



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 12 octobre 2017

Le Conseil Municipal, convoqué le 5 octobre 2017, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Maire.

Étaient présents :

M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT, M. Pascal CURIE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN (jusqu'à la question 6 incluse), Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question 3), M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY (jusqu'à la question 6 incluse), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF, M. Pascal BONNET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie-Laure DALPHIN, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, Mme Mina SEBBAH, Mme Christine WERTHE, M. Julien ACARD, M. Philippe MOUGIN.

Secrétaire :

Mme Françoise PRESSE.

Absents :

M. Eric ALAUZET, M. Nicolas BODIN, M. Cyril DEVESA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, M. Anthony POULIN (à compter de la question 7), Mme Rosa REBRAB, Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question 2 incluse), M. Dominique SCHAUSS, Mme Ilva SUGNY (à compter de la question 7), M. Ludovic FAGAUT.

Procurations de vote :

M. Eric ALAUZET à Mme Catherine THIEBAUT, M. Nicolas BODIN à Mme Carine MICHEL, M. Cyril DEVESA à Mme Anne VIGNOT, M. Christophe LIME à M. Thibaut BIZE, M. Michel LOYAT à M. Abdel GHEZALI, M. Anthony POULIN à Mme Françoise PRESSE (à compter de la question 7), Mme Rosa REBRAB à M. Thierry MORTON, Mme Karima ROCHDI à Mme Danièle POISSENOT (jusqu'à la question 2 incluse), M. Dominique SCHAUSS à Mme Danièle DARD, Mme Ilva SUGNY à Mme Marie ZEHAF (à compter de la question 7), M. Ludovic FAGAUT à M. Jacques GROSPERRIN.

OBJET : 48 - Vente par Néolia de 60 appartements et 48 garages, quartier Saint-Claude à Besançon

Vente par Néolia de 60 appartements et 48 garages, quartier Saint-Claude à Besançon

Rapporteur : M. FOUSSERET, Maire

Dans le cadre de sa politique de vente patrimoniale, la société Néolia envisage de procéder à la vente de 60 appartements et 48 garages situés 42 A, B et C rue Francis Clerc à Besançon. Néolia explique que cette démarche de cession d'une partie de son patrimoine vise à donner aux locataires la possibilité d'accéder à la propriété de leur logement, à diversifier les modes d'occupation dans les quartiers et à répondre aux orientations données par les pouvoirs publics.

Descriptif du programme vendu :

Construit en 1995, cet immeuble regroupe 60 logements financés en PLI non conventionnés.

Le prêt locatif intermédiaire (PLI) est accordé pour un investissement locatif destiné à être loué pour un loyer plafonné à un locataire aux revenus ne dépassant pas un certain plafond :

Plafonds applicables (revenu fiscal de référence du candidat) à un logement selon son mode de financement (hors Paris et Ile de France) :

| Catégorie de ménages | Type de financement | | | |
|----------------------|---------------------|----------|----------|----------|
| | PLAI | PLUS | PLS | PLI |
| 1 personne | 11 067 € | 20 123 € | 26 160 € | 27 136 € |
| 2 personnes | 16 125 € | 26 872 € | 34 394 € | 36 238 € |
| 3 personnes | 19 390 € | 32 316 € | 42 011 € | 43 580 € |
| 4 personnes | 21 575 € | 39 013 € | 50 717 € | 52 611 € |

Les logements sont répartis sur 3 entrées :

- 42 A : 20 logements (5 T1, 6 T2, 4 T3, 5 T5) répartis sur rez-de-chaussée + 4 étages
- 42 B : 8 logements (1 T2, 2 T3, 5 T4) répartis sur rez-de-chaussée + 3 étages
- 42 C : 32 logements (5 T1, 10 T2, 12 T3, 3 T4, 1 T5, 1 T6) répartis sur rez-de-chaussée + 4 étages
- 48 garages en sous-sol.

Le chauffage est collectif avec individualisation du comptage de calories au logement.

Dans le cadre de cette vente, des travaux seront réalisés par Néolia. Ils porteront sur le programme suivant :

Dans les logements :

- Mise en conformité électricité
- Mise en conformité gaz
- Vérification des VMC.

Dans les parties communes :

- Ravalement des façades, y compris balcons et reprises des épaufrures
- Individualisation, pour chaque entrée (A, B, C), des compteurs électriques des communs
- Pose d'un compteur d'eau froide individuel pour l'immeuble 42 A à C (aujourd'hui un seul compteur pour les 2 bâtiments).

Travaux extérieurs :

- Harmonisation des brises-vue sur terrasses
- Pose d'un grillage individuel aux logements en rez-de-chaussée du 42 C
- Installation d'un portail coulissant à l'entrée parkings / garages.

