

Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté - Opération de construction de 30 logements PLS et garages chemin des Montarmots à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, de deux emprunts de 1 081 930,68 € et 394 685,47 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : Cette opération se situe chemin des Montarmots, sur un terrain de 1 ha 36 a 78 ca.

La volonté première pour l'urbanisation de ce secteur est de générer un ensemble homogène et structuré.

Deux types d'habitat composent cet ensemble résidentiel : locatif côté rue des Montarmots et accession à la propriété en bout de parcelle.

Le programme de 30 logements PLS, réalisé en deux tranches, comprend 8 T1 bis, 6 T2, 8 T3 et 8 T4. Les loyers prévisionnels hors charges s'échelonnent de 202,04 € (1 325,30 F) pour un T1 bis de 32,43 m² de surface habitable, à 529,05 € (3 470,34 F) pour un T4 de 79,77 m² de surface habitable.

Le coût prévisionnel de ce projet est estimé à 1 940 823,71 € (environ 12 730 968 F) :

- charges foncières	158 683,27 €	(environ 1 040 894 F)
- coût de construction	1 520 762,79 €	(environ 9 975 549 F)
- honoraires	160 197,24 €	(environ 1 050 825 F)
- TVA	101 180,41 €	(environ 663 700 F)

Le plan de financement prévisionnel s'établit ainsi :

- fonds propres	182 939,12 €	(environ 1 200 002 F)
- subvention EDF/GDF	6 860,21 €	(environ 45 000 F)
- prêt CIL Fonds 1 %	274 408,23 €	(environ 1 800 000 F)
- prêt CDC PLS	1 081 930,68 €	(environ 7 097 000 F)
- prêt CDC PLS	394 685,47 €	(environ 2 588 967 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, étant précisé qu'en raison des insuffisances de production et de programmation de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) dans les prévisions globales de logements sociaux à l'échelle de l'Agglomération, énoncées par le Programme Local de l'Habitat pour l'exercice 2002, il est demandé à la SAFC d'inclure un nombre suffisant de logements d'insertion dans le présent programme :

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par la SA HLM de Franche-Comté tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 % pour le remboursement de deux emprunts PLS de 1 081 930,68 € et 394 685,47 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement du projet de construction de 30 logements PLS et garages chemin des Montarmots à Besançon,

Vu l'article 19.2 du Code des Caisses d'Épargne,

Vu les articles L 2252.1 et L 2252.2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 202.1 du Code Civil,

Après en avoir délibéré, décide :

A - Premier prêt

Article 1er : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 197 342,73 € (environ 1 294 483 F), représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 394 685,47 € (environ 2 588 967 F) que la SA HLM de Franche-Comté se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer la construction, chemin des Montarmots à Besançon, de 15 logements.

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

- Préfinancement : 12 mois
- Taux du préfinancement : 4,75 %
- Durée de la période d'amortissement : 30 ans
- Périodicité des remboursements : annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,75 %
- Progressivité des annuités : 0 %
- Différé d'amortissement : 0 an
- Différé total : 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 Ville de Besançon est accordée pour la durée totale du prêt, soit 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 30 ans maximum, à hauteur de la somme de 197 342,73 €, 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 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 adressée 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 - Deuxième prêt

Article 1er : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 540 965,34 € (environ 3 548 500 F), représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 1 081 930,68 € (environ 7 097 000 F) que la SA HLM de Franche-Comté se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer la construction, chemin des Montarmots à Besançon, de 15 logements.

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

- Préfinancement : 12 mois
- Taux du préfinancement : 4,75 %
- Durée de la période d'amortissement : 30 ans
- Périodicité des remboursements : annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,75 %
- Progressivité des annuités : 0 %
- Différé d'amortissement : 0 an
- Différé total : 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 Ville de Besançon est accordée pour la durée totale du prêt, soit 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 30 ans maximum, à hauteur de la somme de 540 965,34 €, 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 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 adressée 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.

