

**Société Anonyme de Franche-Comté - Opération de construction
de 42 logements collectifs PLUS, rue Roger Martin du Gard à Besançon -
Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, de deux emprunts de 2 016 544 €
et 454 666 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts
et Consignations**

M. LE MAIRE, Rapporteur : Ce projet consiste en la construction de 42 logements collectifs en bordure de la Cité des Montboucons actuellement occupée par un groupe de bâtiments aux proportions imposantes où se concentre un nombre important de logements.

A l'Ouest, le site est occupé par des maisons individuelles et des bâtiments publics d'activité. Au Sud et à l'Est, le terrain est bordé par le boulevard Winston Churchill et un groupe de bâtiments commerciaux.

Dans sa partie Nord, le terrain comporte une pente soutenue qui s'atténue pour finir en une plate-forme en pente douce jusqu'à la rue Roger Martin du Gard. En son milieu existe un ensemble de garages en partie sur deux niveaux.

Ce projet, dans un souci d'intégration, adopte la solution d'un habitat intermédiaire constitué de 3 unités foncières distinctes de caractère privatif isolées par des masques de verdure et composées respectivement de 1, 2 et 3 bâtiments de petites proportions dont la hauteur la plus importante n'excède pas R + 3.

Après démolition des garages existants, la doline est utilisée pour créer un sous-sol abritant 27 garages.

Ce programme comprend 42 logements collectifs PLUS (6 T2, 17 T3, 16 T4, 2 T5 et 1 T6) pour des loyers hors charges s'échelonnant de 216,41 € (1 419,56 F) pour 1 T2 de 48,85 m² de surface habitable à 503,82 € (3 304,84 F) pour 1 T6 de 111,23 m² de surface habitable.

Le coût prévisionnel de ce projet est estimé à 4 057 298 € (~ 26 614 130 F) :

- charges foncières	559 750 €	(~ 3 671 719 F)
- coût de construction	3 078 118 €	(~ 20 191 130 F)
- honoraires	363 793 €	(~ 2 386 326 F)
- actualisation	55 637 €	(~ 364 955 F)

Le plan prévisionnel (défiscalisé) s'établit à 3 631 275 € (~ 23 819 602 F) :

- prêt CDC PLUS (construction-démolition)	2 016 544 €	(~ 13 227 662 F)
- prêt CDC PLUS (construction-démolition foncier)	454 666 €	(~ 2 982 413 F)
- subvention Etat PLUS	441 705 €	(~ 2 897 395 F)
- subvention GDF	12 805 €	(~ 83 995 F)
- subvention CAGB	64 028 €	(~ 419 996 F)
- fonds propres SAFC	321 384 €	(~ 2 108 141 F)
- prêt CIL plan de relance	320 143 €	(~ 2 100 000 F)

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 de 2 016 544 € et 454 666 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement du projet de construction de 42 logements collectifs PLUS, rue Roger Martin du Gard 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, aux conditions définies à l'article 2, de la somme totale de 1 235 605 € représentant 50 % de deux emprunts d'un montant total de 2 471 210 € 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 42 logements rue Roger Martin du Gard à Besançon.

Article 2 : Les caractéristiques de chacun des deux prêts PLUS 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 (PLUS CD)

- montant du prêt : 454 666 €
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,00 %
- 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 maximum
- 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 227 333 €, 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 : 2 016 544 €
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,00 %
- 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 1 008 272 €, 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 ces règlements.

Article 4 : Le Conseil Municipal s'engage, pendant toute la durée des prêts 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 16 novembre 2001.