

Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté - Programme de construction de 51 logements PLA et PLA Très Sociaux et 42 garages, 20, rue des Jardins à Besançon - Garantie de la Ville de Besançon, à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un emprunt PLA de 15 680 807 F et d'un emprunt PLA TS de 1 622 535 F contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'opération projetée est la deuxième tranche d'un programme de 113 logements situés 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.

Pour mémoire, 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.

Cette deuxième tranche consiste en la construction de 51 logements dont 44 PLA (2 T1, 4 T1 bis, 9 T2, 13 T3, 7 T4, 7 T5 et 2 T6) et 7 PLA TS (2 T1 bis, 1 T3 et 4 T2) et 42 garages, pour des loyers allant de 982 F à 3 475 F. Le loyer des garages sera fixé à 263 F.

Le prix de revient prévisionnel de cette opération est estimé à 20 677 422 F qui se répartissent ainsi :

- charges foncières : (acquisition de terrain, branchements etc.)	2 645 193 F
- coût de construction	15 797 756 F
- honoraires	1 899 969 F
- actualisation	334 504 F

Le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

- subvention État	2 774 080 F
- prêt CIL	600 000 F
- prêt CDC (PLA)	15 680 807 F
- prêt CDC (PLA TS)	1 622 535 F

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 15 680 807 F destiné à financer l'opération de construction de 44 logements PLA 20, rue 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 15 680 807 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 15 680 807 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'effet du contrat de prêt.

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 Très Social

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 Très Social de 1 622 535 F destiné à financer l'opération de construction de 7 logements PLA Très Sociaux 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 1 622 535 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 avec préfinancement de 12 mois,
- 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.

La garantie de la Ville est accordée pour la durée totale du prêt, soit 12 mois de préfinancement suivi d'une période d'amortissement de 32 ans, à hauteur de 50 % de la somme de 1 622 535 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'effet du contrat de prêt.

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.

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

Visa préfectoral du 11 mars 1996.