«M. Denis BAUD : Je vais essayer d'attirer votre attention, quelques minutes après ce débat budgétaire quand même touffu, sur un point important, les trois garanties de prêt qui concernent des opérations de la SAFC, 30 PLS chemin des Montarmots, c'est du prêt locatif social, 42 PLUS rue Roger Martin du Gard, c'est du prêt locatif à usage social, 36 PLUS Tilleroyes Sud. Un constat : ces opérations qui prévoient la création au total de 108 logements nouveaux, ne comportent aucun PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion). Pour simplifier, les sorties de loyers sont beaucoup plus importantes dans le cas du PLS, un peu moins dans le cas du PLUS mais pour les PLAI on a des sorties de loyers moins importantes. En effet, les financements du PLAI permettent ces sorties de loyers plus basses donc permettent l'accès à des ménages aux revenus plus modestes. C'est donc la garantie d'une forme de mixité à l'intérieur des mêmes unités de logements. Cette production à prévoir de PLAI est indispensable dans l'optique des opérations de renouvellement urbain qui sont prévues. En effet à ce moment-là il faudra prévoir des relogements cohérents et diffus en contrepoint des opérations de démolition sinon on aura tendance à déplacer simplement les problèmes et à ne pas les traiter en amont.

Plus généralement la production de PLAI est insuffisante actuellement à l'échelle de l'agglomération. Je vais vous donner quelques chiffres et prévisions pour 2002. La programmation globale 2002 est très inférieure à l'objectif du programme local de l'habitat, 116 logements à loyer modéré sur un objectif de 250 donc vous voyez bien le déficit et 7 PLAI programmés alors que l'objectif normalement en est de 20. J'ai donc attiré l'attention de M. le Maire sur ce point et un courrier a été adressé à la SAFC. J'aimerais d'ailleurs qu'on ajoute un texte aux délibérations qui sont proposées ce soir. Ce texte est le suivant : «étant donné les insuffisances de production et de programmation de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) dans les prévisions globales de logements sociaux à l'échelle de l'Agglomération énoncées par le programme local d'habitat pour 2002, il est demandé à la SAFC dans les trois programmes précités, d'inclure un nombre suffisant de ces logements PLAI». Il va de soi que cette incitation s'adresse également à l'ensemble des organismes bailleurs de l'Agglomération bisontine : Office Municipal, Habitat 25, SAIEMB. Pour information, l'Office Municipal vient de modifier son programme de la rue Paul Pesty en insérant 4 PLAI dans l'opération prévue de production de 30 nouveaux logements à loyers modérés qui étaient uniquement des PLUS. C'est le premier point.

Monsieur le Maire, vous me permettez un léger cavalier en ce domaine, je n'en suis pas trop coutumier. Mais j'aimerais aussi attirer l'attention du Conseil Municipal sur une autre problématique liée à la question du logement. En effet, par un vote politique le Conseil Général a décidé en décembre 2000 de ne plus garantir à hauteur de 50 % les nouveaux emprunts fonciers à 50 ans pour les programmes de création d'habitats sociaux sauf lorsqu'ils émanent d'Habitat 25. Donc dernièrement une lettre de M. le Maire, adressée à M. Claude GIRARD, a soulevé ce problème. Sa réponse confirme la position du Conseil Général sur ce point. Quelques remarques à ce propos ; déjà je remarque que si l'allongement à 50 ans du prêt foncier est soi-disant une «mauvaise chose», Habitat 25 l'intègre dans ses propres opérations. J'ai pour ma part demandé aux services de l'Office Municipal de faire une simulation pour, je dirais les tester, dans deux opérations. Par rapport à une opération en prévision rue Berthoud et sur la commune de Morre, on peut indiquer qu'en remplaçant le prêt PLUS sur 50 ans par un prêt PLUS sur 45 ans, l'ancien prêt, cela entraîne une augmentation théorique du loyer d'environ 2 %, une subvention d'équilibre de l'ordre de 1 400 à 1 700 €, soit environ 9 000 à 11 000 F par logement.

