

Société Anonyme de Franche-Comté - Opération de construction de 47 logements PLUS, rue Xavier Marmier à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, de deux emprunts de 3 755 000 F et 12 882 840 F contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : La SAFC envisage de réaliser sur ce quartier un projet immobilier visant à renforcer son identité en organisant le bâti et en structurant de nouveaux espaces privés et publics.

Ce projet comprend la construction de 78 logements répartis dans trois bâtiments (47 logements locatifs et 31 en accession à la propriété).

* * * *
* *

Le programme locatif de 47 logements se composera de deux bâtiments, un bâtiment R + 4 de 31 logements (2 T1, 7 T2, 12 T3, 8 T4, 2 T5) et un bâtiment R + 3 de 16 logements (3 T2, 6 T3, 7 T4). 46 garages sont prévus en sous-sol ainsi qu'une cinquantaine de places de stationnement à l'extérieur pour l'ensemble de l'opération.

Le coût prévisionnel de cette opération est estimé à 24 228 116 F (3 693 552,40 €) :

- charges foncières	4 794 975 F	(730 989,22 €)
- coût de construction	16 967 354 F	(2 586 656,40 €)
- honoraires	2 465 787 F	(375 906,80 €)

qui seront financés comme suit :

- subvention Etat PLUS	1 620 276 F	(247 009,48 €)
- subvention EDF-GDF	150 000 F	(22 867,35 €)
- subvention District	470 000 F	(71 651,04 €)
- prêt CDC PLUS (prêt foncier)	3 755 000 F	(572 446,05 €)
- prêt CDC PLUS (prêt construction)	12 882 840 F	(1 963 976,20 €)
- prêt CIL	2 350 000 F	(358 255,19 €)
- fonds propres	3 000 000 F	(457 347,05 €)

La garantie de la commune est sollicitée à hauteur de 50 %, pour les deux emprunts CDC, le Département du Doubs étant sollicité pour les 50 % restants.

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 SAFC tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 %, pour le remboursement de deux emprunts PLUS de 3 755 000 F et 12 882 840 F contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer le projet de construction de 47 logements rue Xavier Marmier 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 Commune de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement, aux conditions définies à l'article 2, de la somme totale de 8 318 920 F (1 268 211,18 €), représentant 50 % de deux emprunts d'un montant total de 16 637 840 F (2 536 422,36 €) que la SAFC se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ces prêts sont destinés à financer d'une part l'acquisition du terrain et d'autre part la construction sur ledit terrain de 47 logements situés rue Xavier Marmier à Besançon.

Article 2 : Les caractéristiques de chacun des deux prêts PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont mentionnées ci-après. Il est précisé que les taux d'intérêt et de progressivité initiaux applicables à chacun des prêts seront ceux en vigueur à la date d'établissement du contrat correspondant.

2.1. Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain

- montant du prêt : 3 755 000 F (572 446,05 €)

- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,2 %

- taux annuel de progressivité : 0 %

- 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 % (pour les prêts à double révisabilité limitée)

- durée du préfinancement : 18 mois

- durée de la période d'amortissement : 50 ans.

La garantie de la Commune 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 1 877 500 F (286 223,02 €), 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.

2.2. Pour le prêt destiné à la construction

- montant du prêt : 12 882 840 F (1 963 976,20 €)

- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,2 %

- taux annuel de progressivité : 0 %

- 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 % (pour les prêts à double révisabilité limitée)

- durée du préfinancement : 18 mois

- durée de la période d'amortissement : 35 ans.

La garantie de la Commune 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 6 441 420 F (981 988,10 €), 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 3 : 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 sur l'un ou l'autre prêt, la commune s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : Le Conseil Municipal s'engage, pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

Article 5 : Le Conseil Municipal autorise M. le Maire à intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur et à signer les conventions 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 délibération.

Récépissé préfectoral du 27 décembre 2000.