

**Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté - Changement d'usage
de 10 logements, 2 rue du Luxembourg et 16 avenue Ile de France
à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un prêt
de 700 000 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'immeuble concerné par cette opération de changement d'usage, construit en 1974, est situé dans le secteur Ile de France, en entrée de quartier.

Ce projet, inscrit dans le cadre de l'ORU Planoise, a été validé par un comité de pilotage le 4 juillet 2003, composé des principaux partenaires (Ville de Besançon, CAGB, Département, Région, SAFC, acteurs locaux, associations de locataires...).

Il se décline en actions de différentes natures :

- la réhabilitation globale de l'immeuble (logements, parties communes, façades...) qui a fait l'objet d'un rapport examiné dans sa séance du 22 septembre 2003

- la vente HLM, après travaux, de 36 logements au 2 rue du Luxembourg (T4 de 76 m² réhabilités, entrée indépendante de la copropriété sur l'arrière de l'immeuble, stationnements privatifs) visant à reconquérir l'équilibre social du site et à favoriser la mixité de l'occupation sociale

- le changement d'usage portant sur 10 logements en pied d'immeubles destinés à accueillir l'agence SAFC et des locaux d'activité, objet du présent dossier

- l'aménagement des espaces extérieurs conduit par la Ville de Besançon (comblement notamment du décaissé devant le 2 rue du Luxembourg jusqu'au 16 avenue Ile de France).

La restructuration du bâtiment envisagée vise un changement d'image de celui-ci et un changement d'usage. Les 10 logements concernés vont être répartis sur deux étages pour accueillir les locaux SAFC et des locaux d'activité, sur une surface globale offerte (existant + extension et sous-sol) de 1 700 m².

Le coût de revient prévisionnel de cette opération est estimé à 1 526 007 € TTC, soit :

- travaux TTC	1 210 611 €
- honoraires	101 493 €
- TVA 5,5 %	213 903 €

qui seront financés comme suit :

- prêt CDC PPU	700 000 €
- subvention Etat changement d'usage	105 000 €
- subvention Etat ORU	300 000 €
- subvention Région	75 000 €
- fonds propres SAFC	346 007 €

	1 526 007 €

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour le prêt 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 la SAFC tendant à obtenir la garantie communale à hauteur de 50 % pour un prêt destiné à financer des travaux de changement d'usage de 10 logements à Besançon, 2 rue du Luxembourg et 16 avenue Ile de France,

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 Commune de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 350 000 €, représentant 50 % d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 700 000 € 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 des travaux de changement d'usage de 10 logements 2 rue du Luxembourg et 16 avenue Ile de France à Besançon.

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

- Durée du préfinancement : de 3 à 12 mois maximum
- Échéances : annuelles
- Durée de la période d'amortissement : 20 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,20 %
- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux d'intérêt du Livret d'Épargne Populaire 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 d'intérêt du Livret d'Épargne Populaire (LEP) en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat du prêt, si le taux d'intérêt du LEP applicable 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 20 ans, à hauteur de la somme de 350 000 €, 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.

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 28 novembre 2003.