



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Publié le : 30/12/2024

Séance du jeudi 19 Décembre 2024

Membres du Conseil Communautaire en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 12 décembre 2024, s'est réuni Salle des conférences de la CCIT du Doubs 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66

La séance est ouverte à 19h05 et levée à 23h27

Étaient présents : **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n°7), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (jusqu'à la question n°36 incluse), Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n°7), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET (à compter de la question n°6), M. Jean-Emmanuel LAFARGE (à compter de la question n°7), Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°6), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, **Bonnay :** M. Gilles ORY, **Boussières :** M. Eloy JARAMAGO (jusqu'à la question n°21 incluse), **Busy :** M. Philippe SIMONIN, **Chaleze :** M. René BLAISON, **Chalezeuille :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Champagney :** M. Olivier LEGAIN, **Champvans-Les-Moulins :** M. Florent BAILLY, **Châtillon-Le-Duc :** M. Martial DEVAUX, **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET, **Chevroz :** M. Franck BERNARD, **Cussey-Sur-L'Ognon :** Jean-François MENESTRIER, **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD, **Devecey :** M. Gérard MONNIEN, **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN, **François :** M. Emile BOURGEOIS, **Geneuille :** M. Patrick OUDOT, **La Vèze :** M. Jean-Pierre JANNIN, **Les Auxons :** M. Anthony NAPPEZ, **Mamirolle :** M. Daniel HUOT, **Mazerolles-Le-Salin :** M. Daniel PARIS, **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT, **Montferrand-Le-Château :** Mme Lucie BERNARD, **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA, **Nancray :** M. Vincent FIETIER, **Noironte :** M. Philippe GUILLAUME, **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK, **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET, **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE, **Pouilley-Les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET, **Pugey :** M. Frank LAIDIE, **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN, **Saint-Vit :** Mme Anne BIHR, **Saint-Vit :** M. Pascal ROUTHIER, **Saône :** M. Benoît VUILLEMIN (jusqu'à la question n°20 incluse), **Serre-Les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU, **Tallenay :** M. Ludovic BARBAROSSA, **Thise :** M. Pascal DERIOT, **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD, **Torpes :** M. Denis JACQUIN, **Velesmes-Essarts :** M. Jean-Marc JOUFFROY, **Vieilley :** M. Franck RACLOT, **Vorges-Les-Pins :** Mme Maryse VIPREY

Étaient absents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX, **Audeux :** Mme Agnès BOURGEOIS, **Besançon :** Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Julie CHETTOUH, M. Cyril DEVESA, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Karima ROCHDI, **Beure :** M. Philippe CHANEY, **Braillans :** M. Alain BLESSEMAILLE, **Byans-Sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU, **Champoux :** M. Romain VIENET, **Chaucenne :** M. Alain ROSET, **Dannemarie-Sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD, **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, **Gennes :** M. Jean SIMONDON, **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND, **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK, **Larnod :** M. Hugues TRUDET, **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER, **Marchaux-Chaufontaine :** M. Patrick CORNE, **Merrey-Vieilley :** M. Philippe PERNOT, **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ, **Novillars :** M. Lionel PHILIPPE, **Palise :** M. Daniel GAUTHEROT, **Pirey :** M. Patrick AYACHE, **Rancenay :** Mme Nadine DUSSAUCY, **Roche-Lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER, **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD, **Venise :** M. Jean-Claude CONTINI, **Villars-Saint-Georges :** M. Damien LEGAIN

