

**Office Public d'HLM du Doubs (Habitat 25) - Programme  
de réhabilitation de 130 logements, 2, 4 et 6, avenue Ile de France  
à Besançon - Garantie de la Ville, à hauteur de 50 %,  
pour le remboursement d'un prêt PALULOS de 6 630 000 F  
contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

**M. LE MAIRE, Rapporteur** : L'immeuble 2, 4 et 6, avenue Ile de France s'inscrit dans le périmètre de l'îlot sensible de Planoise pour lequel une convention interpartenariale a été signée le 18 juin 1991.

Mis en service en 1971, ce bâtiment de 12 niveaux dont 11 habitables, comprend 6 doubles cages d'escaliers et compte 132 logements répartis en 66 T3 et 66 T4.

L'intervention sur le bâtiment prévoit :

1) la création d'une crèche par changement d'usage de deux logements et construction d'une extension en pied d'immeuble,

2) sur les niveaux 1 et 2, la restructuration des halls et caves, la création d'un passage traversant et la restructuration de 10 logements,

3) la réhabilitation de 120 logements avec principalement le remplacement des menuiseries extérieures et des sanitaires.

Le prix des loyers s'établira à 1 498,50 F pour un T3 et 1 876,50 F pour un T4.

Le prix de revient prévisionnel de ce programme s'établit ainsi :

- travaux	12 502 880 F
- honoraires maîtrise d'oeuvre	745 922 F
- bureau de contrôle (+ assurance dommages ouvrages)	180 865 F
- conduite d'opération (2 % sur travaux)	250 058 F
- imprévus (3 % sur travaux)	375 085 F
Total	<u>14 054 810 F</u>

Le financement sera assuré comme suit :

- subvention Etat	2 210 000 F
- prêt PALULOS CDC	6 630 000 F
- prêt CIL	2 210 000 F
- autres subventions	108 000 F
- prêt complémentaire CDC	2 250 000 F
- grosses réparations	646 810 F
Total	<u>14 054 801 F</u>

La garantie de la Ville est sollicitée, à hauteur de 50 %, pour le prêt PALULOS, les 50 % restants étant garantis par le Département.

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 Habitat 25 (Office Public d'HLM du Doubs) tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 % pour un emprunt de 6 630 000 F destiné à financer le programme de réhabilitation de 130 logements 2, 4 et 6, avenue Ile de France à Besançon,

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

Après en avoir délibéré, décide :

**Article 1<sup>er</sup>** : La Ville de Besançon accorde sa garantie à Habitat 25 pour le remboursement, à hauteur de 50 %, d'un emprunt de 6 630 000 F que cet organisme envisage de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations aux conditions suivantes :

- prêt PALULOS
- durée : 15 ans
- taux révisable selon livret A : 5,80 %
- différé d'amortissement du capital : 2 ans
- annuité constante

Le taux initial sera celui en vigueur à la date d'établissement du contrat.

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 ses lieu et place, sur simple demande de la Caisse des Dépôts et Consignations 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 ladite caisse 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 Habitat 25.

**Mme CAMPBELL** : Monsieur le Maire, je pense que l'on peut s'arrêter une petite minute sur ces dossiers.

**M. LE MAIRE** : Le temps que vous voudrez.

**Mme CAMPBELL** : Il est en effet intéressant de voir l'action faite pour la réhabilitation de cet îlot par Habitat 25, donc les HLM du Doubs, cela dans le but de tenter de résoudre les problèmes très sensibles dans cet immeuble, en essayant de mettre un éclairage dans les sous-sols, de répartir des

caves entre plusieurs locataires, de créer des appartements pour des grandes familles au premier étage et que ceux-ci soient indépendants des autres appartements, donc en limitant la promiscuité. Je pense que le passage traversant va peut-être également supprimer les bris de portes d'entrée et éviter les jets de bouteilles au-dessus des entrées, enfin tous les problèmes qui existent dans cet endroit. Il serait intéressant de suivre l'évolution une fois que ces travaux seront terminés pour voir ce que cette expérience donne et l'appliquer dans d'autres endroits aussi sensibles. A Pontarlier par exemple, un immeuble a été aménagé comme cela depuis un an et cela donne apparemment satisfaction, il y a peu de dégradations. Il me semblait intéressant de souligner cela au Conseil Municipal.

Je vois aussi que la crèche de la rue de Bruxelles va être transférée dans l'immeuble avenue Ile de France. Cela contribuera peut-être à créer une ambiance plus calme et plus agréable à cet endroit. Une petite question à ce sujet-là Monsieur le Maire : est-il prévu dans cette crèche un endroit pour les enfants malades ? J'ai beaucoup apprécié que cela soit fait à la crèche de la rue de Belfort.

