

Office Public d'HLM du Doubs - Habitat 25 - Programme d'aménagement de 45 logements et 45 places de stationnement 10, rue de la Vieille Monnaie à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un emprunt PLA de 13 974 541 F et d'un emprunt PLA TS de 1 699 230 F contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'ensemble immobilier du Refuge, acquis en 1995 aux Soeurs de la Charité du Refuge comprend deux sous-ensembles dont les surfaces utiles sont quasiment identiques, et s'étend entre les rues de la Vieille Monnaie et Lecourbe, au coeur du centre-ville :

- la partie dite « associative » qui regroupe des locaux divers : le Théâtre Bacchus, le Centre Educatif Accueil et diverses associations (tertiaire existant). Il est projeté, à moyen terme, de transformer 50 % environ de ces locaux en logements sociaux,

- la partie dite « du cloître » totalement vacante à l'heure actuelle et qui est l'objet d'un programme comportant :

* 45 logements sociaux de typologie et surfaces variées (du T1 au T5) dont 11 sont financés sous forme de PLA Très Sociaux,

* 800 m² de locaux impropres à une destination de logements et qui deviendront des locaux associatifs et administratifs destinés à la location.

A noter que la mise en place de ce vaste programme doit être complétée par un parc de stationnement répondant aux critères réglementaires du Plan d'Occupation des Sols. 104 places de stationnement à destination des logements et des activités sont donc créées dans la cour du Refuge dont l'accès se situe rue Lecourbe. Ce parking semi enterré permet de conserver une vue dégagée sur cette cour. 45 places de stationnement sont réservées aux logements, les 59 places restantes, aux locaux associatifs.

A plus long terme, il est aussi envisagé de reconstituer l'alignement de la rue Lecourbe par la construction d'un immeuble d'environ 15 logements qui se superposera aux structures du parc de stationnement. Une partie du coût du foncier est affectée à cette future opération.

Le projet qui vous est présenté concerne l'aménagement des 45 logements sociaux et 45 places de stationnement abritées.

Les 45 logements sociaux, répartis en 2 T1, 9 T1 bis, 12 T2, 10 T3, 11 T4 et 1 T5, s'organisent autour d'une vaste cour privée. Ils possèdent chacun une cave et une place de stationnement.

Deux ascenseurs existants sont conservés et remis en état, ce qui permet de rendre accessibles des logements sis dans les étages.

Quelques logements du rez-de-chaussée possèdent un accès direct depuis l'extérieur ou les parties communes de distribution.

Les travaux de réhabilitation concernent principalement le second oeuvre. Le bâtiment, en bon état général, notamment pour ce qui concerne le clos et le couvert n'était cependant pas adapté à une structure de logements. Il est donc nécessaire de créer une cage d'escaliers de distribution, d'effectuer de nombreux travaux de confortement de planchers, de réduire les hauteurs des pièces par la pose de faux plafonds et de reprendre l'ensemble des circuits de distribution d'eau chaude, d'eau froide, de chauffage et d'électricité.

L'eau chaude sanitaire et le chauffage sont produits par une chaufferie collective pour l'ensemble du site.

En ce qui concerne le parking, le terrain étant situé en zone sensible sur le plan archéologique, une demande de travaux de fouilles a été effectuée récemment par le Service Régional de l'Archéologie. Une demande de subvention faite à M. le Préfet est restée sans suite jusqu'à présent.

Cette dépense est répartie dans le prix de revient au prorata du nombre de places affectées aux logements.

Le prix de revient de cette opération a été arrêté comme suit :

Foncier (dont 188 991 F TTC pour fouilles archéologiques)	1 952 924 F TTC
Travaux bâtiment et parking	15 615 262 F TTC
Honoraires	<u>2 453 414 F TTC</u>
Total général	20 021 601 F TTC

Son plan de financement global est le suivant :

- Subvention Etat	2 700 220 F TTC
- Prêt CDC PLA	13 974 541 F TTC
- Prêt CDC PLA TS	1 699 230 F TTC
- Prêt 8/9e	950 000 F TTC
- Subvention Département PLA TS (5 %)	213 960 F TTC
- Subvention District PLA TS (5 %)	213 960 F TTC
- Subvention Ville pour façades et GDF	55 730 F TTC
- Fonds propres (5 %)	<u>213 960 F TTC</u>
Total	20 021 601 F TTC

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 13 974 541 F contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de 34 logements PLA, rue de la Vieille Monnaie 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 13 974 541 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 1 699 230 F contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de 11 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 1 699 230 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 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 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, adopte cette proposition.

Récépissé préfectoral du 16 avril 1998.