



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 19 octobre 2022

Question n°12

**Convention entre le CCAS et SOLIHA relative à la cession des biens de l'habitat
spécifique**

Sous la présidence de Madame Sylvie WANLIN, Vice-présidente du CCAS :

Membres présents :

Monsieur Alfred M'BONGO / Monsieur Claude BILLOD / Monsieur Philippe CREMER /
Madame Valéry GARCIA / Monsieur Michel JOURNEAUX / Madame Myriam LEMERCIER /
Monsieur Jamal-Eddine LOUHKIAR, arrive à 16h28 et vote à partir de la question n°5 et ne
vote pas la question n°12 / Madame Agnès MARTIN / Madame Claudine MAUGAIN /
Monsieur Jean-Hugues ROUX / Monsieur André TERZO / Madame Sylvie WANLIN

Membres excusés :

Monsieur Bernard AVON / Monsieur Yves CHANSON / Monsieur Cyril DEVESA / Monsieur
Michel PELLATON / Madame Anne VIGNOT, **donne pouvoir à Madame Sylvie WANLIN**

RECU EN PREFECTURE

Le 27 octobre 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

Date de dépôt en Préfecture : **025-262500564-20221019-D00166910-DE** Date d'affichage : 28/10/2022

DÉLIBÉRATION

Incidence financière
Sans incidence financière

Résumé : Le CCAS était propriétaire de 4 biens relevant de l'habitat spécifique. Après avoir proposé ces biens à plusieurs bailleurs sociaux, le CCAS a réalisé en novembre 2018 la cession de 4 biens relevant de l'habitat spécifique au profit de l'association SOLIHA. Cette cession a été réalisée à l'euro symbolique, en contrepartie d'obligations à la charge de l'association : obligation de procéder à des travaux de remise en état des logements dans un délai de 24 mois, obligation de reprise des conventions APL en cours, obligation de maintenir pendant une durée de 15 années l'affectation des biens (habitat spécifique).

I – Historique de la cession des biens à l'association SOLIHA

Le CCAS était propriétaire de 4 biens relevant de l'habitat spécifique, localisés aux adresses suivantes :

- une maison individuelle au 12 rue Ampère,
- une maison individuelle au 14 rue Ampère,
- un appartement de type T5 au 65 rue Fontaine Ecu,
- une maison individuelle au 31 rue du funiculaire.

En raison de l'état dégradé des biens, de la vacance de deux biens, et de l'absence de moyens adaptés pour la gestion des biens, le CCAS a décidé de se désengager de la gestion directe de ces logements.

Suite à une consultation infructueuse des bailleurs sociaux pour la reprise de ces biens, le CCAS a décidé, par délibération en date du 17 octobre 2018, la cession à l'euro symbolique des quatre biens de l'habitat spécifique à l'association SOLIHA.

Bien que cette cession ne corresponde pas aux évaluations fournies par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), celle-ci est toutefois conforme à l'intérêt général et comporte à la charge de l'acquéreur, les obligations suivantes :

- obligation de procéder à des travaux de remise en état des logements dans un délai de 24 mois suivant la cession ;
- obligation de reprise des conventions APL en cours ;
- obligation de poursuivre les contrats d'occupation ou baux en cours, le cas échéant avec le relogement des locataires lors des travaux de remise en état ;
- obligation de maintenir pendant une durée de 15 années, l'affectation des biens vendus, c'est-à-dire de l'habitat spécifique.

II – Demande de l'association SOLIHA

Par courrier adressé au CCAS en mars dernier, SOLIHA a fait part de l'état d'avancement du respect des obligations assignées dans l'acte de vente :

- Le logement rue fontaine Ecu est totalement rénové et reloué,
- Rénovation en cours d'un des logements de la rue Ampère, nécessitant 100 000 € de fonds propres à mobiliser,
- Absence de rénovation de l'autre logement rue Ampère en l'absence de demande du locataire actuel.

SOLIHA demande également l'autorisation pour céder le logement situé 31 rue du Funiculaire, afin de limiter l'autofinancement par l'association pour la rénovation du logement de la rue Ampère.

Face à cette demande, le CCAS a interrogé l'avocat qui avait sécurisé le montage initial sur la possibilité ou non pour le CCAS de faire droit à cette demande.

III – Proposition d'une convention

Après vérification du montage par le conseil du CCAS, il est proposé de faire droit à la demande de cession réalisée par l'association, sous réserve d'une convention pour formaliser un nouvel engagement de SOLIHA.

Par la convention, SOLIHA devra s'engager à :

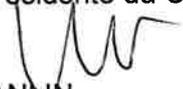
- Affecter le produit de la vente à la rénovation des biens cédés par le CCAS, pour permettre d'assurer l'équilibre financier des 2 autres rénovations à réaliser.
- Mobiliser un autre bien de son patrimoine sur de l'habitat spécifique en compensation.

Cette convention permettra de sécuriser le montage et de garantir à SOLIHA que le CCAS n'effectuera pas une action en résolution de la vente.

Après délibération et à l'unanimité, les membres du Conseil d'Administration présents et représentés :

- ✓ Votent favorablement la convention à conclure avec SOLIHA,
- ✓ Autorisent la Vice-présidente à signer la convention avec l'association.

Pour extrait conforme,
La Vice-présidente du CCAS,


Sylvie WANLIN

**Convention relative à l'acte de vente conclu le 28 novembre 2018
entre SOLIHA et le CCAS**

ENTRE

Le Centre Communal d'Action Sociale de Besançon, représenté par sa Vice-présidente, Madame Sylvie WANLIN, dûment habilitée par délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 2022,

Ci-après dénommé le « CCAS »

D'une part,

ET

L'association Solidaires pour l'habitat du Doubs, de la Côte d'Or et du Territoire de Belfort, représentée par son directeur, Monsieur Pascal VALLADONT, dûment habilité en vertu de sa délégation de compétence,

Ci-après dénommée « SOLIHA »

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties ».

