

**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 de la Ville de Besançon, à hauteur de 50 %, de deux emprunts de
170 000 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le bâtiment «Ile de France» concerné se situe dans le quartier de Planoise qui bénéficie d'atouts importants mais connaît aussi une certaine fragilisation de l'occupation sociale.

Ce site a connu depuis une dizaine d'années une lente dégradation. Considérant que ce bâtiment peut constituer un élément moteur de par sa situation privilégiée pour enclencher un processus de requalification de l'ensemble du quartier de Planoise, la SAFC, soutenue par la Ville et l'État, a décidé de mettre en oeuvre une action volontariste de requalification de cet immeuble dans le cadre de l'ORU de Besançon Planoise.

Ce projet comprend plusieurs actions de différentes natures dont le changement d'usage portant sur 10 logements en pied d'immeuble destinés à accueillir l'agence SAFC et des locaux d'activité.

La surface approximative utilisée par la SAFC est de 700 m² répartie en locaux d'accueil, bureaux, salles de réunions, sanitaires, circulation, archivage.

Pour la partie non affectée à la SAFC, une étude de pré-commercialisation a été confiée à deux cabinets (DTZ Jean Thouard et Brice Robert Voisin) possédant la gestion de la commercialisation d'une grande majorité des locaux d'activités sur Besançon. Le projet prévoit une surface de 700 m² de bureaux. Les activités susceptibles de s'implanter sur ce site sont plutôt orientées vers des activités de services non commerciaux. La première phase de pré-commercialisation opte pour la location. Les loyers prévisionnels pratiqués seront conformes au loyer du marché (Planoise) et compris dans une fourchette (basse) de 76 à 84 €/m²/an correspondant à des locaux livrés, finis et cloisonnés.

Le coût prévisionnel de cette opération est estimé à 1 906 866 € TTC. Il est réparti comme suit :

- travaux	1 530 280 € TTC
- parkings	114 472 € TTC
- honoraires	262 114 € TTC
TOTAL	1 906 866 € TTC

L'opération sera financée comme suit :

- Prêt CDC PPU (4,20 %, durée 20 ans)	700 000 €
- Prêt CDC PPU (4,20 %, durée 20 ans)	170 000 €
- Prêt CDC PRU (2,50 %, durée 20 ans)	170 000 €
- Subvention État changement d'usage	150 000 €
- Subvention État ORU	300 000 €
- Subvention Région	75 000 €
- Fonds propres SAFC (1,50 %, durée 32 ans)	341 866 €
TOTAL	1 906 866 €

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour les deux prêts de 170 000 €, le Département du Doubs étant sollicité pour les 50 % restants, ces prêts venant en complément du PPU obtenu en 2003 d'un montant de 700 000 € ayant fait l'objet d'une garantie de la Ville de Besançon en date du 20 novembre 2003.

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 deux prêts destinés à financer l'opération de changement d'usage de 10 logements 2 rue du Luxembourg et 16 avenue Ile de France 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 Projet Urbain

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 85 000 € représentant 50 % d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 170 000 € 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 le 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 : tel que pratiqué par la Caisse des Dépôts et Consignations à la date d'établissement du contrat. Ce taux est actuellement de 4,20 % l'an.
- 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 de 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 85 000 €, 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 Ville de Besançon 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.

B - Prêt Renouvellement Urbain

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 85 000 € représentant 50 % d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 170 000 € 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 le changement d'usage de 10 logements 2 rue du Luxembourg et 16 avenue Ile de France à Besançon.

Article 2 : Les caractéristiques du prêt renouvellement 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 : tel que pratiqué par la Caisse des Dépôts et Consignations à la date d'établissement du contrat. Ce taux est actuellement de 2,50 % l'an.
- 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 du 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 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 85 000 €, 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 Ville de Besançon 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.

«M. LE MAIRE : Je suis heureux de revoir parmi nous Danièle POISSENOT et on souhaite que son mari aille bien».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité (M. LOYAT, M. BAUD, M. FUSTER n'ayant pas pris part au vote), en décide ainsi.

Récépissé préfectoral du 24 mai 2004.