En définitive, la réponse de la Ville dans l'immédiat ça va être bien sûr à ce moment-là de ne plus garantir les prêts à 50 ans sur le foncier pour les opérations proposées par Habitat 25. La question que l'on peut poser, au moment où les prévisions de programme d'habitats sociaux dans l'agglomération sont en-deçà des besoins exprimés par le programme local de l'habitat, est-ce qu'il est opportun de rajouter encore à ces difficultés, ce genre de querelles stériles ?

En conclusion, ce que je voudrais dire, sans faire injure au Président du Conseil Général, c'est qu'il a agi dans ce domaine spécifique du logement, soit par imprévoyance, soit par méconnaissance.

M. LE MAIRE : Deux questions, deux réponses. Pour la première, je crois que nous pouvons être d'accord avec ce que tu dis, la seule question était de savoir si on le fait dès maintenant, est-ce que ça ne risque pas de mettre en péril ces opérations qui doivent se faire ? Sur le principe, je pense qu'on peut l'indiquer dans ces opérations et on te laisse gérer le problème. Effectivement, lorsqu'il y a des opérations que nous garantissons, je crois qu'il est juste qu'on essaie de mettre en place un certain nombre de logements PLAI pour nous aider à régler nos problèmes de logements, d'habitat adapté. Je suis d'accord et je te demande donc de gérer ce problème.

Mme Nicole WEINMAN : Monsieur le Maire, j'avais posé une question lors du dernier Conseil déjà, sur le fonctionnement de l'AIVS que je réitère, n'ayant pas eu de réponse.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas normal qu'on ne vous ait pas répondu, vous avez raison de le faire remarquer. Je vous prie de nous en excuser.

Mme Frédérique MOZER : Juste pour dire à Mme WEINMAN que l'AIVS, qui, je le dis pour l'ensemble de l'assemblée, est donc l'Agence Immobilière à Vocation Sociale qui a été créée dans le Doubs, a plutôt vocation à gérer du parc privé à vocation sociale alors que là le propos de Denis BAUD concerne plutôt le parc social locatif classique géré par des organismes HLM. Donc ce n'est pas tout à fait les mêmes mais, ceci dit, c'est complémentaire vous avez raison.

M. LE MAIRE : Je suis d'accord, ce n'est pas du tout la même chose, mais Mme WEINMAN a posé une question donc on se doit de lui répondre. Vous êtes d'accord par rapport à la proposition de rajouter cela ? Par contre, je ne veux pas remettre en cause ici les décisions qui sont prises par le Président du Conseil Général, je crois que ce n'est pas le lieu. Ce que nous allons faire, c'est nous adapter et adopter la même attitude en ce qui concerne les demandes de garanties qui nous seront présentées par l'Office Départemental d'HLM. En fait, d'après ce que l'on m'a dit, il y a très peu de prêts qui concernent du foncier à 50 ans. Le Conseil Général est souverain, il a pris une décision. Donc on établira le parallèle pour l'Office d'HLM qui dépend du Conseil Général mais je n'ai aucune envie d'entamer une polémique sur ce sujet.

M. Denis BAUD : Une simple précision : j'étais à la commission habitat de l'Agglomération il y a quelques jours et le maire d'une commune environnante qui, justement, avait un programme d'habitat social dans sa commune, se demandait comment il allait devoir procéder s'il ne pouvait plus avoir la complémentarité d'une garantie de prêt par le Conseil Général. Voyez c'est le genre de problème que ça peut poser très rapidement.

M. LE MAIRE : Le maire de cette commune devra poser la question au Président du Conseil Général.

M. Denis BAUD : Mais la répercussion que ça risque d'avoir, c'est de freiner justement la dynamique en faveur du logement social dans la périphérie et je pense que ce n'est pas forcément une bonne chose quand on sait qu'un des objectifs du programme de l'habitat était justement d'équilibrer le logement social entre la périphérie et la commune de Besançon.

M. LE MAIRE : J'ai posé cette question oralement au Président du Conseil Général qui m'a dit qu'en fait ça concernait très peu d'opérations. Très honnêtement, je n'ai pas considéré là que c'était une position dogmatique. Peut-être qu'on pourra en rediscuter».

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

M. BAUD, Administrateur à la SAFC, ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 31 janvier 2002.