Secrétaire de séance : Mme Catherine BARTHELET

Procurations de vote : **Besançon :** M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n°6 incluse), M. François BOUSSO à Mme Claudine CAULET (à compter de la question n°37), Mme Nathalie BOUVET à M. Laurent CROIZIER, Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Marie ETEVENARD, Mme Julie CHETTOUH à Mme Frédérique BAEHR, M. Sébastien COUDRY à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n°6 incluse), M. Cyril DEVESA à Mme Annaïck CHAUVET, Mme Sadia GHARET à M. Hasni ALEM, M. Abdel GHEZALI à Mme Marie ZEHAF, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, M. Damien HUGUET à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n°5 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE à M. Benoît CYPRIANI (jusqu'à la question n°6 incluse), Mme Myriam LEMERCIER à Mme Marie LAMBERT, Mme Carine MICHEL à Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie-Thérèse MICHEL à Mme Valérie HALLER, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n°5 incluse) et à M. Jean-Hugues ROUX (à compter de la question n°42), **Dannemarie-Sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD à M. Emile BOURGEOIS, **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS à M. Jean-Pierre JANNIN, **Gennes :** M. Jean SIMONDON à M. Vincent FIETIER, **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND à M. Denis JACQUIN, **Larnod :** M. Hugues TRUDET à M. Philippe SIMONIN, **Marchaux-Chaudefontaine :** M. Patrick CORNE à M. Fabrice TAILLARD, **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ à M. Jean-Michel CAYUELA, **Novillars :** M. Lionel PHILIPPE à M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Palise :** M. Daniel GAUTHEROT à M. Gilles ORY, **Pirey :** M. Patrick AYACHE à M. Jean-Marc BOUSSET, **Roche-Lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER à M. René BLAISON, **Saône :** M. Benoît VUILLEMIN à Mme Catherine BARTHELET (à compter de la question n°21)

Délibération n°2024/2024.00440

Rapport n°55 - Vente de logements sociaux – avis de GBM en tant que garant des emprunts
Projet de vente de 7 logements sociaux par Neolia au 19A rue des Tilleroyes à Serre-les-Sapins

**Vente de logements sociaux – avis de GBM en tant que garant des emprunts
Projet de vente de 7 logements sociaux par Neolia au 19A rue des Tilleroyes à
Serre-les-Sapins**

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Présidente

	Date	Avis
Commission n°3	20/11/2024	Défavorable
Bureau	05/12/2024	Défavorable

Inscription budgétaire
<i>Sans incidence budgétaire</i>

Résumé :

L'article L443-7 du CCH précise qu'en cas de vente de logements locatifs sociaux, non prévue dans le plan de vente de la Convention d'Utilité Sociale du bailleur, l'avis de la collectivité garante des emprunts est sollicité par le Préfet (en plus de l'avis de la commune d'implantation des logements mis en vente).

GBM est donc sollicité par le Préfecture du Doubs pour avis sur la mise en vente par Néolia de 7 logements locatifs sociaux situés au 19A rue des Tilleroyes à Serre-les-Sapins.

I. Rappel de la réglementation

La Convention d'Utilité Sociale est un contrat conclu pour une durée de 6 ans entre un organisme HLM et l'État en vue de définir la politique patrimoniale de l'organisme HLM. La CUS contient notamment un plan de vente des logements locatifs sociaux que le bailleur souhaite aliéner pendant la durée de la convention. Depuis la Loi ELAN, la CUS vaut pour sa durée, autorisation de vendre les logements mentionnés dans ce plan de vente.

Le CCH prévoit toutefois qu'un bailleur social puisse mettre en vente des logements qui n'ont pas été inscrits dans la CUS. Il doit pour cela adresser une demande au Préfet du département. Celui-ci est ensuite chargé de consulter, pour avis, la commune d'implantation des logements mis en vente et les collectivités ayant financé ou garanti les emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés (article L443-7 du CCH).

Le conseil communautaire du 22 Juin 2007 a validé la garantie des emprunts de Néolia pour la réhabilitation de 17 logements locatifs sociaux situés au 19A et 19B rue des Tilleroyes à Serre-les-Sapins.

II. Programme concerné



Les logements que Néolia souhaite mettre en vente sont situés au 19A rue des Tilleroyes à Serre-les-Sapins, avec les caractéristiques suivantes :

- il s'agit d'un immeuble achevé en 1983, composé d'un rez-de-chaussée surmonté de 2 étages ;
- l'immeuble compte 2 T2 et 5 T3 ;
- l'immeuble voisin, le 19B a déjà été mis en vente en 2019.

