

**Office Public Municipal d'HLM de Besançon - Réhabilitation de
330 logements 8 à 26 rue de Savoie à Besançon - Garantie par la Ville, à
hauteur de 50 %, d'un prêt PALULOS de 2 589 014 € contracté auprès
de la Caisse des Dépôts et Consignations**

M. LE MAIRE, Rapporteur : Depuis 1998, l'Office de Besançon consacre une part importante de ses investissements à la réhabilitation de son patrimoine construit dans les années 70. Ces immeubles ont été construits dans le contexte de la ZUP de Planoise, aujourd'hui classée en ZUS.

L'objectif de la réhabilitation est de ramener les logements et parties communes à un niveau de confort et de fonctionnalité permettant la pérennité du bâtiment pour au moins 20 ans. Le programme de travaux a été élaboré par les équipes techniques de l'Office, complété par le diagnostic technique du bureau d'études BATEC et les besoins exprimés par les locataires lors de la phase de concertation. Il a également été cadré financièrement par la volonté de préserver un niveau de loyer compatible avec les ressources des locataires. Il vise en outre à la maîtrise des charges locatives, soit acquittées directement par les locataires (chauffage, eau...), soit facturées par l'Office (entretien des communs, ascenseurs...). Il prévoit pour l'essentiel le remplacement des menuiseries extérieures, l'amélioration des installations électriques, la mise en place d'une VMC, la mise en place d'un tri sélectif, le ravalement des façades, la réfection des cages d'escaliers, l'ajout de faïence murale, le remplacement des WC et des meubles sous éviers...

Le prix de revient prévisionnel de ce programme est estimé à 3 572 184 € qui se décomposent comme suit :

- Travaux	3 360 691 €
- Honoraires	158 702 €
- Actualisation	52 791 €

Le plan de financement s'établit comme suit :

- subvention Etat	490 000 €
- subvention Etat PALULOS	327 000 €
- subvention ADEME	15 245 €
- fonds propres	150 925 €
- emprunt CDC	2 589 014 €

La garantie de la commune est sollicitée à hauteur de 50 % pour l'emprunt 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 l'Office Public Municipal d'HLM de Besançon tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un emprunt de 2 589 014 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations afin de financer le programme de réhabilitation de 330 logements 8 à 26 rue de Savoie 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 :

Article 1^{er} : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 1 294 507 € représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 2 589 014 € 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 réhabilitation de 330 logements rue de Savoie à Besançon.

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

- durée de la période de préfinancement : 12 mois
- taux de préfinancement : 4,20 %
- durée de la période d'amortissement : 80 trimestres
- périodicité des remboursements : trimestrielle
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,20 %
- progressivité des annuités : 0,5 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité sont révisables, pendant toute la durée de remboursement du prêt 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 commune de Besançon est accordée pour la durée totale du prêt, soit 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 80 trimestres, à hauteur de la somme de 1 294 507 € majorée des intérêts courus durant la période de préfinancement exigibles 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 : Le Conseil Municipal 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. Marcel POCHARD** : Juste une observation sur les trois dossiers n° 9, 10 et 11 qui se ressemblent. Simplement la différence du prix par logement est tout à fait considérable, dans le premier cas pour l'opération Albert Camus, Anatole France c'est à peu près 100 000 par logement, dans l'opération rue de Dole c'est à peu près 200 000 et par contre pour l'Office Municipal c'est effectivement nettement moins cher et apparemment lorsqu'on lit le rapport, c'est à peu près le même type de travaux. A-t-on des explications sur ces différences tout à fait considérables ?

M. Denis BAUD : Je pense que c'est dû à la subvention de l'État dans le cadre de la PALULOS et je crois que nous, Office Municipal, étions juste à un moment charnière au moment de la PALULOS et nous avons eu 25 % de financement tandis que les autres opérations ont dû passer à 10 % ce qui est le chiffre actuellement en vigueur parce que la tendance a été mise sur la reconstruction de neufs et non pas sur la réhabilitation. Donc c'est la part de l'État qui n'est pas la même mais je pourrais argumenter plus précisément si vous le souhaitez».

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

M. BAUD, Président de l'Office, ne participe pas au vote.

Récépissé préfectoral du 13 juin 2002.