Aspect social de la vente :

Les locataires de ces immeubles sont majoritairement âgés de plus de 40 ans :

| Moins de 40 ans | De 40 à 50 ans | De 50 à 60 ans | Plus de 60 ans |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| 16 | 13 | 10 | 14 |

Chiffres avril 2017 sur 53 locataires.

Près de la moitié des locataires sont dans leur logement depuis plus de 5 ans :

| Moins d'un an | De 1 à 5 ans | De 5 à 10 ans | Plus de 10 ans |
|---------------|--------------|---------------|----------------|
| 4 | 29 | 16 | 10 |

Chiffres avril 2017 sur 59 locataires.

Néolia met en œuvre une politique de relogement pour les familles actuellement locataires et ne désirant pas accéder à la propriété. Elle est fondée sur le respect des souhaits de ces derniers.

Néolia s'engage sur les points suivants :

- Leur proposer un appartement similaire (loyers, environnement...), voire mieux adapté à leurs besoins
- Laisser à chacun le temps qui lui sera nécessaire
- Prendre en charge les frais de déménagement et le cas échéant les frais de remise en état du logement d'accueil.

Les appartements libérés par les locataires ne souhaitant pas acquérir leur logement seront proposés, conformément à la réglementation, aux autres locataires de Néolia. Pour ce faire, Néolia mettra en place un dispositif d'information de la mise en vente des logements à tous ses locataires dans le département. Ces derniers auront 2 mois pour se porter acquéreurs. L'information sera donnée :

- Par voie d'affichage au siège social de l'organisme, et aux emplacements habituellement utilisés pour l'information des locataires dans les immeubles collectifs du département appartenant à Néolia,
- Par voie de presse par insertion dans 2 journaux locaux diffusés dans le département.

Sécurisation des candidats à l'acquisition :

- Instauration d'un partenariat étroit avec LOGISSIM-CONSEIL, afin d'assurer au client une lecture objective de la faisabilité de son projet d'acquisition et de sa pérennité,
- Existence d'une garantie de rachat et de relogement par Néolia en cas de difficultés (perte d'emploi, décès...).

Aspects financiers de la vente

Le 19 novembre 1993, la Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté (devenue Néolia) a contracté un prêt de 2 513 199,18 € (contrat n° 421580) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de ces logements et garages. La Ville de Besançon a apporté sa garantie à hauteur de 50 % de l'emprunt, les 50 % restants étant garantis par le Conseil Départemental du Doubs. A ce jour, le capital restant dû est de 467 031,40 € (233 515,70 € garantis par la Ville de Besançon). Ce prêt sera remboursé par anticipation conformément aux termes du contrat à l'issue de la vente des appartements et garages.

Prix de vente envisagé pour les garages

| 48 GARAGES EN SOUS-SOL | |
|-----------------------------------|---------|
| Valeur Domaines des garages | 8 500 € |
| Prix minimum de vente des garages | 7 500 € |
| Prix maximum de vente des garages | 8 500 € |

Grille des logements avec prix de vente (page suivante)

