



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 8 mars 2018

Le Conseil Municipal, convoqué le 1^{er} mars 2018, 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. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (jusqu'à la question 3 incluse), M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Patrick BONTEMPS (jusqu'à la question 18 incluse), M. Gueric CHALNOT (à compter de la question 4), M. Pascal CURIE, Mme Danielle DARD, M. Clément DELBENDE (à compter de la question 4), M. Cyril DEVESA (à compter de la question 11) M. Emmanuel DUMONT (à compter de la question 4), Mme Myriam EL-YASSA, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Abdel GHEZALI, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, Mme Danielle POISSENOT, M. Yannick POUJET (à compter de la question 4), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB (jusqu'à la question 3 incluse), Mme Karima ROCHDI, M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT (à compter de la question 4), 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, M. Ludovic FAGAUT, 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 :

Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER (à compter de la question 4), M. Patrick BONTEMPS (à compter de la question 19), M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, M. Gueric CHALNOT (jusqu'à la question 3 incluse), M. Yves-Michel DAHOU, M. Clément DELBENDE (jusqu'à la question 3 incluse), M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question 10 incluse), M. Emmanuel DUMONT (jusqu'à la question 3 incluse), M. Yannick POUJET (jusqu'à la question 3 incluse), Mme Rosa REBRAB (à compter de la question 4), Mme Catherine THIEBAUT (jusqu'à la question 3 incluse).

Procurations de vote :

Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY à M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Sorour BARATI-AYMONIER à M. Nicolas BODIN (à compter de la question 4), M. Patrick BONTEMPS à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question 19), Mme Claudine CAULET à Mme Françoise PRESSE, M. Gueric CHALNOT à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question 3 incluse), M. Yves-Michel DAHOU à M. Abdel GHEZALI, M. Clément DELBENDE à Mme Elsa MAILLOT (jusqu'à la question 3 incluse), M. Cyril DEVESA à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question 10 incluse) M. Yannick POUJET à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question 3 incluse), Mme Rosa REBRAB à Mme Carine MICHEL (à compter de la question 4), Mme Catherine THIEBAUT à M. Pascal CURIE (jusqu'à la question 3 incluse).

OBJET : 30 - Vente par Néolia de 22 logements et 24 garages quartier des Tilleroyes à Besançon

Vente par Néolia de 22 logements et 24 garages quartier des Tilleroyes à Besançon

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

Dans le cadre de sa politique de vente patrimoniale, la société Néolia envisage de procéder à la vente de 22 appartements situés à Besançon, 1 A et B rue Berthe Morisot (10 logements) et 2 C, D et E rue Jeanne-Antide Thouret (12 logements) dans le quartier des Tilleroyes. Néolia explique que cette démarche relève de leur politique patrimoniale dont l'objectif est de pouvoir offrir aux locataires la possibilité d'accéder à la propriété de leurs logements, de diversifier les modes d'occupation dans les quartiers mais aussi de répondre aux orientations données par les pouvoirs publics de reconstituer leurs fonds propres.

Descriptif du programme vendu :

Il s'agit de deux petits immeubles cadastrés section MZ n° 138 - 120 - 124 qui bénéficieront d'un découpage réalisé par un cabinet de géomètres.

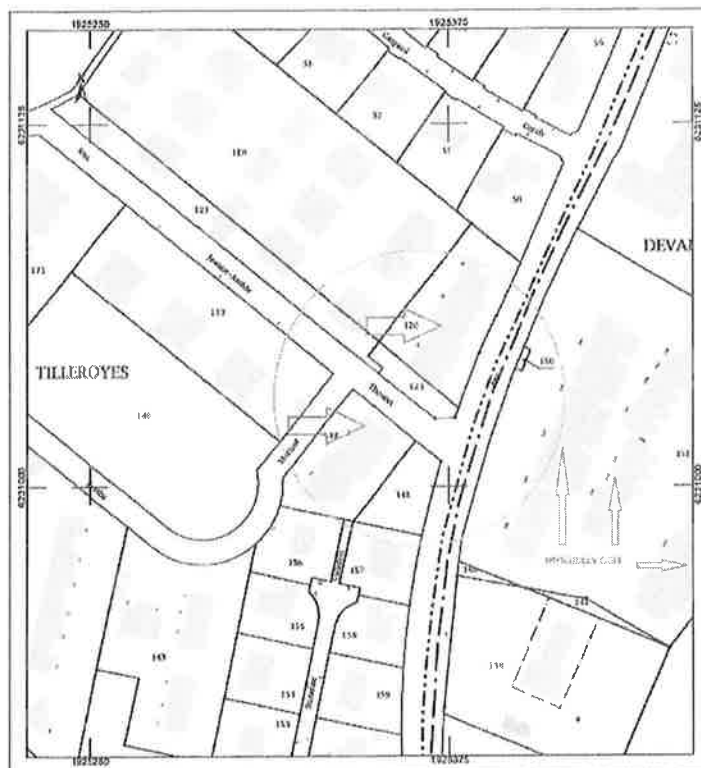
De construction récente (1999), ils sont édifiés sur sous-sol (garages) + 2 ou 3 niveaux selon la partie concernée du bâtiment. Réalisés en parpaings et couverture de tuiles mécaniques, ces immeubles, en très bon état, répondent aux normes minimales d'habitabilité et Néolia ne réalisera pas de travaux avant la mise en vente.

