

Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté - Programme de construction de 62 logements PLA et PLA TS 20, rue des Jardins à Besançon - Garantie de la Ville de Besançon, à hauteur de 50 % pour le remboursement de deux emprunts de 21 045 071 F et 870 272 F contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'opération projetée est située dans le quartier des Chaprais à Besançon, en bordure de la rue des Jardins, dans un quartier résidentiel composé d'un habitat collectif et individuel.

Ce programme comprend un ensemble immobilier de quatre corps de bâtiments permettant de recréer un tissu urbain à échelle du quartier avec des espaces interstitiels traités en zone verte, offrant un environnement immédiat de qualité.

Un bâtiment sur rue R + 6 (D) permettra de respecter la continuité du bâti tout en amorçant l'entrée vers l'intérieur du terrain. L'intimité des 3 bâtiments A, B, C est ainsi préservée et permet une ouverture sur un espace intérieur protégé au sud pour la détente et le loisir.

Un soin particulier sera également apporté aux espaces privatifs (petits jardins au rez-de-chaussée et balcons ou terrasses aux étages) ainsi qu'aux parties communes (halls, locaux, communs) en vue de créer un cadre de vie de qualité répondant au mieux aux attentes des habitants.

Les bâtiments ont été tout spécialement étudiés pour que chacun des appartements donne sur des patios et non sur le bâtiment en vis-à-vis situé au sud de la parcelle.

Les contraintes fortes qui pesaient sur ce terrain ont amené les maîtres d'oeuvre à proposer un parti architectural rigoureux et fonctionnel présentant les meilleures possibilités d'exploitation de ce site urbain.

Ce programme de 113 logements sera réalisé en deux tranches.

La première tranche consistera en la construction de 62 logements dont 59 PLA (19 T2, 24 T3, 12 T4 et 4 T5) et 3 PLA TS (2 T3 et 1 T2) et 52 garages, pour des loyers allant de 1 411 F à 3 105 F. Le loyer des garages sera fixé à 263 F.

Le prix de revient prévisionnel de cette opération est estimé à 25 434 983 F qui se répartissent ainsi :

- charges foncières (acquisition de terrain branchements etc.)	3 260 660 F
- coût de construction	19 814 749 F
- honoraires	2 359 574 F

Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

- subvention État	3 309 654 F
- subvention CIL	210 000 F
- prêt CDC (PLA)	21 045 071 F
- prêt CDC (PLA TS)	870 272 F
Total financements	<u>25 434 997 F</u>

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour les deux emprunts CDC, 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 en conséquence, à prendre les délibérations suivantes :

A - Prêt PLA

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par la Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 % pour un emprunt de type PLA de 21 045 071 F destiné à financer l'opération de construction de 59 logements PLA 20, rue des Jardins 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 un pourcentage défini par décret, des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal,

Après en avoir délibéré, décide :

Article 1^{er} : La Ville de Besançon accorde sa garantie à la Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté pour le remboursement à hauteur de 50 % d'un emprunt d'un montant de 21 045 071 F que cet organisme se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations aux conditions de cet organisme :

- taux : 5,80 % révisable en fonction de l'évolution du taux du livret A,
- durée : 32 ans avec 18 mois de préfinancement,
- progressivité des annuités : 1,95 % de la 1^{ère} à la 32^{ème} année.

La garantie de la Ville est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement suivi d'une période d'amortissement de 32 ans, à hauteur de 50 % de la somme de 21 045 071 F majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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 la Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté.

B - Prêt PLA TS

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par la Société Anonyme de Franche-Comté tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 % pour un emprunt de type PLA TS de 870 272 F destiné à financer l'opération de construction de 3 logements PLA TS 20, rue des Jardins 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 un pourcentage défini par décret, des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal,

Après en avoir délibéré, décide :

Article 1^{er} : La Ville de Besançon accorde sa garantie à la Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté pour le remboursement à hauteur de 50 % d'un emprunt d'un montant de 870 272 F que cet organisme se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations aux conditions de cet organisme :

- taux : 4,80 %,
- durée : 32 ans sans préfinancement,
- progressivité des annuités : 1,95 % de la 1^{ère} à la 32^{ème} année,
- révisabilité des taux : en fonction de l'évolution d'un indice dont la valeur est égale :
 - . à la date d'établissement du contrat, au taux de rémunération servi aux détenteurs du livret A en vigueur à cette date,
 - . à compter de la première variation du taux du livret A, au taux du livret A en vigueur à la date de calcul, majoré de 0,5 point.

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 son 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 la Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté.

Sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte cette délibération.