

## Vente de l'immeuble NEOLIA Boulevard Blum - Avis du Conseil Municipal

**Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur :** Conformément aux dispositions des articles L 443-7 et L 443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Préfet du Doubs sollicite l'avis du Conseil Municipal de Besançon sur la vente d'un immeuble de NEOLIA, sis 1, 3 et 5 Boulevard Blum à Besançon.

En effet, pour tout organisme qui décide de vendre des immeubles de son patrimoine locatif :

- l'avis du Maire est sollicité sur le prix de vente proposé (après estimation de France Domaine) ; cet avis se formule par un simple courrier ;
- la décision d'aliéner est soumise ensuite à l'avis du Conseil Municipal à la demande du Préfet. La présente délibération correspond à cette étape.

Il s'agit du projet de la vente de 30 logements composé de 4 T2, 10 T3, 14 T4 et 2 T5, d'une cave par logement, de parking privatif, sans ascenseur ; 21 de ceux-ci sont occupés à ce jour et 10 compromis de vente ont été signés.

Des travaux de remise aux normes et de rénovation ont été réalisés sur cet immeuble en vue de la vente des logements :

- création de 30 places de parking et réhabilitation des espaces verts et abords et pieds d'immeuble
- remise en peinture des façades et persiennes
- réfection des cages d'escaliers avec portes de halls avec interphonie
- réfection des parties communes (murs sols boîtes aux lettres,...)
- réfection complète de la toiture
- ventilation des colonnes gaz
- isolation par flocage de la dalle vers le sous-sol.
- dans les logements : vérification des réseaux d'électricité.

Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), fourni par Néolia, classe la majorité des logements au niveau D et quelques-uns au niveau E.

La vente des logements sera proposée aux locataires occupants et/ou à tous les locataires de NEOLIA puis aux acquéreurs potentiels extérieurs à l'Office, conformément aux législations en vigueur.

L'ensemble de ces ventes permettra, à terme, à l'organisme de se désengager de la copropriété.

Les fonds issus du produit de ces ventes seront prioritairement affectés aux travaux de réhabilitation d'autres logements puis au financement d'opérations neuves.

### Proposition

Les éléments d'informations fournis par NEOLIA répondent aux critères d'évaluation adoptés par la Ville pour formuler son avis, le Conseil Municipal est donc invité à donner un avis favorable à la vente de cet immeuble.

**«M. Benoît CYPRIANI :** Juste pour rappeler que lors du dernier Conseil Municipal nous avons adopté des critères pour répondre à ces demandes de vente d'immeubles de bailleurs sociaux. Ces critères ont été adoptés malheureusement sans y mettre un critère d'efficacité énergétique. Je veux juste vous dire mon regret et ce dossier est édifiant à ce sujet car on voit que la majeure partie des logements sont classés en série D, c'est-à-dire entre 150 et 230 kWh au m<sup>2</sup> mais il y en a aussi qui sont en E et même en F, c'est-à-dire 3 fois plus consommateurs. Je crois que dans quelques années il sera interdit de vendre

ce genre d'appartements qui sont vraiment des passoires thermiques. On a constaté en commission que ces appartements en série E et F, donc mal classés, sont des appartements qui sont en pignon, c'est-à-dire qu'il était très facile pour le bailleur, avant de les vendre, d'isoler par l'extérieur, avec un coût très modéré. Malheureusement, d'ici pas très longtemps, ceux qui ont acheté ces appartements ne pourront pas les revendre sans rénovation...

**M. LE MAIRE** : Donc, peut mieux faire !

**M. Benoît CYPRIANI** : La Ville a la possibilité d'inciter les bailleurs à anticiper la réglementation, donc je crois qu'il faudrait qu'on utilise cette possibilité.

**Mme Martine JEANNIN** : Bien qu'étant en accord sur le principe de l'accession à la propriété pour tous, nous nous étions opposés à la vente de ces appartements -Christophe LIME qui me regarde s'en souvient- parce qu'ils étaient trop dégradés et qu'ils méritaient une réhabilitation avant la vente et surtout une remise aux normes. Dans la liste des travaux réalisés nous ne sentons pas une véritable action en faveur du développement durable et là je rejoins M. CYPRIANI. Le toit aurait pu être végétalisé, pourquoi pas, ça aurait pu être une solution, et les balcons agrandis pour mettre, si je puis dire, un peu de vert dans cette grisaille. Je rappelle que cet immeuble est situé le long du boulevard, c'est pourquoi ces locataires qui vont devenir propriétaires non pas d'une résidence à la campagne mais d'un 60 m<sup>2</sup> mal placé, doivent être particulièrement choyés en terme financier. Nous proposons que ces nouveaux propriétaires occupants voient leur impôt foncier non pas établi selon le critère de la surface mais obtiennent une décote compte tenu de l'emplacement de cet immeuble car ils vont être doublement pénalisés par l'augmentation de la taxe foncière qui enregistre la plus forte hausse depuis 2003 et par les charges dues à la réhabilitation de cet immeuble. Nous voterons pour ce rapport si vous acceptez une dérogation sur leur taxe foncière, sinon nous nous abstiendrons.

**M. LE MAIRE** : Madame JEANNIN je suis désolé. Vous auriez dû demander à votre voisin, professeur de droit public qu'il vous explique que ce n'est pas possible. Oui, on peut faire des réductions mais pas comme vous le suggérez. Donc votre groupe s'abstient ? J'aurais compris, à la limite, que Benoît CYPRIANI ou Christophe LIME s'abstienne mais vous !».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (8 abstentions du Groupe UMP et Apparentés : M. ROSSELOT, Mme BRANGET, Mme GELIN, Mme M. JEANNIN, M. BONNET, M. OMOURI, Mme PEQUIGNOT, M. SASSARD), décide d'émettre un avis favorable sur la proposition du Rapporteur.

Mme HINCELIN n'a pas pris part au vote.

*Récépissé préfectoral du 9 octobre 2009.*