

Office Public d'HLM du Doubs - Habitat 25 - Programme d'aménagement de 23 logements PLA et 6 logements PLA TS rue Champrond et quai de Strasbourg à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un emprunt PLA de 9 646 358 F et d'un emprunt PLA TS de 1 259 954 F contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : Habitat 25 a acquis en 1994 des immeubles sis 24 et 25 quai de Strasbourg et 2, 4, 8, 10 et 12 rue Champrond à Besançon.

Dans l'îlot formé par les immeubles sis 25, 27, quai de Strasbourg et 2, 4, 8, rue Champrond, Habitat 25 envisage l'aménagement de 29 logements sociaux dont 6 seront financés en PLA TS.

Le coeur de l'îlot, totalement construit à l'heure actuelle, sera cureté conformément au plan de sauvegarde de Battant et transformé en une cour piétonne à usage des locataires. De cette cour, un cheminement lui aussi piétons, permettra de rejoindre les places de stationnement construites dans l'opération de la Place Bacchus et celles financées dans le cadre de la présente opération.

Une surface commerciale existant au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 27, quai de Strasbourg, sera conservée.

Un petit local commun résidentiel sera créé au rez-de-chaussée du 4, rue Champrond dans une ancienne surface commerciale.

Cette opération de réhabilitation est réalisée dans un contexte difficile :

* fondations spéciales par micropieux dans l'immeuble sis 25, quai de Strasbourg afin d'éviter des éléments de structure nécessaires à la stabilité de l'immeuble,

* reprofilage d'une partie des toitures,

* surcoûts architecturaux dus à l'inscription du site en secteur sauvegardé (petites tuiles sur la grande partie des immeubles, menuiseries bois, enduits peints façon pierre sur la rue, détails architecturaux, ...),

* curetage du coeur de l'îlot dans des conditions très difficiles : inexistence de porche suffisamment large, différence de niveau entre le quai et le terrain naturel.

Habitat 25 a donc sollicité l'Etat pour une prise en charge à hauteur de 50 % du dépassement et les collectivités territoriales (Ville de Besançon et District du Grand Besançon) pour les 50 % restants.

Le prix de revient prévisionnel de cette opération qui portera sur 29 logements dont 2 T1, 11 T2, 6 T3, 7 T4 et 3 T5, est fixé à 14 801 326 F qui se décomposent ainsi :

Foncier (dont 140 285 F pour fouilles archéologiques)	2 377 685 F
Travaux bâtiment et parkings	10 680 855 F
Honoraires	1 742 786 F

Le plan de financement en sera assuré comme suit :

- Subvention Etat	1 632 830 F
- Surcharge foncière Etat	704 820 F
- Surcharge foncière District	391 000 F
- Surcharge foncière OPD HLM	666 230 F
- Prêt CDC PLA	9 646 358 F
- Prêt CDC PLA TS	1 259 954 F
- Subvention Département PLA TS	123 578 F
- Subvention District PLA TS	150 000 F
- Subvention AFAN, façades (Ville) et EDF	76 556 F
- Fonds propres OPD HLM du Doubs	150 000 F

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour les deux prêts CDC, les 50 % restants étant 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 :

A - Prêt PLA

Vu la demande formulée par l'Office Public d'HLM du Doubs - Habitat 25 tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un emprunt PLA de 9 646 358 F contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de 23 logements PLA, rue Champrond et quai de Strasbourg 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 l'Office Public d'HLM du Doubs - Habitat 25, à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un emprunt PLA de 9 646 358 F que cet organisme se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations aux conditions suivantes :

- durée : 32 ans
- taux : 4,80 %
- progressivité de l'annuité : 1 %
- révisabilité des taux d'intérêt et de la progressivité des annuités : en fonction de l'évolution du taux du livret A.

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 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 d'HLM du Doubs - Habitat 25 auprès de la CDC et à signer la convention de garantie s'y rapportant.

B - Prêt PLA TS

Vu la demande formulée par l'Office Public d'HLM du Doubs - Habitat 25 tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un emprunt PLA TS de 1 259 954 F contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de 6 logements PLA TS,

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 l'Office Public d'HLM du Doubs - Habitat 25, à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un emprunt PLA TS de 1 259 954 F que cet organisme se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations aux conditions suivantes :

- durée : 32 ans
- taux : 4,30 %
- progressivité de l'annuité : 1 %
- révisabilité des taux d'intérêt et de la progressivité des annuités : en fonction de l'évolution du taux du livret A.

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 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 d'HLM du Doubs - Habitat 25 auprès de la CDC et à signer la convention de garantie s'y rapportant.

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

Récépissé préfectoral du 16 avril 1998.