

Office Public Municipal d'HLM de Besançon - Travaux d'amélioration dans 80 logements rue du Stand à Besançon - Garantie par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un prêt de 120 000 € contracté auprès de DEXIA Crédit Local

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'Office Public Municipal d'HLM de Besançon réalise des travaux d'amélioration dans 80 logements situés rue du Stand à Besançon.

Les travaux consistent en la réfection des installations sanitaires : remplacement des chutes d'eaux usées et eaux vannes, remplacement des WC, y compris réfection des peintures et des sols.

D'autres travaux seront effectués uniquement chez les locataires y ayant consenti, soit 50 locataires au total. Les travaux, une fois réalisés, entraîneront une augmentation de loyer de 6,5 %. Ils comprendront : remplacement du bac à laver par une cabine de douche, fourniture et pose d'un lavabo sur colonne en remplacement de l'existant, création d'un branchement et évacuation pour machine à laver, reprise de la faïence murale autour du lavabo et réfection des peintures et des sols dans les salles de bains.

Ainsi, le loyer hors charges sera porté après travaux de 222,97 € à 237,46 € mensuels pour un logement type III et de 255,44 € à 272,04 € mensuels pour un logement type IV.

Le coût prévisionnel de cette opération est estimé à 254 544 €, soit :

- Travaux	237 427,00 € TTC
- Honoraires	17 117,00 € TTC

qui seront financés comme suit :

- prêt DEXIA	120 000,00 € TTC
- Fonds propres	134 544,00 € TTC

La garantie de la Ville est sollicitée à hauteur de 50 % pour le prêt de 120 000 € contracté auprès de DEXIA Crédit Local, les autres 50 % étant garantis par le Département du Doubs.

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 de Besançon tendant à obtenir la garantie de la Ville pour un prêt de 120 000 € destiné au financement de travaux d'amélioration dans 80 logements rue du Stand 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 à hauteur de 50 % pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre du contrat de prêt contracté par l'Office Municipal d'HLM de Besançon d'un montant en principal de 120 000 €, dont les principales caractéristiques sont définies à l'article 2.

Ce prêt est destiné à financer des travaux d'amélioration dans 80 logements situés aux 7 à 21 rue du Stand à Besançon.

Article 2 : Principales caractéristiques du prêt

Ce prêt comporte :

- une phase de mobilisation des fonds
- une phase d'amortissement du capital mobilisé en une ou plusieurs tranches.

Les fonds mobilisés, y compris ceux versés automatiquement, n'ayant pas encore fait l'objet de la mise en place d'une tranche d'amortissement sont dénommés «Encours en phase de mobilisation».

A tout moment pendant la phase de mobilisation, l'emprunteur peut mettre en place des tranches d'amortissement dont il définira le profil d'amortissement et le taux d'intérêt applicable.

Montant : 120 000 €

Durée totale : 15 ans et 6 mois

Dont : durée de la phase de mobilisation : 6 mois

Durée maximale de la phase d'amortissement : 15 ans

La durée du prêt peut être réduite ou allongée en fonction de l'évolution du taux indexé sans pouvoir excéder une durée maximale de 20 ans et 6 mois.

Objet du prêt : travaux d'amélioration rue du stand

PHASE DE MOBILISATION

Taux indexé : T4M auquel s'ajoute une marge de 0,30 %

Paiement des intérêts : semestriel

Mobilisation des fonds : à la demande de l'emprunteur, en une ou plusieurs fois, jusqu'au terme de la phase de mobilisation

Possibilité de remboursement des fonds mobilisés au cours de la phase de mobilisation : dans la limite d'un plafond de remboursement de 24 000 €

Commission d'engagement : 0,10 % du montant du prêt.

PHASE D'AMORTISSEMENT

Conditions financières :

Taux indexé : EURIBOR 6 mois auquel s'ajoute une marge de 0,25 %.

Échéances :

Périodicité : trimestrielle ou annuelle

Mode d'amortissement : échéances constantes à amortissement ajustable.

OPTION DE PASSAGE EN TAUX FIXE

L'emprunteur peut demander, aux conditions prévues au contrat, le passage définitif en taux fixe pour le montant du capital restant dû en substitution du taux indexé initialement prévu. L'exercice de cette option s'effectue sans frais.

A la date d'effet de l'option, la durée de vie moyenne du prêt ne devra pas excéder 70 % de sa durée résiduelle.

Dans le cas où l'emprunteur opterait pour un passage à taux fixe, il est précisé que le niveau du taux fixe applicable au montant de l'engagement du garant, en cas de mise en jeu de sa garantie après passage en taux fixe, n'excédera pas le taux de rendement sur le marché obligataire secondaire de l'obligation à taux fixe à remboursement in fine émise par l'État français dont la durée de vie résiduelle est immédiatement supérieure à la durée de vie moyenne du prêt, à la date d'effet du passage en taux fixe, majoré de 2 %. Ce taux de rendement est constaté à l'ouverture du marché obligataire secondaire français, la veille du jour de la communication par DEXIA Crédit Local à l'emprunteur des conditions de taux fixe applicables.

Article 3 : Déclaration du garant

La Ville de Besançon 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 du partage du risque.

Article 4 : Appel de la garantie

Au cas où l'Office Municipal d'HLM de Besançon ne s'acquitterait pas de toutes les sommes exigibles dues par lui en principal, intérêts, 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 l'Office Municipal d'HLM de Besançon et est habilité à procéder ultérieurement, sans autre délibération, aux opérations qui nécessiteraient, le cas échéant, la mise en oeuvre de la garantie, et reçoit tous pouvoirs à cet effet.

Article 7 : M. le Maire est autorisé à signer la convention de garantie d'emprunt à intervenir.

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

M. LOYAT, M. BAUD, Mme POISSENOT, Mme CASENOVE n'ont pas participé au vote.

Récépissé préfectoral du 7 juin 2005.