**M. LE MAIRE :** Je rejoins vos préoccupations. C'est vrai que c'est un programme de réhabilitation intéressant que nous sollicitons déjà depuis de très nombreuses années avenue Ile de France. Ce qui est fait là, les traversants, etc. s'est déjà fait par exemple dans le quartier des Orchamps. Dans toutes les réhabilitations, je crois qu'on a un petit peu la même conception, c'est-à-dire avant tout améliorer les conditions dans lesquelles sont logés et vivent les habitants de ces HLM et je vous rejoins tout à fait pour dire qu'ici Habitat 25 fait un très bon travail.

En ce qui concerne votre question sur la crèche, l'Adjoint délégué me dit que cela est prévu dans toutes les crèches.

**M. JACQUEMIN :** Nous sommes amenés depuis quelques Conseils déjà à délibérer sur les garanties d'emprunt que nous accordons régulièrement et systématiquement d'ailleurs aux Offices ou aux Sociétés Anonymes d'HLM. Je veux simplement souligner que cela témoigne de l'effort consenti effectivement depuis 18 mois pour faire redémarrer le logement locatif et tous les programmes de réhabilitation. C'est vrai qu'il faudra maintenir cet effort car ce n'est pas joué d'avance mais il faut bien noter que le rythme auquel nous sommes actuellement engagés est un bon rythme et que notamment l'action conduite aux 2, 4, 6, avenue de l'Ile de France répond vraiment à une préoccupation de la population de ces immeubles. En ce qui concerne les habitants, j'ai d'ailleurs eu l'occasion de les recevoir à plusieurs reprises. Ces bâtiments datent d'il y a 25 ans et on peut effectivement comprendre que leur conception ne soit plus complètement adaptée. Il faut donc souligner l'effort très positif fait par les Offices pour réadapter ces logements aux besoins de la population d'aujourd'hui et notamment en ce qui concerne les accès des sous-sols où il est assez difficile de vérifier et contrôler ce qui s'y passe. Ce n'est pas nous qui définissons directement le programme, nous ne faisons que le cautionner à travers les garanties d'emprunt mais nous sommes tout de même directement concernés, et nous souhaitons donc que ces réhabilitations aillent dans le sens souhaité.

**M. NACHIN :** Je trouve que M. le Député JACQUEMIN ne manque pas d'air en se félicitant de l'action du Gouvernement en faveur de la réhabilitation des immeubles. Je voudrais, Monsieur le Maire, savoir s'il est bien exact que les PLA qui servent à la construction ne seront en 1995 que de 80 % par rapport à ceux de 1994 et en ce qui concerne les PALULOS pour la réhabilitation, ils ne seront que de 50 % par rapport à 1994. Je voudrais, Monsieur le Maire, que vous puissiez préciser cela pour tempérer un petit peu l'enthousiasme de M. le Député JACQUEMIN.

**Mme VIEILLE-MARCHISET :** Ce sont les dernières directives connues, il n'y aura que 50 % de ce qu'il y avait l'année dernière.

**M. LE MAIRE :** Monsieur JACQUEMIN souhaite-t-il commenter cela ?

**M. JACQUEMIN :** Oui bien sûr. J'y ai fait allusion d'ailleurs il y a un instant dans mon propos. Je me félicite Monsieur le Maire du rythme pris actuellement et qui résulte très directement de ce que nous avons souhaité et qui, dans le budget de 1994, était un effet de rattrapage car nous avons trouvé la situation du logement extrêmement dégradée en mars 1993. Tous les chiffres le montraient, tous les chiffres sont là et il fallait avoir un effet de rattrapage, ce qui a été fait sur le budget de 1994. Alors c'est vrai que tout n'est pas joué pour 1995. J'appelle de mes vœux d'ailleurs, je l'ai souhaité dans les débats à l'Assemblée, qu'il y ait au cours des rallonges budgétaires dans l'année 1995 un effort supplémentaire fait notamment en terme de PALULOS où effectivement les besoins restent très importants et également en prêts d'accèsion à la propriété qui avaient commencé à prendre un nouveau développement, ce qui est tout à fait intéressant. Donc je n'exclus pas, Monsieur le Maire, qu'à la demande d'ailleurs de beaucoup de parlementaires et si les rigueurs budgétaires se desserrent un petit peu, nous puissions aller dans ces deux directions.

**M. LE MAIRE :** Merci, vous remplissez bien votre rôle de parlementaire qui consiste à toujours réclamer davantage, surtout quand il y a un manque au départ. Nous l'avons tous fait quand nous étions parlementaires et je vous remercie de le faire en direction du logement. La réhabilitation des logements ne date ni de 1994, ni de 1993, il y a déjà de nombreuses années que les différents Offices d'HLM, Départemental et Municipal, la SAFC et même la SAIEMB ont pris le taureau par les cornes et on peut le constater quand on se rend dans un certain nombre de quartiers. Tout le monde s'en réjouit, le Maire bien entendu en premier.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte cette délibération.