts garantis et assimilés publiés par l'INSEE (TMO).

Au cas où ledit organisme, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune de Besançon s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande de l'organisme prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que le prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 2 : Le Conseil Municipal s'engage, pendant toute la durée de la période d'amortissement, à créer en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir le montant de l'annuité.

Article 3 : M. le Maire de Besançon est autorisé à intervenir au nom de la Commune au contrat d'emprunt à souscrire par l'Office Public Municipal d'HLM de Besançon.

Mme FOLSCHWEILLER : A propos des garanties d'emprunts consenties par la Ville sur des projets de réhabilitation, je voudrais faire une remarque générale qui m'a été inspirée par le fait d'avoir approché des locataires éventuels bénéficiaires de réhabilitation.

Je crois qu'il faut avoir une gestion sociale très fine de ces réhabilitations et ne pourrait-on pas soumettre la garantie financière de la Ville à un certain nombre de conditions telles que la connaissance des modifications de loyers en sortie de réhabilitation, afin de prendre des décisions en toute connaissance de cause, de ne pas trop pénaliser les locataires et de ne pas leur procurer trop de surcoût financier, auquel cas les réhabilitations équivaldraient à des difficultés financières. On pourrait également assortir ces garanties financières à la présentation de bilans d'économie d'énergie faits par l'ADEME par exemple, et enfin s'assurer que sont prises en compte les perspectives de tri sélectif et les contraintes que cela comporte, etc.

M. LE MAIRE : Tout cela est déjà demandé et pris en compte.

Mme FOLSCHWEILLER : Oui, mais cela n'apparaît pas dans les rapports.

M. LE MAIRE : Finalement c'est plus sur la politique qui sera suivie par les Offices HLM que l'on peut intervenir directement par nos délégués dans ces organismes.

La discussion est close.

M. TISSOT, Président de l'Office Municipal d'HLM ne prenant pas part au vote, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, adopte, à l'unanimité, ces propositions.