

**Office Public d'HLM de Besançon - Construction d'un pavillon
24, rue du Tunnel à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %,
de deux emprunts de 292 937 F et 108 882 F contractés
auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

M. LE MAIRE, Rapporteur : Dans le cadre d'une démarche «habitat spécifique» animée par le Service Logement de la Ville de Besançon, il a été demandé à l'Office d'assurer le relogement d'une famille pour qui le logement social ordinaire est inadapté.

Dans ce but, la Ville de Besançon a cédé à l'OPHLM un terrain situé à l'intersection de la rue du Tunnel et de l'allée du Dr Maître.

Au vu de la composition de la famille à reloger, l'Office d'HLM a retenu le projet de construction d'un pavillon T3.

Le coût de revient prévisionnel de cette opération est estimé à 570 699 F (87 002,50 €), soit :

- charges foncières	154 644 F	(23 575,33 €)
- coût des travaux	387 091 F	(59 011,64 €)
- honoraires	17 774 F	(2 709,63 €)
- actualisation	11 190 F	(1 705,90 €)

qui seront financés comme suit :

- subvention PLAI	98 880 F	(15 074,16 €)
- subvention Communauté d'Agglomération	35 000 F	(5 335,72 €)
- prêt PLAI	292 937 F	(44 657,96 €)
- prêt PLAI Foncier	108 882 F	(16 598,95 €)
- fonds propres	35 000 F	(5 335,72 €)

La garantie de la Ville est sollicitée, à hauteur de 50 %, pour les prêts PLAI et PLAI Foncier, le Département du Doubs étant sollicité pour les 50 % restants en ce qui concerne le prêt PLAI.

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 l'Office Public d'HLM de Besançon tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 %, pour le remboursement de deux emprunts de 292 937 F (44 657,96 €) (PLAI) et 108 882 F (16 598,95 €) (PLAI Foncier) contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de la construction d'un pavillon T3, 24 rue du Tunnel 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 :

A - PLAI

Article 1^{er} : La Commune de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 146 468,50 F (22 328,98 €) représentant 50 % d'un emprunt de 292 937 F (44 657,96 €) que l'Office Public d'HLM de Besançon se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer l'opération de construction d'un pavillon T3, 24 rue du Tunnel à Besançon.

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

- durée de la période d'amortissement : 35 ans
- périodicité des remboursements : annuelle
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,70 %
- progressivité des annuités : 0,5 %
- différé d'amortissement : 0 an.
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A.

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 Commune de Besançon est accordée pour la durée totale du prêt, soit une période d'amortissement de 35 ans maximum, à hauteur de la somme de 146 468,50 F (22 328,98 €).

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 ses 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.

B - PLAI Foncier

Article 1^{er} : La Commune de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 54 441 F (8 299,48 €) représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 108 882 F (16 598,95 €) que l'Office Public d'HLM de Besançon se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer l'opération de construction d'un pavillon T3, 24 rue du Tunnel à Besançon.

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

- durée de la période d'amortissement : 50 ans
- périodicité des remboursements : annuelle
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,70 %
- progressivité des annuités : 0,5 %
- différé d'amortissement : 0 an.

- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A.

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 Commune de Besançon est accordée pour la durée totale du prêt, soit une période d'amortissement de 35 ans maximum, à hauteur de la somme de 54 441 F (8 299,48 €).

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 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.

«Mme Françoise BRANGET : C'est simplement une interrogation parce qu'on accorde une garantie d'emprunt à l'Office Public d'HLM municipal. Mais ce qui me surprend c'est qu'on contracte des prêts peu importants comme 108 000 F sur une période d'amortissement de 50 ans avec des taux révisables. Il y a peut-être des problèmes. Les Offices d'HLM sont régis par certaines lois mais on arrive à quelque chose d'invraisemblable. Est-ce qu'il y a une raison déterminée ?

M. LE MAIRE : L'Office d'HLM réalise ses prêts d'une façon globale et étale sur le temps. Nous, nous accordons une garantie. Sur le fond, je pense que vous n'avez pas forcément tort, 50 ans c'est une très longue durée.

Mme Françoise BRANGET : Et cela se reproduit souvent.

M. LE MAIRE : C'est pour cela que traditionnellement à la Ville de Besançon, nous empruntons sur 15 ans. Par contre, j'ai demandé qu'on étudie la possibilité pour des équipements de très longue durée, d'aller jusqu'à 20, voire 25 ans mais 50 ans effectivement c'est très long. Ça correspond à la durée d'amortissement du logement et on sait que pendant 50 ans on va trouver des loyers mais votre remarque est intéressante. Je pense qu'elle devrait susciter peut-être une discussion au sein de l'Office.

Mme Françoise BRANGET : Une réflexion parce que quelquefois les logements ne tiennent plus debout au bout de 30 ans.

M. LE MAIRE : Je vous l'accorde.

Mme Frédérique MOZER : C'est pour vous répondre juste techniquement. La grosse demande des organismes HLM aujourd'hui pour pouvoir équilibrer leurs opérations c'est d'avoir des durées de prêt qui puissent s'allonger au maximum et la durée de 50 ans ne s'applique pas sur l'ensemble de l'opération, mais sur le prêt du foncier, c'est d'ailleurs spécifié dans le montage financier. Donc les montages d'opérations très sociales en logement social HLM aujourd'hui, classiquement elles se font sur 32 ans au niveau de l'immobilier et 50 ans sur le foncier. C'est vrai qu'on peut y réfléchir mais c'est vrai aussi que ce n'est pas original, c'est un montage tout à fait conventionnel.

M. LE MAIRE : C'est la règle mais c'est vrai qu'on peut se poser la question.

M. Denis BAUD : Ce que je voulais ajouter, c'est que cela permet d'accéder à un niveau de loyer modéré, et quand on sait qu'il s'agit d'habitat spécifique, forcément il faut qu'on arrive à appliquer des loyers modérés».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal adopte ce rapport à l'unanimité.

M. BAUD, Président de l'OPHLM de Besançon ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 9 octobre 2001.