

Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté - Opération de construction de 18 logements collectifs PLUS et garages, chemin des Montarmots à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un emprunt de 654 007 € et à hauteur de 100 % d'un emprunt de 252 570 € 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.

Après une première tranche de 30 logements PLS, la SAFC envisage de réaliser un programme de 18 logements PLUS comprenant 8 T2, 6 T3, 3 T4 et 1 T5. Les loyers prévisionnels hors charges s'échelonnent de 219,55 € (environ 1 440 F) pour un T2 de 42,83 m² de surface habitable, à 512,80 € (3 363,75 F) pour un T5 de 98,27 m² de surface habitable.

Le coût prévisionnel de ce projet est estimé à 1 338 095 € HT (environ 8 777 328 F) :

- charges foncières	264 862 €	(environ 1 737 381 F)
- coût de construction	885 628 €	(environ 5 809 339 F)
- honoraires	117 846 €	(environ 773 019 F)
- TVA	69 759 €	(environ 457 589 F)

Le plan de financement prévisionnel s'établit ainsi :

- fonds propres	165 848 €	(environ 1 087 892 F)
- subvention Etat PLUS	97 742 €	(environ 641 145 F)
- subvention GDF	5 488 €	(environ 35 999 F)
- subvention CAGB	27 440 €	(environ 179 995 F)
- prêt CIL	135 000 €	(environ 885 542 F)
- prêt CDC PLUS (construction)	654 007 €	(environ 4 290 005 F)
- prêt CDC PLUS (foncier)	252 570 €	(environ 1 656 750 F)

La garantie de la commune est sollicitée à hauteur de 50 % pour l'emprunt CDC de 654 007 €, le Département du Doubs étant sollicité pour les 50 % restants et à hauteur de 100 % pour l'emprunt CDC de 252 570 €.

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 SA HLM de Franche-Comté tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un emprunt PLUS de 654 007 € et à hauteur de 100 % pour un emprunt de 252 570 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement du projet de construction de 18 logements PLUS et garages chemin des Montarmots à Besançon,

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

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 - Premier prêt

Article 1^{er} : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 327 003,50 € (2 145 002,50 F), représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 654 007 € (4 290 005 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 18 logements «Clos du Midi».

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

- Préfinancement : 18 mois
- Taux du préfinancement : 4,2 %
- Durée de la période d'amortissement : 35 ans
- Périodicité des remboursements : annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,2 %
- Progressivité des annuités : 0 %
- Différé d'amortissement : 0 an
- 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 %.

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 18 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 35 ans maximum, à hauteur de la somme de 327 003,50 €, 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 1^{er} : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 252 570 € (environ 1 656 750 F), représentant 100 % d'un emprunt d'un montant de 252 570 € 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 18 logements «Clos du Midi».

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

- Préfinancement : 18 mois
- Taux du préfinancement : 4,2 %
- Durée de la période d'amortissement : 50 ans
- Périodicité des remboursements : annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,2 %
- Progressivité des annuités : 0 %
- Différé d'amortissement : 0 an
- 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 %.

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 18 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 252 570 €, 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.

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

M. BAUD ne prend pas part au vote.

Récépissé préfectoral du 13 mai 2002.