

**Office Public Municipal d'HLM de Besançon - Opération de réhabilitation
du bâtiment 6 rue Pesty à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur
de 50 %, d'un prêt complémentaire de 78 000 € contracté auprès
de la Caisse des Dépôts et Consignations**

M. LE MAIRE, Rapporteur : Par délibération du 20 novembre 2003, la Ville de Besançon a accordé sa garantie à l'Office Public Municipal d'HLM de Besançon pour deux emprunts de 420 000 € et 142 102 € destinés à financer l'opération de réhabilitation du bâtiment 6 rue Pesty à Besançon.

Après une phase de procédure de consultation des entreprises en vue de conclure les marchés de travaux nécessaires à la réalisation de cette opération, il s'avère que le montant total des travaux envisagés dépasse l'enveloppe financière initialement prévue à 560 711 € de travaux.

Pour faire face à ce surcoût, l'Office a demandé à la Caisse des Dépôts et Consignations un prêt complémentaire.

Pour rappel, ces travaux sont mis en oeuvre afin de changer l'image de cet immeuble, plus particulièrement en effectuant :

- le remodelage des espaces extérieurs,
- la création de locaux extérieurs pour le tri sélectif,
- la mise en valeur des façades,
- la suppression des logements du rez-de-chaussée (7 logements) et la création, en lieu et place, de garages en façade Nord et de locaux réservés à des activités tertiaires en façade Sud (surfaces laissées brutes intérieurement, à aménager par les occupants),
- la restructuration des parties communes (halls, dégagements).

Le loyer des logements ne sera pas augmenté puisqu'il est déjà au maximum de la convention soit 28,82 €/m² de SC par an.

Le loyer des garages sera de 35 €/mois.

Le prix de revient prévisionnel s'établit donc comme suit :

- Charge foncière (travaux VRD inclus)	148 475 €
- Coût des travaux	644 383 €
- Honoraires	134 488 €
- Actualisation	37 095 €
TOTAL	964 441 €

Le plan de financement prévisionnel (TVA 5,5 %) est le suivant :

- Subvention Etat PALULOS	108 280 €
- Subvention Etat Changement d'usage	26 629 €
- Subvention Etat Qualité de service	108 620 €
- Subvention Etat FIV (Fonds Interministériel des crédits Ville)	60 856 €
- Subvention Ville	3 187 €
- Prêt CDC PRU	420 000 €
- Prêt CDC PAM	142 102 €
- Prêt CDC PAM complémentaire	78 000 €
- Fonds propres	16 767 €
TOTAL TTC	964 441 €

La garantie de la Ville est sollicitée, à hauteur de 50 %, pour l'emprunt CDC PAM complémentaire de 78 000 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, 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 l'Office Public Municipal d'HLM de Besançon et tendant à obtenir la garantie communale à hauteur de 50 % pour un prêt de 78 000 € destiné à financer la réhabilitation de l'immeuble 6 rue Pesty 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 :

Article 1 : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 39 000 € représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 78 000 € que l'Office Public Municipal d'HLM de Besançon se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer la réhabilitation de l'immeuble 6 rue Pesty à Besançon.

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

- Échéances : annuelles
- Durée totale du prêt : 15 ans
- Différé d'amortissement : 0

- Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,45 %
- Taux annuel de progressivité : 0,5 %
- 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 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, 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 : 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 4 : 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 5 : 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 cette garantie d'emprunt concernant l'immeuble n° 6 de la rue Pesty pour faire un peu le point justement sur le renouvellement urbain de cette cité entière. Au départ, il y avait deux immeubles où se concentraient de multiples difficultés, une forte dégradation des espaces communs et extérieurs et un site très fortement stigmatisé. Aujourd'hui, l'immeuble n° 8 a été déconstruit après le relogement de près de 50 locataires. Aujourd'hui 30 nouveaux logements du T2 au T5 sont je dirais à la veille d'être mis en location puisqu'on prévoit de le faire au début de l'hiver avec, si vous êtes allés sur le site, une réorientation urbaine totale de la maison en bande, du petit collectif, un choix d'orientation d'urbanisme qui réorganise complètement le site. Maintenant c'est la réhabilitation de l'immeuble 6, face à l'école Jules Ferry qui est engagée, avec une occupation qui s'est stabilisée. C'est aussi à signaler et puis on vient de signer une convention avec le CFA Agricole de Châteaufarine qui va permettre là aussi de loger là des jeunes stagiaires et amener ainsi une mixité de population intéressante en matière d'âge mais aussi dans d'autres domaines. C'est véritablement un nouveau site qui est cette fois en place. C'est une véritable requalification urbaine et je voulais quand même citer un chiffre. Le chiffre total de cette opération si on ajoute déconstruction, reconstruction, réhabilitation, c'est quand même près de 4 300 000 € où la Ville s'est investie très fortement avec l'Etat, avec également l'aide du Conseil Général, de la CAGB, le reste c'est bien entendu des prêts CDC.

On a un peu réfléchi aussi en terme d'image nouvelle donnée sur une éventuelle dénomination du site pour rompre avec la cité des Acacias comme on appelait jusque-là. Donc on a un peu réfléchi et je vais bientôt proposer au Conseil d'Administration de l'Office Municipal d'HLM de rebaptiser l'ensemble de cette résidence sous le nom de «Résidence Edith PIAF». Vous allez me dire pourquoi Edith PIAF ? Parce que c'est une femme bien sûr, qu'elle est très populaire, c'est un aspect intéressant, qu'elle était libre, c'était vraiment une femme libre, et puis je trouve qu'elle avait une expression qui était bien entendu de cœur et de très grande qualité et je trouve que ça colle très bien à l'idée du renouveau d'un quartier.

