

**Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté - Travaux de résidentialisation des abords de la Cité de l'Observatoire à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 25 %, d'un prêt de 325 680 € contracté auprès de DEXIA Crédit Local de France - Nouvelle délibération**

**M. LE MAIRE, Rapporteur :** Par délibération du 10 octobre 2002, le Conseil Municipal a décidé d'accorder la garantie de la Ville à la SAFC pour un prêt PEX de 325 680 € que cet organisme envisageait de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations afin de financer les travaux de résidentialisation des abords de la Cité de l'Observatoire à Besançon.

Par courrier du 9 janvier dernier, la SAFC nous a informés qu'elle a décidé de ne pas retenir l'offre de prêt PEX de la Caisse des Dépôts et Consignations et a choisi en substitution un financement bancaire DEXIA CLF.

Il convient donc de remplacer la délibération prise le 10 octobre dernier par la délibération suivante :

La SA d'HLM de Franche-Comté a entrepris la requalification de l'îlot Observatoire qui passe par différentes actions conduites tant sur le bâti que sur les espaces extérieurs :

- la restructuration lourde d'un immeuble de 45 logements, démolition de 15 logements, scission de l'immeuble en 3 plots (travaux réalisés)
- la réhabilitation de l'ensemble des 195 logements restants (réhabilitation faite)
- la diversification des typologies de logements au fur et à mesure des départs des locataires (transformation des T4 en T3)
- enfin pour achever cette requalification, une importante réflexion a été entreprise sur le réaménagement des espaces extérieurs.

Ce projet consistera donc, par une intervention sur les espaces extérieurs, à donner un caractère de résidence au patrimoine :

- en opérant une hiérarchisation et une distinction très forte entre espaces publics et espaces communs privés
- en découpant l'îlot concerné en sous-ensembles à fonctionnement homogène
- en délimitant chaque entité créée à l'aide d'éléments végétaux, minéraux ou constructifs
- en privatisant pour chaque entité les espaces de stationnement, les aires de jeux, les espaces verts...
- en soignant la qualité des abords de chaque cage d'escaliers
- en travaillant les liaisons piétons/véhicules à l'intérieur de chaque entité et l'accès à la résidence.

L'ensemble de ces travaux vise à la création d'un nouveau tissu urbain propre à donner une nouvelle image au quartier.

Le coût global de ce projet est estimé à 540 633 € qui seront financés comme suit :

- |                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| - subvention État AQS                | 114 337 € |
| - subvention Région de Franche-Comté | 50 308 €  |

- subvention CAGB	50 308 €
- prêt PERIOLYS	325 680 €

S'agissant de travaux de «résidentialité» périphériques au logement, le prêt ne peut être garanti par les collectivités qu'à hauteur de 50 % de son montant.

La garantie de la Ville est donc sollicitée à hauteur de 25 % pour le prêt de 325 680 €, le Département du Doubs étant sollicité pour les 25 % 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 la SA d'HLM de Franche-Comté tendant à obtenir la garantie de la Ville, à hauteur de 25 %, pour un emprunt de 325 680 € à contracter auprès de DEXIA Crédit Local, agissant tant pour lui-même que le cas échéant pour sa filiale DEXIA MA, société régie par les articles L 515.13 et L 515.33 du Code Monétaire et Financier, prêt destiné à financer les travaux de résidentialisation des abords de la Cité de l'Observatoire à Besançon,

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 : Accord du garant**

La Ville de Besançon accorde sa garantie à hauteur de 25 % pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre du contrat de prêt contracté par la SAFC d'un montant en principal de 325 680 € dont les principales caractéristiques sont définies à l'article 2.

#### **Article 2 : Principales caractéristiques du prêt**

Ce prêt comporte :

- une phase de mobilisation des fonds
- une phase d'amortissement du capital mobilisé en une ou plusieurs tranches.

Les fonds mobilisés, y compris ceux versés automatiquement, n'ayant pas encore fait l'objet de la mise en place d'une tranche d'amortissement sont dénommés «Encours en Phase de Mobilisation».

A tout moment pendant la phase de mobilisation, l'Emprunteur peut mettre en place des tranches d'amortissement dont il définira le profil d'amortissement et le taux d'intérêt applicable.

**Montant** : 325 680 € (trois cent vingt cinq mille six cent quatre vingt euros).

**Durée totale initiale** : 15 ans et 6 mois

**Dont** :

- **durée de la phase de mobilisation** : 6 mois
- **durée initiale maximale de la phase d'amortissement** : 15 ans

La durée de chaque tranche d'amortissement peut être réduite ou allongée en fonction de l'évolution des taux d'intérêt sans pouvoir excéder une **durée maximale** de 20 ans.

**Objet du prêt** : Le financement de la résidentialisation des abords de la Cité de l'Observatoire à Besançon (25).

#### **PHASE DE MOBILISATION**

- **Taux indexé** : T4M auquel s'ajoute une marge de 0,50 %

- **Paiement des intérêts** : semestriel

- **Mobilisation des fonds** : à la demande de l'Emprunteur, en une ou plusieurs fois, jusqu'au terme de la phase de mobilisation fixé le 01/07/03 exclu et avec versement automatique, au terme de la phase de mobilisation, des fonds non encore mobilisés

- **Commission d'engagement** : 0,05 % du montant du prêt exigible lors du premier versement.

