

Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté - Opération de construction-démolition de 20 logements «Les Bleuets» et 19 garages quartier de Palente-Orchamps à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, de deux emprunts de 465 850 F et 6 885 923 F contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'opération projetée tient compte du contexte général du quartier avec un taux important de personnes âgées et la dégradation des immeubles de la rue Scaremberg.

Ainsi, le vieillissement de la population de ce secteur, avec en particulier de nombreuses personnes de 75 ans et plus logées au 3^{ème} ou au 4^{ème} étage, nécessite d'orienter le projet «Les Bleuets» vers une accessibilité des personnes âgées et si possible la mise en place d'équipements destinés à leur faciliter la vie au quotidien.

Par ailleurs, pour permettre la dédensification de ce secteur, la démolition de deux immeubles de l'îlot Scaremberg qui n'ont pas bénéficié des diverses opérations DSQ engagées sur le quartier depuis 1994, est envisagée.

Compte tenu de la dégradation du cadre bâti et de la précarisation de la population logée dans cet îlot, la SAFC accompagnée de ses partenaires, Ville et Etat, a décidé d'entamer une démarche de requalification sociale et urbaine. Dans ce cadre, les personnes âgées du quartier en perte de mobilité se verront proposer d'intégrer un logement accessible adapté, proche de leur actuel lieu de vie, les logements ainsi libérés étant proposés aux occupants actuels des deux immeubles Scaremberg qui pourront à terme être démolis.

Le projet «Les Bleuets», situé à proximité de la Place des Tilleuls avec ses commerces et services de proximité, se compose de deux bâtiments d'un total de 20 logements dont 14 accessibles aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Des prestations particulières y sont prévues (barres de relevage pour salle de bain et WC, siège pour douche, prises de courant à + 1,20 m du sol, tableaux de fusibles à hauteur permettant le réarmement du disjoncteur sans avoir à utiliser un escabeau, porte WC ouvrant sur l'extérieur, oeilleton à la porte palière...).

Ce projet intègre également la réalisation de 19 places de garages.

Le prix de revient prévisionnel de cette opération est estimé à 9 009 343 F qui se décomposent ainsi :

- charges foncières	659 375 F
- coût de construction	7 299 228 F
- honoraires	1 050 740 F

qui seront financés comme suit :

- Prêt CDC - PLUSCD (Prêt Locatif à Usage Social - Construction - Démolition)	6 885 923 F
- Prêt CDC - PLUSCD	465 850 F

- Subvention Etat	1 122 570 F
- Subvention GDF	35 000 F
- Fonds propres SAFC	500 000 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, en conséquence, à prendre la délibération suivante :

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 le remboursement de deux emprunts PLUSCD de 465 850 F et 6 885 923 F contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'opération de construction - démolition de 20 logements et 19 garages 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 le pourcentage défini par décret, des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget communal,

Après en avoir délibéré, décide :

Prêt PLUSCD de 465 850 F

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 232 925 F représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 465 850 F que la Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer l'opération de construction de 20 logements et 19 garages, «Les Bleuets» à Besançon.

Article 2 : Les caractéristiques du prêt PLUSCD consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Préfinancement : 18 mois

Taux du préfinancement : 3 %

Durée de la période d'amortissement : 50 ans

Périodicité des remboursements : Annuelle

Taux d'intérêt actuariel annuel : 3 %

Progressivité des annuités : 0 %

Différé d'amortissement : 0 an

Différé total : 0 an

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Il est toutefois précisé que les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'établissement du contrat.

Article 3 : La garantie de la Ville de Besançon est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 232 925 F, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Article 4 : Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le garant s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 5 : L'assemblée délibérante s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 6 : Le Conseil Municipal autorise M. le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur et à signer la convention de garantie s'y rapportant.

Prêt PLUSCD de 6 885 923 F

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 3 442 961,50 F représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 6 885 923 F que la Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer l'opération de construction de 20 logements et 19 garages, «Les Bleuets» à Besançon.

Article 2 : Les caractéristiques du prêt PLUSCD consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Préfinancement : 18 mois

Taux du préfinancement : 3 %

Durée de la période d'amortissement : 35 ans

Périodicité des remboursements : Annuelle

Taux d'intérêt actuariel annuel : 3 %

Progressivité des annuités : 0 %

Différé d'amortissement : 0 an

Différé total : 0 an

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Il est toutefois précisé que les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'établissement du contrat.

Article 3 : La garantie de la Ville de Besançon est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 35 ans maximum, à hauteur de la somme de 3 442 961,50 F, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Article 4 : Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le garant s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 5 : L'assemblée délibérante s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 6 : Le Conseil Municipal autorise M. le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations 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 10 novembre 2000.