

**Office Public d'HLM du Département du Doubs - Réhabilitation
de 102 logements 17 à 21 rue du Piémont à Besançon -Groupe 117- Garantie
par la Ville, à hauteur de 50 %, d'un prêt PRU de 967 403 € contracté
auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations**

M. LE MAIRE, Rapporteur : L'Office Public d'HLM du Département du Doubs est engagé depuis plusieurs années dans un programme de réhabilitation de l'ensemble de ses logements situés dans la ZUP de Planoise.

Les bâtiments situés au 17, 19, 21 rue du Piémont ont été construits en 1975 dans le quartier « Ile de France ». A l'origine, ces bâtiments comprenaient 102 logements qui passeront à 99 après réhabilitation.

Les travaux de réhabilitation dans les logements consistent au remplacement des menuiseries extérieures et des volets roulants par des ensembles en PVC avec vitrage isolant, au remplacement des portes palières par des portes isophoniques, à la mise en conformité des installations électriques, au remplacement des appareils sanitaires (baignoire et habillage ou douche avec cabine...), au remplacement des radiateurs des cuisines, séjours et bains, à la reprise des cloisons des pièces d'eau par doublage hydro et la mise en peinture des pièces humides, à la mise en place de faïences au-dessus des appareils sanitaires, à la dépose des revêtements existants et la mise en place de revêtement dans les cuisines et salles de bains.

En outre, des travaux seront effectués dans les communs : création de locaux de tri sélectif, remplacement des ensembles menuisés des sas des halls, remplacement des portes des cages d'escaliers, locaux techniques, par portes coupe-feu, mise en peinture des couloirs et cages d'escaliers.....

Des travaux extérieurs seront réalisés : remplacement du complexe étanchéité, remplacement des portes des locaux techniques...

Le montant des loyers après travaux s'échelonnera de 206,98 € pour un logement de type 2 à 524 € pour un logement de type 7.

Le prix de revient de cette opération de réhabilitation est estimé à 1 451 235,63 € soit :

Travaux :	1 342 012,75 €
Mission Technique :	42 918,88 €
Mission sociale :	21 100,00 €
Conduite d'opération :	22 250,00 €
Imprévus :	22 954,00 €

qui seront financés comme suit :

Subvention Etat :	121 040,00 €
Prêt CDC :	967 402,63 €
Prêt LOGISSIM :	121 959,00 €
Fonds OPD HLM :	240 834,00 €

La garantie de la Ville est sollicitée, à hauteur de 50 % pour le prêt CDC, le Département étant sollicité pour les autres 50 %.

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 d'HLM du Département du Doubs tendant à obtenir la garantie communale, à hauteur de 50 %, pour un emprunt de 967 403 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,

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 Commune de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 483 701,50 € représentant 50 % d'un emprunt d'un montant de 967 403 € que l'Office Public d'HLM du Département du Doubs se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer les travaux de réhabilitation de 102 logements, 17 à 21 rue du Piémont à Besançon.

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

- Echéances : annuelles
- Durée totale du prêt : 20 ans
- Différé d'amortissement : 2 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,40 %
- 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 %.

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi 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 : 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 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 ou son représentant 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.

«**Mme Nicole WEINMAN** : Pour information, il est indiqué dans le rapport que le montant des loyers s'élèvera après travaux entre 206,98 € et 524 €. Les prix avant travaux, ils sont de combien ?

M. LE MAIRE : Je suis incapable de vous les dire mais on vous donnera l'information. On voit quand même qu'après travaux, à 206 € ça reste encore de l'habitation à loyer modéré.

M. Denis BAUD : Je peux vous donner le principe. Lorsqu'on fait une réhabilitation, on fait appel à des primes PALULOS qui prennent une part bien entendu de la réhabilitation, après cela dépend du pourcentage qui est affecté. Là comme c'est dans le cadre de l'opération Planoise, les pourcentages doivent être intéressants. A partir de là, il y a forcément une hausse de loyers qui est modulée en fonction de l'accès à l'APL de certains locataires, c'est le principe. Mais quand il y a réhabilitation, il y a toujours quand même une augmentation significative et le problème serait justement d'avoir plus d'aides pour que l'augmentation soit moins importante surtout qu'en ce moment vous savez, il y a aussi des hausses de charges».

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

Récépissé préfectoral du 29 novembre 2005.