#### **PHASE D'AMORTISSEMENT**

**Tranches d'amortissement dont les caractéristiques seront définies lors de leur mise en place**

Pour chaque mise en place d'une tranche d'amortissement, l'Emprunteur choisit les caractéristiques et les conditions financières applicables à cette tranche parmi celles définies ci-après :

##### **1 - Tranches d'amortissement à taux indexé**

- **Taux indexé au choix de l'Emprunteur**

\* EURIBOR 3, 6 ou 12 mois auquel s'ajoute une marge de 0,50 %

\* TAG 3 ou 6 mois auquel s'ajoute une marge de 0,60 %

\* TAM auquel s'ajoute une marge de 0,60 %

- **Périodicité des échéances** : trimestrielle, semestrielle ou annuelle. La périodicité des échéances doit être identique à la périodicité de l'index choisi

- **Mode d'amortissement** : échéances constantes à amortissement ajustable susceptibles d'être révisées aux dates de révision.

##### **2 - Tranches d'amortissement à taux fixe**

- **Taux fixe** : cotation proposée par Dexia Crédit Local et acceptée par l'Emprunteur lors de la mise en place de la tranche d'amortissement

- **Périodicité des échéances** : mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle

- **Mode d'amortissement** : constant ou échéances constantes ou personnalisé, conformément au tableau d'amortissement établi lors de la mise en place de la tranche d'amortissement.

A sa date de mise en place, la durée de vie moyenne de la tranche d'amortissement ne devra pas excéder 70 % de la durée maximale de la phase d'amortissement.

Il est précisé que le niveau de taux fixe applicable au montant de l'engagement du Garant, en cas de mise en jeu de sa garantie après mise en place d'une tranche d'amortissement à taux fixe, ne doit pas dépasser le taux de rendement sur le marché obligataire secondaire de l'obligation à taux fixe à remboursement in fine émise par l'État français dont la durée de vie résiduelle est immédiatement supérieure, à la date d'effet de la mise en place de la tranche d'amortissement à taux fixe, à la durée de vie moyenne de la tranche d'amortissement à taux fixe, majoré de 2 %. Ce taux de rendement est constaté à l'ouverture du marché obligataire secondaire français, la veille du jour de la communication par Dexia Crédit Local à l'Emprunteur des conditions de taux fixe applicables.

#### ***Tranche d'amortissement dont les caractéristiques sont définies par défaut***

A défaut de demande de mise en place d'une tranche d'amortissement à la date fixée pour le terme de la phase de mobilisation, l'Encours en Phase de Mobilisation fait l'objet, à cette date, de la mise en place automatique d'une tranche dont les caractéristiques et les conditions financières sont les suivantes :

- **Durée** : 15 ans
- **Taux indexé** : EURIBOR 3 mois auquel s'ajoute une marge de 0,50 %
- **Périodicité des échéances** : trimestrielle
- **Mode d'amortissement** : échéances constantes à amortissement ajustable susceptibles d'être révisées dans les conditions prévues au contrat aux dates de révision.

#### ***OPTION DE PASSAGE EN TAUX FIXE***

L'Emprunteur peut demander, aux conditions prévues au contrat, en substitution d'un taux indexé, le passage définitif en taux fixe pour le montant du capital restant dû de toute tranche d'amortissement.

L'exercice de cette option s'effectue sans frais.

A la date d'effet de l'option, la durée de vie moyenne de la tranche d'amortissement ne devra pas excéder 70 % de sa durée résiduelle.

Il est précisé que le niveau de taux fixe applicable au montant de l'engagement du Garant, en cas de mise en jeu de sa garantie après passage en taux fixe, ne doit pas dépasser le taux de rendement sur le marché obligataire secondaire de l'obligation à taux fixe à remboursement in fine émise par l'État français dont la durée de vie résiduelle est immédiatement supérieure, à la date d'effet de passage en taux fixe, à la durée de vie moyenne de la tranche d'amortissement à taux fixe mise en place, majoré de 2 %. Ce taux de rendement est constaté à l'ouverture du marché obligataire secondaire français, la veille du jour de la communication par Dexia Crédit Local à l'Emprunteur des conditions de taux fixe applicables.

#### **Article 3 : Déclaration du garant**

La Ville de Besançon déclare que cette garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

**Article 4 : Appel de la garantie**

Au cas où la SAFC ne s'acquitterait pas de toutes les sommes exigibles dues par elle en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires, le garant s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place à première demande de Dexia Crédit Local adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts.

**Article 5 : Création de ressources**

La Ville de Besançon s'engage à créer, en tant que de besoin, une imposition directe suffisante pour assurer le paiement des sommes dues à Dexia Crédit Local.

**Article 6 : Etendue des pouvoirs du signataire**

M. le Maire est autorisé à signer en qualité de représentant du garant le contrat de prêt à intervenir entre Dexia Crédit Local et la SAFC, est habilité à procéder ultérieurement, sans autre délibération, aux opérations que nécessiterait, le cas échéant, la mise en oeuvre de la garantie et reçoit tous pouvoirs à cet effet, 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, en décide ainsi.

M. l'Adjoint BAUD ne prend pas part au vote.

*Récépissé préfectoral du 27 février 2003.*