

Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Besançon - Réhabilitation d'un immeuble de 272 logements place Jean Moulin et rue de Franche-Comté - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un emprunt de 25 342 000 F contracté auprès de DEXIA Crédit Local de France

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le bâtiment faisant l'objet de ce projet de réhabilitation est construit sur la périphérie Est du quartier de Planoise, à l'intérieur du périmètre de définition de la Zone Urbaine Sensible. Conçu dans les années 1960 à 1965 et réceptionné en 1969, il comporte 272 logements desservis par 6 entrées, répartis sur 12 niveaux, dont 1 sous-sol.

Ces logements sont répartis de la façon suivante :

Type	Nombre	Surface/Logement (en m ²)
T1 bis	12	31,27
T1 bis A	4	36,62
T2	32	47,64
T2 A	12	44,42
T3	30	57,89
T4	129	73,43
T4 A	30	75,67
T4 pignon	23	75,67
Total	272	

Ce projet prévoit :

* la création de 4 appartements supplémentaires de type 1 pour environ 42 m² chacun en rez-de-chaussée,

* l'agrandissement de logements en rez-de-chaussée :

. transformation des T1 A en T2 par la création d'une pièce supplémentaire de 17,16 m² pour chaque logement, leur surface habitable passant de 36,62 m² à 53,78 m²,

. agrandissement des T1 avec une surface supplémentaire de 6 m² par logement, la surface habitable de chaque T1 passant de 31,27 m² à 37,27 m².

Ainsi, par la réalisation de nouveaux logements et l'agrandissement de logements existants, une partie de la surface des communs sera transformée en surface habitable. Cela représente une surface habitable supplémentaire totale de 308,64 m².

Par ailleurs, il est prévu la restructuration des zones en sous-sol avec notamment la création de nouvelles caves, cloisonnées «en dur» et munies de portes métalliques renforcées. 21 caves de 4,50 m² et 25 caves de 2,25 m² seront ainsi créées, pour une surface habitable totale supplémentaire de 150,75 m².

Sont prévus également divers travaux : ravalement de façades, remplacement des fenêtres et portes d'entrée, aménagement des loggias, réfection de l'étanchéité des toitures et des loggias, remplacement des revêtements de sols, réfection de l'électricité, ...

Le coût prévisionnel de ce projet est estimé à 27 015 630 F (4 118 506,24 €) qui seront financés comme suit :

* subvention Région	500 000 F	(76 224,51 €)
* subvention ADEME	573 630 F	(87 449,33 €)
* subvention Caisse d'Allocations Familiales	600 000 F	(91 469,41 €)
* prêt DEXIA Crédit Local de France	25 342 000 F	(3 863 362,99 €)

pour lequel la garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 %, 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 SAIEMB tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 %, pour un emprunt de 25 342 000 F contracté auprès de DEXIA Crédit Local de France,

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 SAIEMB d'un montant en principal maximum de 25 342 000 F (3 863 363 €), assorti d'une faculté de remboursement pendant la phase de mobilisation des fonds dans la limite de 5 068 400 F, dont les principales caractéristiques sont définies dans l'article 2.

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

Article 2 : Principales caractéristiques du prêt :

* *Durée* :

. phase de mobilisation des fonds : 18 mois maximum

. phase d'amortissement : 20 ans maximum

* *Taux d'intérêt :*

. pendant la phase de mobilisation des fonds :

- T4M, EONIA + marge de 0,38 %

• périodicité de facturation des intérêts : trimestrielle, semestrielle, annuelle avec possibilité de capitalisation

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

• Taux fixe mensuel, trimestriel, ou 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 consolidation, à la durée de vie moyenne du prêt à taux fixe mis 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 CLF à l'emprunteur des conditions de taux fixe applicables.

- EURIBOR à durée ajustable 12 mois + marge de 0,28 %
- TAM à durée ajustable + marge de 0,38 %.

L'emprunteur a la possibilité d'arbitrer entre l'EURIBOR et le TAM pendant toute la durée du prêt.

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 fixes 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 CLF 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
- Commission de dédit 0,10 % appliqué à la différence entre le montant du contrat, diminué du plafond de remboursement et le montant des sommes ayant fait l'objet d'une consolidation en prêt à long terme.

Article 3 : Au cas où la SAIEMB, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes les sommes exigibles dues par elle en principal, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires, le garant s'engage à effectuer le paiement en son lieu et place à première demande du Crédit Local de France -DEXIA- adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : La Ville de Besançon s'engage à créer, en tant que de besoin et ceci pendant toute la durée du prêt, des ressources suffisantes pour assurer le paiement des sommes dues au Crédit Local de France -DEXIA-.

Article 5 : Le Conseil Municipal autorise M. le Maire à intervenir au contrat de prêt passé entre le Crédit Local de France -DEXIA- et la SAIEMB, 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, M. ANTONY, Président de la SAIEMB ne prenant pas part au vote, adopte cette délibération.

Récépissé préfectoral du 27 décembre 2000.