

Société Anonyme de Franche-Comté - Construction de 12 logements collectifs PLUS CD rue Scaremberg à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un prêt de 470 983 € et à hauteur de 100 % d'un prêt de 89 017 € contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

M. LE MAIRE, Rapporteur : Avec plus de 2 000 logements, le quartier de Palente/Orchamps construit dans les années 55, est le deuxième grand quartier d'habitat social de la Ville de Besançon.

La SAFC y possède près de 90 % du parc de logement social existant (1 782).

A partir de 1989, un vaste processus de réhabilitation et de renouvellement urbain s'est engagé sur l'ensemble du quartier. Aujourd'hui, seul l'îlot Scaremberg reste marqué par la vétusté du patrimoine qui le compose.

Face à ce constat, une requalification urbaine et sociale de l'ensemble de cet îlot a été jugée indispensable tant par la SAFC que par tous ses partenaires et actée dans la convention territoriale du Contrat de Ville 2000-2006.

Le parti de démolir les trois immeubles les plus vétustes et de reconstruire sur ce site 80 logements a été retenu.

La première tranche du projet consiste en la réalisation :

- d'un immeuble collectif de 12 logements,
- de deux petits immeubles collectifs et de 7 maisons de ville.

La concertation auprès des habitants a été menée conjointement par la Ville et la SAFC avec les partenaires ou relais, que sont le Conseil du Quartier et sa commission urbanisme, la MJC et le centre social de Palente.

La présente délibération concerne la construction de l'immeuble collectif de 12 logements, répartis en 7 T3 et 5 T2.

Les loyers mensuels prévisionnels s'échelonnent de 227,19 € pour un T2 à 381,34 € pour un T3.

Le loyer mensuel de chacune des 12 places de stationnement privées créées sera de 10 €.

Le coût prévisionnel de cette opération est estimé à 957 161 €, soit :

- charges foncières	120 611 €
- coût de construction	725 752 €
- honoraires	110 798 €

qui seront financés comme suit :

- prêt CDC PRU	470 983 €
- prêt CDC PRU Foncier	89 017 €
- subvention Etat PLUS	167 009 €
- subvention CAGB	18 300 €
- subvention EDF/ADEME	25 000 €
- prêt CIL	60 000 €
- fonds propres	126 852 €

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour le prêt PRU de 470 983 €, le Département du Doubs étant sollicité pour les 50 % restants, et à hauteur de 100 % pour le prêt PRU Foncier de 89 017 €.

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 de la Ville pour deux prêts de 470 983 € et 89 017 €,

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 PRU CD de 470 983 €

Article 1 : La Commune de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 235 491,50 € représentant 50 % d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 470 983 € que la SAFC se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer l'opération de construction de 12 logements collectifs rue Scaremberg à Besançon.

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

- durée du préfinancement : 12 mois maximum
- échéances : annuelles
- durée de la période d'amortissement : 35 ans
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2,50 %
- 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 35 ans, à hauteur de la somme de 235 491,50 €, 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 - Prêt PRU CD Foncier de 89 017 €

Article 1 : La Commune de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement d'un emprunt avec préfinancement d'un montant de 89 017 € que la SAFC se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer l'opération de construction de 12 logements collectifs rue Scaremberg à Besançon.

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

- durée du préfinancement : 12 mois maximum
- échéances : annuelles
- durée de la période d'amortissement : 50 ans
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2,50 %
- 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 50 ans, à hauteur de la somme de 89 017 €, 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 et sur avis favorable unanime de la Commission Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte cette délibération.

Récépissé préfectoral du 21 octobre 2004.