| | | | | | | | | PRIX DE VENTE PROPOSÉS | |
|-----------|------|---------|--------------|-----|---------------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------|-----------|
| N° logt. | Type | Adresse | loyer / mois | DPE | Surface en m ² | valeur domaines | valeur domaines / m ² | Minimum | Maximum |
| 1 323 001 | T2 | 42 A | 406,41 € | D | 62,86 | 84 860 € | 1 349,98 € | 81 000 € | 94 500 € |
| 1 323 002 | T1 | 42 A | 262,86 € | C | 34,00 | 49 300 € | 1 450,00 € | 45 000 € | 53 000 € |
| 1 323 003 | T5 | 42 A | 732,88 € | C | 110,00 | 132 000 € | 1 200,00 € | 126 000 € | 146 000 € |
| 1 323 004 | T2 | 42 A | 418,82 € | D | 63,25 | 85 390 € | 1 350,04 € | 81 000 € | 94 500 € |
| 1 323 005 | T3 | 42 A | 489,63 € | C | 76,60 | 99 580 € | 1 300,00 € | 92 000 € | 107 000 € |
| 1 323 006 | T1 | 42 A | 262,88 € | B | 34,86 | 50 550 € | 1 450,09 € | 45 000 € | 53 000 € |
| 1 323 007 | T5 | 42 A | 632,50 € | C | 110,00 | 132 000 € | 1 200,00 € | 126 000 € | 146 000 € |
| 1 323 008 | T2 | 42 A | 432,95 € | D | 66,81 | 90 200 € | 1 350,10 € | 86 000 € | 100 000 € |
| 1 323 009 | T3 | 42 A | 513,50 € | C | 79,00 | 102 700 € | 1 300,00 € | 95 000 € | 110 500 € |
| 1 323 010 | T1 | 42 A | 257,35 € | C | 34,79 | 50 450 € | 1 450,13 € | 45 500 € | 53 500 € |
| 1 323 011 | T5 | 42 A | 717,11 € | D | 111,70 | 134 040 € | 1 200,00 € | 127 500 € | 148 000 € |
| 1 323 012 | T2 | 42 A | 424,45 € | C | 86,65 | 89 980 € | 1 350,04 € | 86 000 € | 100 000 € |
| 1 323 013 | T3 | 42 A | 526,27 € | D | 81,81 | 106 350 € | 1 299,96 € | 98 000 € | 114 000 € |
| 1 323 014 | T1 | 42 A | 262,88 € | C | 34,89 | 50 590 € | 1 449,99 € | 45 500 € | 53 500 € |
| 1 323 015 | T5 | 42 A | 714,82 € | C | 110,00 | 132 000 € | 1 200,00 € | 127 500 € | 148 000 € |
| 1 323 016 | T2 | 42 A | 433,06 € | D | 66,76 | 90 130 € | 1 350,06 € | 87 000 € | 101 500 € |
| 1 323 017 | T3 | 42 A | 542,40 € | B | 81,44 | 105 870 € | 1 299,98 € | 99 000 € | 115 000 € |
| 1 323 018 | T1 | 42 A | 257,35 € | C | 34,00 | 49 300 € | 1 450,00 € | 46 000 € | 54 000 € |
| 1 323 019 | T5 | 42 A | 718,12 € | D | 11,58 | 133 900 € | 1 200,04 € | 129 000 € | 149 500 € |
| 1 323 020 | T2 | 42 A | 424,34 € | C | 66,79 | 90 170 € | 1 350,05 € | 88 000 € | 102 500 € |
| 1 323 021 | T4 | 42 B | 646,26 € | D | 97,58 | 121 980 € | 1 250,05 € | 117 000 € | 136 000 € |
| 1 323 022 | T4 | 42 B | 612,87 € | D | 92,67 | 115 840 € | 1 250,03 € | 111 000 € | 129 000 € |
| 1 323 023 | T3 | 42 B | 424,34 € | D | 64,01 | 86 400 € | 1 349,79 € | 77 000 € | 90 000 € |
| 1 323 024 | T4 | 42 B | 600,76 € | C | 93,54 | 116 930 € | 1 250,05 € | 110 000 € | 128 000 € |
| 1 323 025 | T3 | 42 B | 423,80 € | D | 64,62 | 87 240 € | 1 350,05 € | 78 000 € | 91 000 € |
| 1 323 026 | T4 | 42 B | 598,08 € | C | 93,50 | 116 880 € | 1 250,05 € | 109 000 € | 126 500 € |
| 1 323 027 | T2 | 42 B | 313,97 € | E | 45,16 | 63 220 € | 1 399,91 € | 59 000 € | 69 000 € |
| 1 323 028 | T4 | 42 B | 598,00 € | D | 92,74 | 115 930 € | 1 250,05 € | 108 000 € | 125 500 € |
| 1 323 029 | T2 | 42 C | 409,50 € | C | 63,00 | 85 050 € | 1 350,00 € | 81 000 € | 94 500 € |
| 1 323 030 | T2 | 42 C | 417,80 € | B | 62,80 | 84 780 € | 1 350,00 € | 81 000 € | 94 500 € |
| 1 323 031 | T1 | 42 C | 347,85 € | D | 45,40 | 63 560 € | 1 400,00 € | 59 000 € | 69 000 € |
| 1 323 032 | T2 | 42 C | 352,04 € | D | 55,38 | 74 760 € | 1 349,95 € | 72 000 € | 84 000 € |
| 1 323 033 | T2 | 42 C | 359,73 € | C | 54,00 | 72 900 € | 1 350,00 € | 71 000 € | 83 000 € |
| 1 323 034 | T4 | 42 C | 575,70 € | C | 99,04 | 123 800 € | 1 250,00 € | 118 000 € | 137 000 € |
| 1 323 035 | T3 | 42 C | 556,13 € | D | 79,98 | 103 970 € | 1 299,95 € | 94 000 € | 109 500 € |
| 1 323 036 | T3 | 42 C | 499,63 € | D | 75,60 | 98 280 € | 1 300,00 € | 91 000 € | 106 000 € |
| 1 323 037 | T1 | 42 C | 340,76 € | D | 45,90 | 64 260 € | 1 400,00 € | 59 000 € | 69 000 € |
| 1 323 038 | T2 | 42 C | 358,11 € | C | 55,60 | 75 060 € | 1 350,00 € | 72 000 € | 84 000 € |
| 1 323 039 | T3 | 42 C | 526,34 € | E | 79,69 | 103 600 € | 1 300,04 € | 95 000 € | 110 500 € |
| 1 323 040 | T4 | 42 C | 579,74 € | D | 99,31 | 124 140 € | 1 250,03 € | 118 000 € | 137 000 € |
| 1 323 041 | T3 | 42 C | 528,05 € | C | 79,50 | 103 350 € | 1 300,00 € | 95 000 € | 110 500 € |
| 1 323 042 | T3 | 42 C | 489,63 € | C | 75,75 | 98 480 € | 1 300,07 € | 90 000 € | 140 500 € |
| 1 323 043 | T1 | 42 C | 272,26 € | B | 36,24 | 52 550 € | 1 450,06 € | 47 500 € | 56 000 € |
| 1 323 044 | T2 | 42 C | 359,78 € | B | 55,41 | 74 800 € | 1 349,94 € | 72 500 € | 84 500 € |
| 1 323 045 | T3 | 42 C | 542,40 € | C | 79,04 | 102 750 € | 1 299,97 € | 95 000 € | 110 500 € |
| 1 323 046 | T4 | 42 C | 572,42 € | C | 99,18 | 129 980 € | 1 250,05 € | 119 000 € | 138 000 € |
| 1 323 047 | T3 | 42 C | 449,48 € | C | 81,00 | 105 300 € | 1 300,00 € | 95 000 € | 110 500 € |
| 1 323 048 | T3 | 42 C | 514,88 € | D | 79,76 | 103 690 € | 1 300,03 € | 95 500 € | 111 000 € |
| 1 323 049 | T1 | 42 C | 272,61 € | C | 36,28 | 52 600 € | 1 449,83 € | 47 500 € | 56 000 € |
| 1 323 050 | T2 | 42 C | 352,58 € | C | 55,57 | 75 020 € | 1 350,01 € | 72 500 € | 84 500 € |
| 1 323 051 | T3 | 42 C | 515,74 € | D | 79,21 | 102 970 € | 1 299,96 € | 95 500 € | 111 000 € |
| 1 323 052 | T6 | 42 C | 816,25 € | C | 121,65 | 139 900 € | 1 150,02 € | 134 000 € | 155 500 € |
| 1 323 053 | T5 | 42 C | 685,25 € | D | 102,97 | 123 560 € | 1 199,96 € | 119 000 € | 138 000 € |
| 1 323 054 | T3 | 42 C | 489,63 € | B | 75,61 | 98 290 € | 1 299,96 € | 91 000 € | 106 000 € |
| 1 323 055 | T1 | 42 C | 272,28 € | E | 36,31 | 52 650 € | 1 450,01 € | 48 000 € | 56 500 € |
| 1 323 056 | T2 | 42 C | 370,71 € | E | 55,33 | 74 700 € | 1 350,08 € | 73 000 € | 85 000 € |
| 1 323 057 | T3 | 42 C | 513,63 € | C | 75,41 | 98 030 € | 1 299,96 € | 91 000 € | 106 000 € |
| 1 323 058 | T2 | 42 C | 459,90 € | D | 68,48 | 92 450 € | 1 350,03 € | 87 000 € | 101 500 € |
| 1 323 059 | T2 | 42 C | 299,00 € | D | 48,69 | 68 170 € | 1 400,08 € | 63 000 € | 73 500 € |
| 1 323 060 | T3 | 42 C | 489,63 € | C | 75,57 | 98 240 € | 1 299,99 € | 91 000 € | 106 000 € |