La répartition des logements dans chacun des 2 immeubles s'établit ainsi :

1, Rue Berthe Morisot			
Adresse	Niveau	Type	Surface habitable
Bâtiment A	0	T3	68 m ²
	0	T3	74 m ²
	1	T3	72 m ²
	1	T3	74 m ²
	2	T3	71 m ²
	2	T3	74 m ²
Bâtiment B	0	T4	84 m ²
	0	T4	89 m ²
	1	T4	88 m ²
	1	T4	89 m ²

2, Rue Jeanne Antide Thouret			
Adresse	Niveau	Type	Surface habitable
Bâtiment C	0	T4	89 m ²
	0	T4	85 m ²
	1	T4	89 m ²
	1	T4	85 m ²
Bâtiment D	0	T4	85 m ²
	0	T4	89 m ²
	1	T3	71 m ²
	1	T3	67 m ²
	1	T3	72 m ²
	2	T3	71 m ²
Bâtiment E	0	T5	96 m ²

Extrait du plan cadastral :



Caractéristiques des logements :

- Chauffage individuel gaz (DPE C ou D)
- Fenêtres double vitrage PVC avec volets roulants mécaniques
- Revêtement des murs en papier peint ou peinture
- Salles de bains partiellement faïencées avec baignoire.

L'accès de chaque immeuble se fait par une porte sécurisée par interphone ou badge.

Garages «boxés» au sous-sol uniquement accessible par l'extérieur.

Devant chaque immeuble emplacement de stationnements collectifs.

Environnement :

Ces 2 immeubles sont situés dans un quartier résidentiel regroupant petits collectifs et habitat individuel privé. Un immeuble HLM appartenant à Grand Besançon Habitat se situe à proximité et va permettre de conserver une diversité d'habitat sur ce quartier.

Aspect social de la vente :

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 de ces derniers.

Néolia s'engage sur les points suivants :

- leur proposer un appartement similaire (loyer, 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 ainsi libérés peuvent alors être proposés aux autres locataires du Patrimoine Néolia conformément à la réglementation. 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 alors 2 mois pour faire part de leur souhait d'acquisition de l'un de ces logements. 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 via insertion dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

La sécurisation des candidats à l'acquisition est assurée par :

- L'instauration d'un partenariat avec Action Logement, spécialisé en conseil en financement afin d'assurer une lecture objective au client de la faisabilité et de la pérennité de son projet d'acquisition.
- L'existence d'une garantie de rachat et de relogement par Néolia en cas de difficultés de l'acquéreur (perte d'emploi, décès...). Cette clause de sécurisation est l'objet d'un article spécifique dans les actes de vente.

Aspects financiers de la vente :

Le 9 juin 1998, la Société Anonyme d'HLM de Franche-Comté (devenue Néolia) a contracté un prêt de 1 221 197,43 € (contrat n° 859828) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de ces 22 logements Quartier des Tilleroyes, rue Berthe Morisot et rue Jeanne-Antide Thouret. 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 511 569,27 € (255 784,64 € garantis par la Ville de Besançon). Ce prêt sera remboursé par anticipation conformément aux termes du contrat à l'issue de la vente de ces logements.

Prix de vente pour les garages :

24 garages en sous-sol	
Prix de vente occupants	5 500,00 €
Prix de vente locataires Néolia	6 000,00 €
Prix de vente tiers	6 500,00 €

Grille des logements avec prix de vente :

