

Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté - Programme de construction de 9 logements collectifs PLUS CD et d'un logement PLAI rue des Flutttes Agasses à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un prêt de 500 613 € et à hauteur de 100 % d'un prêt de 200 255 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le projet présenté consiste en la construction de 9 logements locatifs PLUS CD et d'un PLAI, rue des Flutttes Agasses, à proximité immédiate du quartier de Palente-Orchamps. De par cette proximité, et en lien avec les travaux de rénovation urbaine en cours sur ce site de grands ensembles, cette opération s'inscrit dans la démarche de PLUS Construction- Démolition.

En effet, l'objet de ce programme sera de contribuer à créer une offre nouvelle sur le quartier, au travers d'une résidence de petite taille, à l'écart des grands immeubles collectifs, dans un environnement résidentiel. L'immeuble aura comme vocation notamment de permettre le relogement de certaines familles qui sont directement concernées par les programmes de démolition à venir sur le quartier.

Le travail de l'architecte a porté sur l'intégration du bâtiment dans un environnement résidentiel. Situé en retrait de la rue, de faible hauteur (R+2), le bâtiment disparaît en partie dans le creux naturel formé par le terrain. L'implantation du bâtiment permet de disposer l'ensemble des séjours des logements en façade Sud/Sud-Ouest, chacun disposant d'un large balcon ou d'un jardin (en rez-de-chaussée).

Des places de stationnement boxées (une par logement) sont prévues en sous-sol.

L'immeuble sera composé de 10 logements répartis sur trois niveaux : 2 T5 et 1 T4 au rez-de-chaussée (disposant d'un jardin), 2 T4 et 2 T2 au 1^{er} étage, 3 T3 au 2^{ème} étage, pour des loyers mensuels s'échelonnant de 211,19 € pour 1 T2 à 475,36 € pour 1 T5.

Le coût prévisionnel de ce projet est estimé à 974 809 € :

- charge foncière	233 718 €
- travaux de construction	573 669 €
- honoraires	105 365 €
- actualisation/révisions	12 213 €
- TVA	49 844 €

Son financement sera assuré comme suit :

- prêt CDC PLUS (construction)	500 613 €
- prêt CDC PLUS (foncier)	200 255 €
- prêt CIL	80 000 €
- subvention Etat PLUS	123 141 €
- subvention GDF	3 000 €
- subvention CAGB	19 060 €
- fonds propres SAFC	48 740 €

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour le prêt CDC de 500 613 €, le Département du Doubs étant sollicité pour les 50 % restants, et à hauteur de 100 % pour le prêt de 200 255 €.

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 d'HLM de Franche-Comté tendant à obtenir la garantie communale à hauteur de 50 % pour un prêt de 500 613 € et à hauteur de 100 % pour un prêt de 200 255 € destinés à financer le programme de construction de 9 logements collectifs PLUS et 1 logement PLAI, rue des Flutttes Agasses 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 - Prêt PLUS CD

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 250 306,50 € représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 500 613 € que la SA d'HLM de Franche-Comté se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer l'opération de construction de 9 logements PLUS et 1 logement PLAI rue des Flutttes Agasses à Besançon.

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

- Préfinancement : 12 mois
- Taux du préfinancement : 3,25 %
- Durée de la période d'amortissement : 35 ans
- Périodicité des remboursements : annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,25 %
- 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 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 35 ans maximum, à hauteur de la somme de 250 306,50 €, 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 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 - Prêt PLUS CD Foncier

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 200 255 € représentant 100 % d'un emprunt d'un montant de 200 255 € que la SA d'HLM de Franche-Comté se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer l'opération de construction de 9 logements PLUS CD et 1 logement PLAI rue des Fluttas Agasses à Besançon.

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

- Préfinancement : 12 mois
- Taux du préfinancement : 3,25 %
- Durée de la période d'amortissement : 50 ans
- Périodicité des remboursements : annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,25 %
- 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 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans maximum, à hauteur de la somme de 200 255 €, 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 effectuer le paiement en son 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.

«M. Denis BAUD : Je voulais profiter de l'occasion pour remercier véritablement la SAFC sur ce dossier. En effet, la Municipalité a demandé aux différents bailleurs sociaux, en l'occurrence à la SAFC dans les opérations nouvelles d'intégrer pour environ 10 logements en prêt PLUS, lorsque c'est possible, un prêt PLAI qui est un prêt financier qui permet des niveaux de loyers inférieurs et qui permet donc de loger en secteur diffus des personnes qui parfois ont des problèmes de ressources ou d'autres problèmes. Donc ce dossier était déjà monté avec 10 PLUS et la SAFC, et je veux en remercier là le Président André BARRÉ, a repris le dossier en main pour y intégrer un PLAI. Vous verrez que dans l'avenir ça va se systématiser. Ça paraît bien entendu quelque chose de très détaillé mais en fait un PLAI pour 10 nouveaux logements créés à chaque fois, ça donne véritablement des solutions en secteur diffus pour loger des personnes qui en ont besoin, en sachant bien que dans PLAI, il ne faut pas oublier le «i» d'insertion et donc qui dit insertion dit bien entendu un immeuble collectif. La deuxième chose, c'est que sur ces emprunts, en ce qui concerne les prêts fonciers à 50 ans, la Ville les garantit à 100 % et elle le fait, je dirais par obligation, pour pallier ici le refus du Conseil Général de les garantir. C'était deux remarques que je voulais faire sur ces deux dossiers.

