

Société Anonyme de Franche-Comté - Construction de 10 logements, rue Larmet à Besançon (Résidence Flora) - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un Prêt Conventionné Locatif de 3 700 000 F contracté auprès du Crédit Local de France

M. LE MAIRE, Rapporteur : La Société Anonyme de Franche-Comté réalise sur une partie de l'ancien site industriel des Etablissements WEIL, à l'angle des rues Larmet et de Vesoul, un programme locatif mixte réunissant à la fois des logements PLA pour environ 70 % et le solde en Prêt Conventionné Locatif (PCL), destinés à accueillir le plus large éventail de population, en complément des logements prévus en accession et réalisés par la SAEI Immobilier.

Le programme concernant les 21 logements collectifs PLA a été présenté au Conseil Municipal du 1^{er} février 1999.

La Société Anonyme de Franche-Comté envisage à présent la réalisation des 10 autres logements en PCL qui ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement, ce qui n'était pas possible avec le montage PLI envisagé à l'origine.

Ce programme comprend 2 T2, 3 T3 et 5 T4 pour des loyers prévisionnels s'échelonnant de 2 129 F pour un T2 à 3 606 F pour un T4, le loyer des garages étant fixé à 250 F mensuels.

Le prix de revient prévisionnel de cette opération de construction est estimé à 5 667 396 F qui se décomposent ainsi :

- charges foncières	1 032 927 F
- coût construction	4 081 503 F
- honoraires	552 966 F

et seront financés par :

- prêt CLF PCL	3 700 000 F
- prêt CIL	800 000 F
- fonds propres	1 167 396 F

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour le prêt du Crédit Local de France, les 50 % restants étant garantis par le Département du Doubs.

Le Conseil Municipal est invité à réserver une suite favorable à cette demande et, en conséquence, à prendre la délibération suivante :

Vu la demande formulée par la Société Anonyme de Franche-Comté tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 %, pour le remboursement d'un emprunt PCL avec mobilisation échelonnée d'un montant maximum de 3 700 000 F, d'une durée maximale de 26 ans, contracté auprès du Crédit Local de France pour le financement de la construction de 10 logements, rue Larmet 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 hauteur de 50 % pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre du contrat de prêt contracté par la Société Anonyme de Franche-Comté d'un montant en principal de 3 700 000 FRF, dont les principales caractéristiques sont définies à l'article 2.

La présente garantie est donnée dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Article 2 :

** Durée*

- phase de mobilisation des fonds : 12 mois maximum
- phase d'amortissement : 25 ans

** Taux d'intérêt*

. pendant la phase de mobilisation des fonds :

- T4M + marge de 0,25 %
- périodicité de facturation des intérêts : trimestrielle

. pendant la phase d'amortissement, selon le choix effectué par l'emprunteur lors de chaque consolidation

- taux fixe : mensuel, trimestriel, semestriel, annuel.

Il est précisé que le niveau du taux fixe applicable au montant de l'engagement du garant, en cas de mise en jeu de sa garantie durant le prêt à taux fixe, n'excédera pas le taux de rendement sur le marché obligataire secondaire de l'obligation à taux fixe à remboursement in fine émise par la République Française dont la durée de vie résiduelle est immédiatement supérieure, à la date d'effet de la consolidation, à la durée de vie moyenne du prêt à taux fixe mise en place, majoré de 2 %. Ce taux de rendement est constaté à l'ouverture du marché obligataire secondaire français, la veille du jour de la communication par le Crédit Local de France à l'emprunteur des conditions de taux fixe applicables.

- Euribor à durée ajustable 12 mois + marge de 0,25 %
- TAM à durée ajustable + marge de 0,35 %.

Chaque index variable ou révisable comporte une option de passage en taux fixe, de manière à ce que l'emprunteur puisse, s'il le souhaite, profiter de conditions en taux fixe favorables. Ce passage en taux fixe s'effectue sur la durée, la périodicité et le mode d'amortissement (constant ou progressif) de son choix, sachant que la durée totale du prêt ne peut excéder la durée contractuelle initiale. Il est précisé que le niveau du taux fixe applicable au montant de l'engagement du garant, en cas de mise en jeu de sa garantie durant la phase à taux fixe, n'excédera pas le taux de rendement sur le marché obligataire secondaire de l'obligation à taux fixe à remboursement in fine émise par la République Française dont la durée de vie résiduelle est immédiatement supérieure, à la date d'effet de l'option, à la durée de vie moyenne de la phase à taux fixe mise en place, majoré de 2 %. Ce taux de rendement est constaté à l'ouverture du marché obligataire secondaire français, la veille du jour de la communication par le Crédit Local de France à l'emprunteur des conditions de taux fixe applicables.

Les indices de référence sont constatés selon les modalités prévues dans le contrat.

** Amortissement*

- amortissement des prêts de consolidation à taux fixe : constant, progressif ou personnalisé

- amortissement des prêts de consolidation à durée ajustable : échéances constantes.

La durée de chacun des prêts de consolidation, déterminée dans l'avis de consolidation, peut être réduite ou allongée, sans pouvoir excéder la durée maximale mentionnée ci-avant. En tout état de cause, la totalité du capital restant dû est exigible à cette date.

** Révision des échéances*

Pour chacun des prêts de consolidation à durée ajustable, le montant de l'échéance est révisé, aux dates d'échéance de révision, selon les modalités décrites au contrat.

** Commissions*

- commission d'engagement : 0,10 % du montant du crédit.

Article 3 : Au cas où la Société Anonyme de Franche-Comté ne s'acquitterait pas de toutes les sommes exigibles dues par elle en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires, le garant s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place à première demande du Crédit Local de France - DEXIA adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts.

Article 4 : La Ville de Besançon s'engage à créer, en tant que de besoin pendant toute la durée de la période d'amortissement, une imposition directe suffisante pour assurer le paiement des sommes dues au Crédit Local de France - DEXIA.

Article 5 : M. le Maire de Besançon est autorisé à intervenir au nom de la Commune au contrat de prêt qui sera passé entre le Crédit Local de France et l'emprunteur, 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 adopte ce rapport à l'unanimité.

Récépissé préfectoral du 26 janvier 2000.