

**Société Anonyme de Franche-Comté - Construction de 10 logements collectifs
PLS 5 rue Mallarmé à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un
prêt PLS de 770 000 € contracté auprès de Dexia Crédit Local**

M. LE MAIRE, Rapporteur : Cette opération de construction de 10 logements collectifs locatifs PLS, situés derrière la piscine Mallarmé, est intégrée dans un ensemble immobilier de 60 logements dont 50 sont destinés à la vente.

Les logements locatifs se situeront dans un immeuble de 4 niveaux dont le rez-de-chaussée sera occupé par un ou plusieurs commerces qui contribueront à l'animation de quartier qui fait l'objet de nombreuses constructions nouvelles.

Ces logements de type T2, T3 et T4, disposeront chacun d'un balcon ou d'une terrasse. Les loyers s'échelonnent de 398,72 € pour un T2 à 572,59 € pour un T4.

Le prix de revient prévisionnel de cette opération est estimé à 1 016 316 € TTC, soit :

- Charges foncières :	248 394 €
- Coût de construction :	660 041 €
- Honoraires :	107 881 €

qui seront financés comme suit :

- fonds propres	161 316 €
- prêt CIL	85 000 €
- prêt PLS DEXIA CLF	770 000 €

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour le prêt PLS de 770 000 € contracté auprès de DEXIA Crédit Local, 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 de la Ville pour un prêt destiné au financement de l'opération de construction de 10 logements collectifs rue Stéphane Mallarmé 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 : Accord du garant

La Commune de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 305 000 € représentant 50 % d'un emprunt de 770 000 € que la SAFC se propose de contracter auprès de Dexia Crédit Local. Ce prêt est destiné à financer la construction de 10 logements collectifs PLS, 5 rue Stéphane Mallarmé à Besançon.

Article 2 : Principales caractéristiques du prêt

Ce prêt comporte :

- une phase de mobilisation des fonds
- une phase d'amortissement du capital mobilisé sous la forme d'une tranche d'amortissement.

Les fonds mobilisés, y compris ceux versés automatiquement, sont dénommés «Encours en Phase de Mobilisation». Au terme de la phase de mobilisation, l'Encours en Phase de Mobilisation fait l'objet de la mise en place d'une tranche d'amortissement dont le profil d'amortissement et les conditions financières sont définis dans le présent contrat.

Durée totale : 30 ans et 12 mois dont :

- durée de la phase de mobilisation : 12 mois
- durée de la phase d'amortissement : 30 ans

Phase de mobilisation :

- *Taux indexé* : 3,80 %. Le taux annuel sera, le cas échéant, corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A

- *Paiement des intérêts* : annuel

- *Mobilisation des fonds* : à la demande de l'emprunteur, en une ou plusieurs fois, jusqu'au 6^{ème} jour ouvré précédant le terme de la phase de mobilisation et avec versement automatique, au terme de la phase de mobilisation, des fonds non encore mobilisés.

Phase d'amortissement :

- *Taux indexé* : égal à la moyenne arithmétique du taux observé pour chacun des quatre trimestres au cours de l'échéance, chaque taux étant égal à 3,80 % corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A.

- *Périodicité des échéances* : annuelle

- *Mode d'amortissement* : progressif

Article 3 : Déclaration du garant

Le Conseil Municipal déclare que cette garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

Article 4 : Appel de la garantie

Au cas où la SA d'HLM de Franche-Comté ne s'acquitterait pas de toutes les sommes exigibles dues par elle en principal, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires, le garant s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place à première demande de Dexia Crédit Local adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts.

Article 5 : Création de ressources

La Ville de Besançon s'engage à créer, en tant que de besoin, une imposition directe suffisante pour assurer le paiement des sommes dues à Dexia Crédit Local.

Article 6 : Etendue des pouvoirs du signataire

M. le Maire est autorisé à signer en qualité de représentant du garant le contrat de prêt à intervenir entre Dexia Crédit Local et la SA d'HLM de Franche-Comté, est habilité à procéder ultérieurement, sans autre délibération, aux opérations que nécessiterait, le cas échéant, la mise en oeuvre de la garantie, reçoit tous pouvoirs à cet effet, et est autorisé à signer la convention de garantie se rapportant à ce prêt.

«**Mme Annie MENETRIER** : Je voudrais dire assez rapidement que je suis un peu surprise que la règle qui a été établie avec les bailleurs sociaux ne soit pas respectée dans ce cas proprement dit puisque nous avons la construction de 10 logements PLS et que pour 10 logements construits, on aurait dû avoir au moins 1 PLAI.

Je crois que c'est important, avec tout ce qu'on a dit en première partie de ce conseil municipal, notamment sur les difficultés des ménages et si on prend le loyer qui est cité dans le rapport n° 7 et dans le rapport n° 8, notamment pour un T2, il y a une différence de 150 € entre les deux T2. Donc si nous voulons faire de la mixité sociale, je pense qu'il faut être vigilant à ce que cette règle qu'on a établie avec les bailleurs sociaux soit respectée. Je crois que c'est très important, d'autant plus que pour les familles le poste logement occupe une part vraiment très importante dans le budget. Il faudrait donc revoir avec la SAFC.

M. LE MAIRE : Je ne sais pas pourquoi cela n'a pas été respecté.

Mme Annie MENETRIER : Il faut être vigilant.

M. LE MAIRE : Oui il faut être vigilant. Mais avec l'ensemble des bailleurs, il y a un très bon travail qui se fait sur le terrain avec la SAFC, avec l'OP HLM, avec Habitat 25, avec la SAIEMB, alors peut-être faut-il considérer cela globalement sur le parc ? Je crois que Michel LOYAT qui est l'adjoint au logement, suit cela de très près, le président de l'Office d'HLM pour sa part aussi. Quant aux augmentations de loyers, elles s'expliquent par l'augmentation des coûts pour ces appartements. Je crois que dans toutes les opérations ORU que nous avons mises en place, il y a un suivi personnalisé locataire par locataire et bien entendu lorsque les coûts augmentent, il y a aussi des systèmes d'aide différents qui sont mis en place. Cela dit, il est vrai qu'on ne peut pas investir lourdement dans le logement sans qu'il y ait des augmentations de loyer, il faut voir ensuite comment on règle ces problèmes et tu as raison de dire, comme Paulette GUINCHARD-KUNSTLER, que le coût d'un loyer pour le budget est quelque chose de très important».

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

Mme POISSENOT n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 11 avril 2005.