

**Société Anonyme de Franche-Comté - Opération de construction
de 36 logements collectifs PLUS, ZAC des Tilleroyes Sud, Résidence
Lavoisier à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %,
de deux emprunts de 378 700 € et 1 714 400 € contractés auprès
de la Caisse des Dépôts et Consignations**

M. LE MAIRE, Rapporteur : Ce projet, situé dans la ZAC des Tilleroyes Sud, est délimité au Sud-Est par la rue Auguste Fresnel, au Sud-Ouest par la propriété Huguenet et l'accès à la future résidence Fleming, au Nord-Ouest par la nouvelle voirie et au Nord-Est par le chemin du Sanatorium.

L'implantation et l'organisation générale sont conditionnées par la pente naturelle du terrain. De ce fait, les accès voitures et pompiers sont organisés sur la rue Auguste Fresnel, les accès piétons par le chemin du Sanatorium et la nouvelle voirie.

Le bâtiment de 36 logements comprend deux cages d'escaliers pour desservir les trois étages et le sous-sol. Il comporte 2 logements T1, 8 T2, 14 T3, 11 T4 et 1 T5 pour des loyers hors charges s'échelonnant de 176,12 € (~1 155 F) pour un T1 de 37,60 m² de surface habitable à 519,08 € (3 405 F) pour le T5 de 110,82 m² de surface habitable.

Le coût prévisionnel de ce projet est estimé à 3 385 147 € (~ 22 205 108 F) :

- charges foncières	426 454 €	(~ 2 797 355 F)
- coût de construction	2 580 310 €	(~ 16 925 724 F)
- honoraires	302 308 €	(~ 1 983 010 F)
- actualisation	76 075 €	(~ 499 019 F)

Le plan prévisionnel (défiscalisé) s'établit à 3 035 425 € (19 911 082 F)

- prêt CDC PLUS (construction)	1 714 400 €	(~ 11 245 726 F)
- prêt CDC PLUS (foncier)	378 700 €	(~ 2 484 109 F)
- subvention Etat PLUS	160 867 €	(~ 1 055 218 F)
- subvention GDF	10 976 €	(~ 71 998 F)
- subvention CAGB	54 881 €	(~ 359 996 F)
- fonds propres SAFC	380 214 €	(~ 2 494 040 F)
- prêt CIL plan de relance	335 387 €	(~ 2 199 995 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 378 700 € et 1 714 400 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement du projet de construction de 36 logements ZAC des Tilleroyes Sud, Résidence Lavoisier 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 1 046 550 € représentant 50 % de deux emprunts d'un montant total de 2 093 100 € 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 36 logements situés ZAC des Tilleroyes Sud (Résidence Lavoisier).

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

- montant du prêt : 378 700 €
- 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 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 189 350 €, 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 : 1 714 400 €
- 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 857 200 €, 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.