

Office Public Municipal d'HLM de Besançon - Construction de 6 logements PLUS et 1 logement PLAI, rue Berthoud à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, de deux prêts de 346 351,97 € et 40 511,80 € et à hauteur de 100 % de deux prêts de 56 724,30 € et 5 696,87 €, contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'Office Public Municipal d'HLM de Besançon envisage de réaliser une opération de construction de 7 maisons de ville rue Berthoud à Besançon sur un terrain cédé gratuitement par la Ville de Besançon. Ce projet comporte 6 logements PLUS (1 T2, 1 T3, 3 T4 et 1 T5) et 1 logement de type PLAI destiné au relogement d'une famille de la Cité des Acacias. Chaque logement comporte un garage accolé et un espace vert privatif.

Le prix de revient prévisionnel TTC de ce projet est établi comme suit :

	6 logements PLUS	1 logement PLAI	Total
Charge foncière	61 416,53 €	9 039,46 €	70 455,99 €
Travaux bâtiment	374 954,91 €	55 187,31 €	430 142,22 €
Honoraires	52 021,55 €	7 656,75 €	59 678,30 €
Actualisation	9 767,87 €	1 437,59 €	11 205,46 €
Prix de revient	498 160,86 €	73 321,11 €	571 481,97 €

Son financement prévisionnel est le suivant :

	6 logements PLUS	1 logement PLAI	Total
Subvention Etat	27 541,44 €	16 212,34 €	43 753,78 €
Prêt PLUS (35 ans)	346 351,97 €	-	346 351,97 €
Prêt PLAI (35 ans)	-	40 511,80 €	40 511,80 €
Prêt PLUS foncier	56 724,30 €	-	56 724,30 €
Prêt PLAI foncier	-	5 696,87 €	5 696,87 €
Subvention EDF	1 372,04 €	228,67 €	1 600,71 €
Subvention CAGB	9 146,94 €	5 335,72 €	14 482,66 €
Prêt 1 % (concours privilégié)	57 024,16 €	-	57 024,16 €
Fonds propres	-	5 335,72 €	5 335,72 €
Total	498 160,85 €	73 321,12 €	571 481,97 €

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour les prêts de 346 351,97 € et 40 511,80 €, le Département du Doubs étant sollicité pour les 50 % restants, et à hauteur de 100 % pour les prêts fonciers de 56 724,30 € et 5 696,87 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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 Municipal d'HLM de Besançon tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 %, pour le remboursement de deux prêts de 346 351,97 € et 40 511,80 €, et à hauteur de 100 % pour deux prêts fonciers de 56 724,30 € et 5 696,87 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de la construction de 6 logements PLUS et 1 logement PLAI, rue Berthoud 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 2021 du Code Civil,

Après en avoir délibéré, décide :

A - Logements PLUS

A - 1. Prêt PLUS

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 173 175,98€, représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 346 351,97 € que l'Office Public Municipal 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 de 6 logements PLUS, rue Berthoud à Besançon.

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

- préfinancement : 12 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 : 0,5 %
- 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 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 35 ans maximum, à hauteur de la somme de 173 175,98 €, 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 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.

A - 2. Prêt PLUS foncier

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 56 724,30 €, représentant 100 % d'un emprunt d'un montant de 56 724,30 € que l'Office Public Municipal 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 de 6 logements PLUS, rue Berthoud à Besançon.

Article 2 : Les caractéristiques du prêt PLUS 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 : 4,2 %
- 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, 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 une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 56 724,30 €.

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 - Logement PLAI

B - 1. Prêt PLAI

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 20 255,90 €, représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 40 511,80 € que l'Office Public Municipal 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 logement PLAI, rue Berthoud 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 : 3,7 %
- 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, sans que la progressivité ne puisse être négative.

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 une période d'amortissement de 35 ans maximum, à hauteur de la somme de 20 255,90 €.

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 - 2. Prêt PLAI foncier

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 5 696,87 €, représentant 100 % d'un emprunt d'un montant de 5 696,87 € que l'Office Public Municipal 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 logement PLAI, rue Berthoud 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 : 3,7 %
- 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, sans que la progressivité révisée ne puisse être négative.

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 une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 5 696,87 €.

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.

«Mme Nicole WEINMAN : Sur les dossiers qui se suivent de réhabilitation ou de construction, j'ai un souci sur les parkings et l'obligation de créer des garages.

M. LE MAIRE : Il y a une règle, c'est obligatoire qu'il y ait un certain nombre de places de parkings par appartement, faute de quoi il y a une taxe municipale que l'on paie qui est...

Mme Nicole WEINMAN : A combien s'élèvent les taxes qu'on paie sur ces dossiers ?

M. LE MAIRE : Je n'ai pas le chiffre en tête, mais on pourra vous le donner. Je sais par contre que c'est 1,25 place de parking par appartement.

M. Denis BAUD : Je voulais simplement préciser à Mme WEINMAN qu'en ce qui concerne la garantie d'emprunt pour l'Office Public Municipal d'HLM, il est précisé dans le rapport que chaque logement comporte un garage accolé.

M. LE MAIRE : La question posée par Mme WEINMAN est un peu plus générale je pense.

M. Denis BAUD : D'une manière générale, la politique des offices HLM, quels qu'ils soient, c'est bien entendu de répondre aux besoins en garages et toutes les études que j'ai vues passer jusque là en tenaient compte».

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

Ne prennent pas part au vote : M. LOYAT, M. BAUD, Mme POISSENOT, Mme MOZER.

Récépissé préfectoral du 13 mai 2002.