M. Pascal BONNET : Monsieur le Maire, vous avez évoqué tout à l'heure le classement du Point qui vous a apporté beaucoup de satisfaction alors que d'autres journaux vous satisfont parfois moins. Tous les Bisontins sont heureux de voir la Ville de Besançon bien classée. C'est les résultats de la municipalité et des municipalités passées, c'est aussi l'ensemble des Bisontins et d'autres collectivités, d'autres institutions qui sont saluées mais quand on regarde de façon plus affinée l'ensemble du dossier, on remarque qu'on est dans l'ensemble bien placé, honorablement placé entre 25 et 50^{ème}. Il n'y a pas de domaine où l'on est très très bien placé, il n'y a pas de catégorie de cette étude qui témoigne d'un dynamisme particulier de la Ville, c'est honorable mais c'est un classement...

M. LE MAIRE : Troisième c'est pas mal quand même !

M. Pascal BONNET : ... tout à fait, je ne dis pas le contraire, j'en suis heureux. Je vous dis simplement que quand on analyse dossier par dossier, ce sont des classements honorables partout qui au total donnent une troisième place tout à fait honorable et tout à fait remarquable, on pourra toujours faire mieux pour que ça se pérennise. Il y a une autre question qui est celle de l'attractivité de la ville, qui est débattue dans le cadre du projet d'agglomération parce que quand on lit l'article, on voit que les gens ne connaissent pas encore beaucoup Besançon et que souvent ce sont des retraités qui, ayant professionnellement été amenés à passer à Besançon, y reviennent, donc c'est une question qu'on doit

se poser. Je voudrais simplement, puisqu'il est question de logement, souligner qu'il y a un classement qui n'est pas bon, c'est celui du logement. Je voudrais savoir quelle analyse vous en faites de façon tout à fait objective.

M. LE MAIRE : Vous savez, globalement ce que je retire quand même de cet article, c'est qu'effectivement nous étions, il y a un an, à la 11^{ème} place, nous sommes cette année à la 3^{ème} place. L'année prochaine on peut être à la 5^{ème} ou à la 6^{ème}, il faut donc relativiser. Globalement quand même, lorsque nous sommes 3^{ème} après deux autres grandes villes socialistes : Nantes et Rennes, vous l'aviez remarqué, ça ne vous a pas échappé -c'était une boutade, il faut bien un peu se détendre Madame WEINMAN- lorsque nous sommes 3^{ème}, est-ce qu'il vaudrait mieux être premier dans une catégorie et moins bon ailleurs. Effectivement nous sommes bien classés et je crois que c'est bien, et vous l'avez dit, pour tout le monde. C'est l'oeuvre de la Ville, de l'ensemble de la Municipalité, de celles qui ont précédé et aussi des autres institutions. C'est ça qui est important. Par rapport au logement, effectivement j'ai bien vu ce que vous évoquez. Il y a de grandes opérations de renouvellement urbain à mettre en place, on le sait, par exemple sur Clairs-Soleils, sur Planoise, on sait ce qui est en train de se mettre en place avec la SAFC sur Montrapon, enfin à la Bouloie très exactement, ce qui va se mettre en place aussi avec la SAFC sur ce qu'on appelle l'îlot Scaremborg, donc il y a beaucoup de choses qui sont en train de se faire. Nous avons effectivement à travailler encore un peu plus attentivement sur ce secteur-là puis peut-être que l'année prochaine nous serons premiers !

M. Denis BAUD : En complément de ce que vient de dire M. le Maire, je crois qu'en matière de logement social, logement c'est une considération plus large, mais en matière de logement social, je crois que la Ville de Besançon quelque part peut-être paie la rançon de sa précocité et qu'il y a effectivement un tournant à prendre dans les années qui viennent. Mais je crois que la réponse est dans le PPI avec comme on l'a souvent dit la priorité donnée aux opérations de renouvellement urbain et il est vrai qu'il y a du travail à faire sur les quartiers des Clairs-Soleils, de Planoise et là l'ORU ne sera que le début de travaux qui devront s'engager sur une plus longue durée mais aussi sur les quartiers de Montrapon, de Palente, etc. Je crois que le Conseil Municipal, la Municipalité a entendu cinq sur cinq cette remarque et les choses sont d'ores et déjà anticipées et mises en train dès aujourd'hui.

M. LE MAIRE : Vous savez, vous disiez qu'il y a des personnes qui reviennent, c'est vrai, j'en rencontre souvent lors des cérémonies d'accueil aux arrivants et il y en a aussi d'autres qui viennent. J'étais encore aujourd'hui au téléphone avec un chef d'entreprise de la région lyonnaise avec qui j'ai beaucoup discuté depuis deux à trois mois et qui va reprendre une grande société ici et la développer. Il me téléphonait mais il aura l'occasion de le dire publiquement, pour nous remercier de l'aide que nous lui avons apportée. Donc je crois qu'il y a aussi beaucoup d'entreprises qui s'installent à Besançon. On va continuer à bien travailler ensemble pour être encore mieux placés l'année prochaine».

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

M. BAUD n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 24 janvier 2003.