Conformité de l'opération au regard des critères établis par la Ville, par délibération du 9 juillet 2009 :

| Critères Ville de Besançon | Réponse aux critères |
|---|--|
| Maintien de l'offre de logements sociaux | L'opération ne crée pas de pénurie d'offre de logements sociaux sur le quartier, qui compte près de 1 000 logements sociaux. Elle favorise la mixité sociale. Le programme est hors secteurs S1 ou S2. |
| Performances thermiques du bâtiment (DPE) | 6 logements sont classés en B, 27 en C, 23 en D et 4 en E. |
| Accessibilité | Pas de possibilité de rendre l'immeuble accessible. |
| Consultation des locataires sur la vente | Suite à enquête, sur 45 locataires consultés, 50 % seraient éventuellement intéressés par l'accession à la propriété. |
| Devenir des locataires non acquéreurs | Les locataires : Peuvent choisir de rester dans le logement sans changement de statut. Proposition par Néolia d'un appartement similaire et prise en charge des frais de déménagement. |
| Information aux acquéreurs | Partenariat avec Logissim-Conseil, société spécialisée en conseil en financement. |
| Garanties apportées aux acquéreurs | Garantie contractuelle de rachat par Néolia en cas de difficultés de l'acquéreur (perte emploi, décès...). |

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à donner un avis favorable sur la vente de ces logements.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (5 abstentions), décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

Préfecture du Doubs



Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe,



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 50
Contre : 0
Abstentions : 5