III. Financement

Pour le financement de la réhabilitation des 14 logements situés au 19A et 19B rue des Tilleroyes à Serre-les-Sapins, un emprunt a été contracté par Néolia pour un montant initial de 206 811 €. Grand Besançon métropole a garanti (délibération du 22 Juin 2007) 15% de cet emprunt soit 31 021,65 €, les 85 % restant ayant bénéficié d'une garantie par le Conseil Départemental.

Cet emprunt a fait l'objet d'un réaménagement de dette au 1^{er} juillet 2018 pour un montant de 138 338,46€ (dont 20 750,77 € garantis par GBM).

Néolia s'engage à rembourser le capital restant dû du prêt affecté à ce programme à l'issue de la vente de ces logements.

IV. Parc de logement social

La commune de Serre-les-Sapins compte 67 logements locatifs sociaux (données : RPLS 2023) et actuellement 33 logements sont en cours de construction ou d'attribution, soit un parc total de 100 logements locatifs sociaux.

Le parc de logement social de la commune représente 12,5% des résidences principales. La vente de ces 7 logements abaissera cette part à 11,6%.

La commune présente un taux de logement locatif social plus élevé que la moyenne des communes du bassin urbain (hors Besançon) pour lesquelles le parc social représente 5,3% des résidences principales.

V. Avis de la commune d'implantation

Par délibération du conseil municipal du 22 octobre 2024, la commune de Serre-les-Sapins a approuvé la démarche qui consiste à permettre aux locataires de logements sociaux d'en devenir propriétaires.

Elle émet cependant un avis défavorable sur un aspect de l'opération envisagée par Néolia, à savoir la vente complète de l'immeuble. Le conseil municipal demande que Néolia demeure copropriétaire majoritaire de l'immeuble, à défaut de quoi sera rapidement créée une copropriété condamnée à l'inertie, incapable majoritairement d'assumer ses charges d'entretien, *a fortiori* de rénovation. Le conseil municipal estime qu'une politique de vente des logements sociaux à leurs locataires ne peut avoir pour conséquence de créer délibérément des copropriétés en difficulté.

En outre, la commune demande expressément qu'aucune pression ne soit faite sur les locataires non acquéreurs pour qu'ils soient relogés ailleurs alors même que la localisation de l'immeuble est déterminante pour plusieurs d'entre eux qu'il s'agisse de la proximité d'un réseau familial local pour certains, ou de l'impérieuse nécessité de l'immédiate proximité avec l'école pour d'autres (famille monoparentale particulièrement) par exemple.

Mme Aline CHASSAGNE (1) et MM. Saïd MECHAI (1) et Pascal ROUTHIER (1), conseillers intéressés, ne prend part ni au débat, ni au vote.

Cette délibération a fait l'objet d'un vote électronique

A la majorité des suffrages exprimés, 17 pour, 72 contre et 14 abstentions, le Conseil de Communauté se prononce défavorablement sur la vente par Néolia des 7 logements locatifs sociaux situés au 19A rue des Tilleroyes à Serre-les-Sapins.

Rapport rejeté à la majorité des suffrages exprimés :

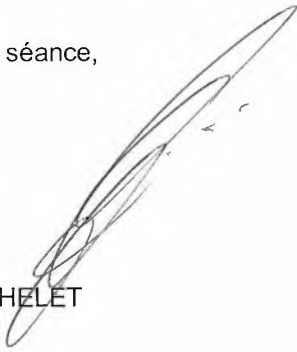
Pour : 17 Contre : 72 Abstentions* : 14 Conseillers intéressés : 3

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,

Catherine BARTHELET
Vice-Présidente



Pour extrait conforme,
La Présidente,

Anne VIGNOT
Maire de Besançon