Préambule

Le CCAS a réalisé par acte notarié en date du 28 novembre 2018 la cession de 4 biens relevant de l'habitat spécifique au profit de l'association SOLIHA. En effet, le CCAS a décidé de se désengager de la gestion directe de ces logements, en raison de l'état dégradé desdits biens, de la vacance de deux biens et de l'absence de moyens adaptés pour leurs gestions.

Cette cession a été réalisée à l'€uro symbolique, en contrepartie d'obligations à la charge de l'association, telles que mentionnées dans la délibération du CCAS en date du 17 octobre 2018 et de l'acte de vente :

- Obligation de procéder à des travaux de remise en état des logements dans un délai de 24 mois
- Obligation de reprise des conventions APL en cours ;
- Obligation de maintenir pendant une durée de 15 années, l'affectation des biens (habitat spécifique).

En 2022, l'association SOLIHA a demandé au CCAS l'autorisation de céder le logement situé 31 rue du Funiculaire, en raison des difficultés de voisinage rencontrées notamment et également dans un objectif d'autofinancement de la rénovation d'un des logements de la rue Ampère.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de prévoir les conditions dans lesquelles le CCAS autorise SOLIHA à céder le bien situé 31 rue du Funiculaire.

Article 2 : Modalités de la convention

Le CCAS donne l'autorisation à SOLIHA de céder le bien situé 31 rue du Funiculaire, en contrepartie, l'association s'engage à :

- Affecter le produit de la vente à la rénovation des biens cédés par le CCAS, pour permettre d'assurer l'équilibre financier des 2 autres rénovations à réaliser sur les biens situés rue Ampère.
- Mobiliser un autre bien de son patrimoine sur de l'habitat spécifique en compensation.

Article 3 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 11 ans, afin de couvrir la période restante prévue dans l'acte de vente relative à l'obligation de maintien de l'affectation des biens vendus sur de l'habitat spécifique.

Article 4 : Recours

Avant tout recours contentieux, les parties s'engagent à utiliser au préalable tous les moyens de résolution amiable des conflits.

A défaut de résolution amiable, le tribunal administratif de Besançon est compétent pour se prononcer sur tout litige portant sur la présente convention.

Fait à Besançon, en deux exemplaires, le

Pour SOLIHA,
Le Directeur,

Pour le CCAS,
La Vice-présidente,

Pascal VALLADONT

Sylvie WANLIN

**Convention relative à l'acte de vente conclu le 28 novembre 2018
entre SOLIHA et le CCAS**

ENTRE

Le Centre Communal d'Action Sociale de Besançon, représenté par sa Vice-présidente, Madame Sylvie WANLIN, dûment habilitée par délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 2022,

Ci-après dénommé le « CCAS »

D'une part,

ET

L'association Solidaires pour l'habitat du Doubs, de la Côte d'Or et du Territoire de Belfort, représentée par son directeur, Monsieur Pascal VALLADONT, dûment habilité en vertu de sa délégation de compétence,

Ci-après dénommée « SOLIHA »

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties ».

Préambule

Le CCAS a réalisé par acte notarié en date du 28 novembre 2018 la cession de 4 biens relevant de l'habitat spécifique au profit de l'association Soliha. En effet, le CCAS a décidé de se désengager de la gestion directe de ces logements, en raison de l'état dégradé desdits biens, de la vacance de deux biens et de l'absence de moyens adaptés pour leurs gestions.

Cette cession a été réalisée à l'€uro symbolique, en contrepartie d'obligations à la charge de l'association, telles que mentionnées dans la délibération du CCAS en date du 17 octobre 2018 et de l'acte de vente :

- Obligation de procéder à des travaux de remise en état des logements un délai de 24 mois
- Obligation de reprise des conventions APL en cours ;
- Obligation de maintenir pendant une durée de 15 années, l'affectation des biens (habitat spécifique).

En 2022, l'association Soliha a demandé au CCAS l'autorisation de céder le logement situé 31 rue du Funiculaire, en raison des difficultés de voisinage rencontrées notamment et également dans un objectif d'autofinancement de la rénovation d'un des logements de la rue Ampère.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de prévoir les conditions dans lesquelles le CCAS autorise SOLIHA à céder le bien situé 31 rue du funiculaire.

Article 2 : Modalités de la convention

Le CCAS donne l'autorisation à Soliha de céder le bien situé 31 rue du Funiculaire, en contrepartie, l'association s'engage à :

- Affecter le produit de la vente à la rénovation des biens cédés par le CCAS, pour permettre d'assurer l'équilibre financier des 2 autres rénovations à réaliser sur les biens situés rue Ampère.
- Mobiliser un autre bien de son patrimoine sur de l'habitat spécifique en compensation.

Article 3 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 11 ans, afin de couvrir la période restante prévue dans l'acte de vente relative à l'obligation de maintien de l'affectation des biens vendus sur de l'habitat spécifique.

Article 4 : Recours

Avant tout recours contentieux, les parties s'engagent à utiliser au préalable tous les moyens de résolution amiable des conflits.

A défaut de résolution amiable, le tribunal administratif de Besançon est compétent pour se prononcer sur tout litige portant sur la présente convention.

Fait à Besançon, en deux exemplaires, le

Pour SOLIHA,
Le Directeur,

Pour le CCAS,
La Vice-présidente,

Pascal VALLADONT

Sylvie WANLIN