M. LE MAIRE : Tu nous apprends donc que ça s'appellera la résidence Edith PIAF.

M. Denis BAUD : Ce n'est pas encore voté.

M. LE MAIRE : Je ne sais pas s'il y aura beaucoup de légionnaires là-bas ni du sable chaud mais en tout cas... Elle n'a pas chanté que cela bien sûr, elle a chanté beaucoup d'autres choses. Le choix d'Edith Piaf c'est parce qu'elle a chanté la vie en rose, c'est ça ? -Ce n'est pas de moi c'est de Denis BAUD !-.

Mme Françoise BRANGET : Simplement une information d'ordre financière. Je souhaiterais que vous me donniez l'information parce que je vois que vous faites un prêt à la Caisse des Dépôts à 3,45 % à taux révisable sur 15 ans. Or tout à l'heure dans le rapport sur les autorisations de gestion courante, il y a plusieurs prêts également à taux révisable qui tournent autour des mêmes durées, 15 ans, 20 ans, au taux de 4,20 %. Alors je sais bien que vous mettez un point d'honneur à avoir une gestion rigoureuse et que chaque fois vous mettez en avant les outils pour justement gérer correctement la dette et les crédits. Aussi je m'étonne quand même qu'il y ait une disparité des taux comme cela, 3,45 %, 4,20 % c'est quand même beaucoup de l'un à l'autre. Je ne sais pas, je pose simplement la question.

M. LE MAIRE : Je crois que vous avez tout d'abord raison de dire que nous sommes très rigoureux par rapport à cela. Au niveau des prêts, même des prêts contractés par la Ville parce qu'en l'occurrence il ne s'agit pas de prêts contractés par la Ville, ce sont les organismes d'HLM qui négocient et nous garantissons les prêts mais même au niveau des prêts contractés par la Ville, quelquefois d'un mois à l'autre l'offre change beaucoup et les prêts qu'ils nous proposent peuvent varier de quasiment un demi-point.

Mme Françoise BRANGET : 4,20 % actuellement c'est cher.

M. LE MAIRE : Sur 15 ans ça me paraît correct. Ce que je peux vous dire c'est que dernièrement j'ai reçu des banquiers et je leur ai demandé de revoir à la baisse un certain nombre de prêts en arguant comme vous qu'il fallait qu'il tombe au niveau des taux. Ils le font généralement mais vous savez lorsque ça se fait au niveau de la Ville, c'est après des offres approfondies sur l'ensemble du marché, donc on est assez zappeur par rapport à cela, ça peut être la CDC, DEXIA, le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel, la Caisse d'Épargne de Franche-Comté. Là en l'occurrence je ne peux pas vous répondre parce que ce sont des prêts qui ont été consentis à des organismes logeurs et qui ont des taux bonifiés que nous garantissons.

Mme Françoise BRANGET : L'Office d'HLM négocie beaucoup mieux que la Ville en matière de taux d'intérêt ? C'est ce que vous me dites.

M. LE MAIRE : Pas du tout, pourquoi ?

Mme Françoise BRANGET : Parce que le taux est à 3,45 % tandis que la Ville tout à l'heure contracte des prêts au taux de 4,20 % pour exactement la même chose, taux révisable 20 ans.

M. LE MAIRE : Je vous réexplique. Pour des organismes logeurs ce sont des taux aidés par l'Etat, il y a des bonifications de l'Etat parce que c'est pour du logement social.

Mme Françoise BRANGET : J'entends bien sauf que 4,20 % reste quand même un taux important à l'heure actuelle.

M. LE MAIRE : C'est du taux fixe.

Mme Françoise BRANGET : Il y a aussi du taux révisable, c'est inscrit dans le rapport.

M. LE MAIRE : Il y a du taux fixe à 4,19 % sur 15 ans, c'est un des meilleurs du marché.

Mme Françoise BRANGET : Mais il y a un taux révisable à 4,20 % indexé sur le Livret d'Épargne Populaire, c'est marqué noir sur blanc.

M. LE MAIRE : Il y a des taux fixes et des taux révisables. J'ai bien pris note de votre remarque. Ce que je peux vous dire à nouveau c'est que les organismes logeurs bénéficient de taux bonifiés sur lesquels, vous êtes d'accord, nous ne pouvons pas lutter. Pour le reste ce n'est pas le Maire qui choisit. Il y a un service qui suit cela tous les jours avec nos banquiers et je peux vous dire qu'on choisit vraiment les meilleurs. On est même assisté par un consultant, on fait vraiment le maximum. Ce que je sais, c'est qu'on ne peut pas trouver mieux et qu'on trouve tellement peu cher que beaucoup d'autres organismes viennent prendre conseil auprès de nos spécialistes pour demander les mêmes taux que ceux accordés à la Ville. Je ne citerai pas les noms mais je connais au moins trois organismes qui viennent utiliser effectivement les compétences de nos techniciens.

Cela dit, chère Madame BRANGET, si vous pouvez nous faire avoir des taux moins chers, et je suis sérieux, on est tout à fait preneur. Il se trouve que je fais totalement confiance à Jean-Jacques LE DOUSSAL et à Baudouin RUYSSSEN pour nous trouver ces taux-là.

Mme Françoise BRANGET : Si vous faites pour le mieux, dont acte».

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

N'ont pas pris part au vote M. BAUD, M. LOYAT, Mme POISSENOT, Mme CASENOVE.

Récépissé préfectoral du 24 septembre 2004.