

Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté - Construction de 41 logements collectifs rue Rolland et rue Garibaldi à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, de trois emprunts de 1 654 204 €, 57 382 € et 664 236 € et à hauteur de 100 % d'un emprunt de 491 910 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : Ce projet consiste en la construction de 30 logements locatifs (28 PLUS et 2 PLAI) en coeur d'îlot, entre les rues Garibaldi et du Général Rolland, en plein coeur du quartier des Chaprais. Ce programme de logements locatifs aidés est associé à 11 logements PLS, soit un ensemble de 41 logements locatifs.

La situation privilégiée du terrain, à proximité immédiate du centre-ville, dans un quartier recherché, justifie l'engagement de la SAFC dans le montage de ce projet, en dépit des difficultés techniques liées à ce type de chantier en coeur d'îlot.

L'opération se situe à proximité immédiate de la rue de Belfort et de ses commerces. Elle s'organise sur un socle commun de stationnement et de caves en infrastructure au-dessus duquel on trouve trois bâtiments qui se succèdent vers le coeur d'îlot, créant un système de cours successives.

Les immeubles sont de type R + 2 à R + 4. La typologie sera orientée plutôt vers des logements T3 et T4. Le démarrage des travaux est prévu début 2004 pour une livraison des appartements début 2006.

A - Construction de 30 logements (28 PLUS et 2 PLAI)

Ce programme comprendra 1 T1, 3 T2, 9 T3, 12 T4 et 5 T5 pour des loyers mensuels prévisionnels s'échelonnant de 174,62 € pour 1 T1 à 498,15 € pour 1 T5. Les garages au nombre de 30 seront loués 46 €/mois (valeur juin 2003).

Le prix de revient prévisionnel de cette opération est estimé à 2 944 229 € TTC, soit :

- charges foncières	545 515 €
- coût construction	1 994 503 €
- honoraires	250 720 €
- TVA	153 491 €

qui seront financés comme suit :

- Prêt CDC PLUS (Foncier)	491 910 €
- Prêt CDC PLUS	1 654 204 €
- Prêt CDC PLAI	57 382 €
- Fonds propres SAFC	65 480 €
- Prêt CIL relance	294 423 €
- Subvention État PLUS et PLAI	230 696 €
- Subvention CAGB	53 370 €
- Subvention GDF	7 500 €
- Subvention État	89 264 €

La garantie de la Ville est sollicitée, à hauteur de 50 %, pour les prêts PLUS de 1 654 204 € et PLAI de 57 382 €, le Département étant sollicité pour les autres 50 %, et à hauteur de 100 % pour le prêt PLUS de 491 910 €.

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 Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté tendant à obtenir la garantie de la ville pour trois prêts de 1 654 204 €, 57 382 € et 491 910 €,

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 :

I - Prêt PLUS de 1 654 204 €

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 827 102 €, représentant 50 % d'un emprunt avec préfinancement de 1 654 204 € 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 une opération de construction de 30 logements rue Garibaldi et rue Rolland à Besançon.

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

- Durée du préfinancement : de 3 à 12 mois maximum
- Echéances : annuelles
- Durée de la période d'amortissement : 35 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,45 %
- Taux annuel de progressivité : 0 %
- 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 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du livret A applicable, tel qu'il résultera d'une publication au Journal Officiel, est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

Article 3 : La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 35 ans, à hauteur de la somme de 827 102 €, 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, la Commune s'engage à en 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 : 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.

II - Prêt PLAI de 57 382 €

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 28 691 € représentant 50 % d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 57 382 € 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 une opération de construction de 30 logements rue Garibaldi et rue Rolland à Besançon.

Article 2 : Les caractéristiques du prêt PLA d'intégration consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

- Durée du préfinancement : de 3 à 12 mois maximum
- Echéances : annuelles
- Durée de la période d'amortissement : 35 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 2,95 %
- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Révisibilité 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 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du livret A applicable, tel qu'il résultera d'une publication au Journal Officiel, est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

Article 3 : La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 35 ans, à hauteur de la somme de 28 691 €, 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, la Commune s'engage à en 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 : 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.

III - Prêt PLUS Foncier

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 491 910 €, représentant 100 % d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 491 910 € 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 une opération de construction de 30 logements rue Garibaldi et rue Rolland à Besançon.

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

- Durée du préfinancement : de 3 à 12 mois maximum
- Echéances : annuelles
- Durée de la période d'amortissement : 50 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,45 %
- Taux annuel de progressivité : 0 %
- 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 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du livret A applicable, tel qu'il résultera d'une publication au Journal Officiel, est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

Article 3 : La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 491 910 €, 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, la Commune 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.

B - Construction de 11 logements PLS

Ce programme comprendra 1 T2, 7 T3, 2 T4 et 1 T5 pour des loyers s'échelonnant de 332,79 € pour 1 T2 à 599,89 € pour 1 T4. Les garages, au nombre de 11, seront loués 46 €/mois (valeur 2003).

Le prix de revient prévisionnel est estimé à 1 018 108 € TTC soit :

- charges foncières	188 638 €
- coût construction	689 695 €
- honoraires	86 698 €
- TVA	53 077 €

qui seront financés comme suit :

- Prêt CDC PLS	664 236 €
- Prêt CIL	82 500 €
- Fonds propres SAFC	268 622 €
- Subvention GDF	2 750 €

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour le prêt CDC de 664 236 €, le Département étant sollicité pour les autres 50 %.

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer favorablement sur cette demande et en conséquence à prendre la délibération suivante :

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par la Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté tendant à obtenir la garantie de la Ville à hauteur de 50 % pour un prêt de 664 236 €,

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 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 332 118 €, représentant 50 % d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 664 236 € 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 une opération de construction de 11 logements rue Garibaldi et rue Rolland à Besançon.

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

- Durée du préfinancement : de 3 à 12 mois maximum
- Echéances : annuelles
- Durée de la période d'amortissement : 30 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,82 %
- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du livret A applicable, tel qu'il résultera d'une publication au Journal Officiel, est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

Article 3 : La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 30 ans, à hauteur de la somme de 332 118 €, 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, la Commune 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.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte cette délibération (Mme Danièle POISSENOT n'a pas pris part au vote).

Récépissé préfectoral du 3 octobre 2003.