

**SAIEMB - Réalisation d'un logement PLAI, 24, rue de l'Ecole à Besançon -
Participation financière de la Ville - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %,
d'un prêt de 251 099 F contracté auprès de la Caisse des Dépôts
et Consignations**

M. LE MAIRE, Rapporteur : Dans le quartier Battant, l'îlot défini par les rues Marulaz, Ecole, Vignier et Madeleine, a fait l'objet en 1989 d'une demande de subventionnement auprès de l'Etat pour y réaliser, en coeur d'îlot, une opération de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI).

A ce titre, la Ville a perçu une subvention de 1 700 KF correspondant à 80 % du déficit de l'aménagement.

Cette subvention a été accordée pour résorber l'insalubrité (acquisition, démolition) et permettre ensuite la construction de logement neuf à vocation sociale.

Les travaux de démolition ont été réalisés et l'espace central aménagé et végétalisé.

Il convient, pour parachever l'opération, de reconstruire un bâtiment social locatif.

La SAIEMB a été sollicitée par la Ville pour y conduire les études et la réalisation de la construction.

Compte tenu du bâti environnant et des conditions d'accès, le programme ne comprendra qu'un seul logement (type 5 - 96 m²).

Les conditions contraignantes du site et du Secteur Sauvegardé nécessitent l'aide de la collectivité pour assurer l'équilibre financier de l'opération de construction de la SAIEMB, elle-même nécessaire à la clôture de la procédure de RHI.

Le bilan financier de construction du logement social s'établit comme suit :

Bilan prévisionnel TTC			
Dépenses		Financement	
Acquisitions foncières	20 022 F	Subvention Etat	128 330 F
Etudes	132 248 F	Participation Ville de Besançon	200 000 F
Travaux	529 948 F	Subvention District	35 000 F
Assurances	21 575 F	Prêt CDC PLAI	251 099 F
Frais maîtrise d'ouvrage	45 636 F	Prêt Comité du Logement	100 000 F
		Fonds propres	35 000 F
TOTAL	749 429 F 114 249,71 €	TOTAL	749 429 F 114 249,71 €

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser la SAIEMB à réaliser la construction du bâtiment,

- d'approuver la participation d'équilibre de la Ville à hauteur de 200 KF (30 489,80 €) au bénéfice de la SAIEMB, somme qui sera prélevée sur le chapitre 92.824/6572.95026.30100 du BP 2001,

- de garantir à hauteur de 50 % l'emprunt CDC contracté par la SAIEMB et en conséquence de prendre la délibération suivante :

Vu la demande formulée par la SAIEMB tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 %, pour un prêt de 251 099 F destiné à financer la construction d'un logement PLAI 24, rue de l'Ecole à Besançon,

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 2021 du Code Civil,

Après en avoir délibéré, décide :

Article 1^{er} : La Commune de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 125 549,50 F représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 251 099 F que la SAIEMB se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer la construction d'un logement PLAI au 24, rue de l'Ecole à Besançon.

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

- Taux d'intérêt annuel : 3,70 %
- Durée totale du prêt : 32 ans
- Différé d'amortissement : 0
- Taux de progressivité des annuités : 0,50 %
- Révisabilité des taux d'intérêts 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 : 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, la Commune 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, 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 de l'emprunt.

Article 5 : 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.

«M. ANTONY : Il est nécessaire aujourd'hui de clôturer les trois RHI : Ecole - Madeleine et Thiémanté. Le bilan de clôture doit être présenté à l'Etat avec lequel nous avons conventionné en 1989, c'est une chose ancienne, il faut donc clôturer ce bilan. L'Etat avait subventionné la Ville à hauteur de 1 700 000 F, on est donc comptable envers l'Etat. Pour clôturer la RHI, il convient de construire un logement social dans la cour du 24 rue de l'Ecole, les difficultés d'accès rendent élevé le prix de la construction. C'est pourquoi et conformément à la nouvelle loi SRU, la collectivité est sollicitée pour subventionner cette construction. Néanmoins, après avis de la Commission d'Urbanisme, et après avoir renégocié ce bilan financier avec le directeur de la SAIEMB, je propose que l'on revoie le montage financier d'une façon plus équilibrée qui diminue la subvention de la Ville. Ainsi, au lieu de participer pour 200 000 F, la Ville n'apportera que 100 000 F. Et si j'ajoute les 100 000 F de la Ville et les 35 000 F du District, j'arrive à 135 000 F, la SAIEMB met la même somme en face pour construire ce logement social qui soldera les trois RHI.

M. LE MAIRE : C'est en fonds propres alors ?

M. ANTONY : C'est un apport de fonds propres suite à un débat intéressant et justifié de la commission d'urbanisme.

M. LE MAIRE : Merci, Monsieur le Président de la SAIEMB. Donc vous rectifiez le bilan prévisionnel de la page 2, Participation Ville de Besançon : 100 000 F seulement, fonds propres : 135 000 F et vous arrivez au même total : 749 429 F. Merci de ces précisions.

M. RENOUD-GRAPPIN : En fait, M. ANTONY a court-circuité un peu mon intervention puisque nous avons parlé de ce sujet lors de la commission d'urbanisme. Bien sûr nous sommes d'accord avec ce projet de construction et d'habitat social ou très social dans ce quartier délicat, mais nous voulions obtenir une modification, exacte- ment la même d'ailleurs quant à la répartition du financement de ce projet. En effet, on avait été étonné dès le départ par le fait que ce bâtiment construit neuf de 93 m² revenait à 8 050 F le m², ce qui n'était pas excessif d'ailleurs, et que pour ainsi dire la moitié du projet étant financée par des subventions de l'Etat, de la Ville ou du District et l'autre moitié par des prêts et des fonds propres, ces 93 m² ne revenaient qu'à 4 000 F le m². Donc je m'interrogeais sur la participation élevée de la Ville parce que ce n'était vraiment pas cher du tout. Nous sommes donc maintenant d'accord avec la répartition financière qui au départ avait suscité notre étonnement.

M. LE MAIRE : Merci de ces appréciations».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte l'ensemble de ces propositions à l'exception de la participation de la Ville qu'il fixe à 100 000 F suite à la proposition de M. ANTONY, la SAIEMB finançant le complément sur ses fonds propres et le bilan prévisionnel étant en conséquence modifié ainsi :

Bilan prévisionnel TTC			
Dépenses		Financement	
Acquisitions foncières	20 022 F	Subvention Etat	128 330 F
Etudes	132 248 F	Participation Ville de Besançon	100 000 F
Travaux	529 948 F	Subvention District	35 000 F
Assurances	21 275 F	Prêt CDC PLAI	251 099 F
Frais maîtrise d'ouvrage	45 636 F	Prêt Comité du Logement	100 000 F
		Fonds propres	135 000 F
TOTAL	749 429 F 114 249,71 €	TOTAL	749 429 F 114 249,71 €

Récépissé préfectoral du 23 janvier 2001