Numéro de logement	Type	Étage	Adresse	DPE	Surface en m ²	Valeur Domaines	Valeur Domaines / m ²	PRIX DE VENTE PROPOSÉS			
								Prix de vente occupants	Prix de vente autres locataires Néolia	Prix de vente à des tiers	
1407001	3	0	1A	Berthe Morisot	D	68	96 160,00 €	1 370,00	87 000,00 €	92 000,00 €	98 000,00 €
1407002	3	0	1A		D	74	101 380,00 €	1 370,00	89 000,00 €	94 000,00 €	99 500,00 €
1407003	3	1	1A		C	72	98 640,00 €	1 370,00	92 500,00 €	97 500,00 €	105 500,00 €
1407004	3	1	1A		D	74	101 380,00 €	1 370,00	93 500,00 €	98 500,00 €	106 800,00 €
1407005	3	2	1A		D	71	97 270,00 €	1 370,00	92 000,00 €	97 000,00 €	105 000,00 €
1407006	3	2	1A		D	74	101 380,00 €	1 370,00	93 500,00 €	98 500,00 €	106 800,00 €
1407007	4	0	1B		D	84	115 080,00 €	1 370,00	110 000,00 €	115 000,00 €	121 000,00 €
1407008	4	0	1B		D	89	121 930,00 €	1 370,00	111 000,00 €	116 000,00 €	122 000,00 €
1407009	4	1	1B		D	88	120 560,00 €	1 370,00	118 000,00 €	125 000,00 €	134 000,00 €
1407010	4	1	1B		D	89	121 930,00 €	1 370,00	118 000,00 €	125 000,00 €	134 000,00 €
1407011	4	0	2C	Jeanne-Antide Thouret	D	89	121 930,00 €	1 370,00	111 000,00 €	116 000,00 €	122 000,00 €
1407012	4	0	2C		D	85	116 450,00 €	1 370,00	110 000,00 €	115 000,00 €	121 000,00 €
1407013	4	1	2C		D	89	121 930,00 €	1 370,00	118 000,00 €	125 000,00 €	134 000,00 €
1407014	4	1	2C		D	85	116 450,00 €	1 370,00	117 000,00 €	124 000,00 €	133 000,00 €
1407015	4	0	2D		D	85	116 450,00 €	1 370,00	110 000,00 €	115 000,00 €	121 000,00 €
1407016	4	0	2D		D	89	121 930,00 €	1 370,00	111 000,00 €	116 000,00 €	122 000,00 €
1407017	3	1	2D		D	71	97 270,00 €	1 370,00	92 000,00 €	97 000,00 €	105 000,00 €
1407018	3	1	2D		D	67	91 790,00 €	1 370,00	88 000,00 €	92 800,00 €	100 000,00 €
1407019	3	1	2D		D	72	98 640,00 €	1 370,00	92 500,00 €	97 500,00 €	105 000,00 €
1407020	3	2	2D		D	71	97 270,00 €	1 370,00	92 000,00 €	97 000,00 €	105 000,00 €
1407021	3	2	2D		D	71	97 270,00 €	1 370,00	92 000,00 €	97 000,00 €	105 000,00 €
1407022	5	0	2E		D	96	126 720,00 €	1 320,00	120 000,00 €	125 000,00 €	135 000,00 €
TOTAL LOGEMENTS									2 258 000,00 €	2 375 800,00 €	2 541 100,00 €
TOTAL GARAGES									132 000,00 €	144 000,00 €	156 000,00 €
TOTAL LOG + GARAGES									2 390 000,00 €	2 519 800,00 €	2 697 100,00 €

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

Critères Ville de Besançon	Réponses aux critères
Maintien de l'offre de logements sociaux	L'opération ne crée pas de pénurie d'offre de logements sociaux sur le quartier où Grand Besançon Habitat dispose d'un patrimoine conséquent.
Performances thermiques du bâtiment (DPE)	Le « diagnostic de performance énergétique » classe l'ensemble des logements en D sauf 1 logement classé en C.
Accessibilité	9 logements en rez-de-chaussée sont accessibles.
Consultation des locataires sur la vente	Plus de 30 % des locataires en place souhaitent acheter leur logement.
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	Un partenariat avec Action Logement, spécialisé en conseil financement, assure à l'acquéreur potentiel une lecture objective de la faisabilité du projet et de sa pérennité.
Garanties apportées aux acquéreurs	Une garantie de rachat et de relogement par Néolia est spécifiée dans l'acte de vente en cas de difficultés de l'acquéreur suite à perte d'emploi, décès...

Le secteur des Tilleroyes voit se développer un certain nombre d'opérations nouvelles comprenant un prorata de logements publics.

Ces logements publics de Néolia bénéficient d'une population très stable jusqu'à ce jour : pas de mutation enregistrée ou a priori souhaitée.

Toutefois, au regard de la politique de mixité sociale souhaitée par la commune, y compris à l'échelle de ce secteur, et du règlement du PLU qui exige dans les opérations immobilières une quote-part de logements publics, afin de maintenir les équilibres démographiques, cette vente n'apparaît pas opportune dans ce quartier.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à donner un avis défavorable sur la vente de ces logements, conformément à l'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (4 abstentions) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (11 contre, 2 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
La Première Adjointe

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official seal. The seal features a central emblem and the text 'Mairie de BESANCON' and 'VITI NAM' around the perimeter.

Danielle DARD.

Rapport adopté à la majorité

Pour : 41
Contre : 11
Abstentions : 2

Préfecture du Doubs
Reçu le 23 Mars 2018
Contrôle de légalité

A red official stamp from the Prefecture of Doubs, containing the text 'Reçu le 23 Mars 2018' and 'Contrôle de légalité'. It includes a circular emblem with a central figure and the words 'PREFECTURE DU DOUBS' around the edge.