



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 GROSERRIN, 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 : 31 - Vente par Néolia de 40 logements quartier Orchamps à Besançon

Vente par Néolia de 40 logements quartier Orchamps à Besançon

Rapporteur : M. l'Adjoint BODIN

Néolia envisage de procéder à la vente de 40 logements HLM implantés sur le quartier des Orchamps à Besançon, conformément à l'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'État sollicite l'avis du Conseil Municipal en qualité de commune d'implantation des logements et de collectivité ayant accordé sa garantie sur les emprunts contractés par Néolia pour la réalisation de ces biens.

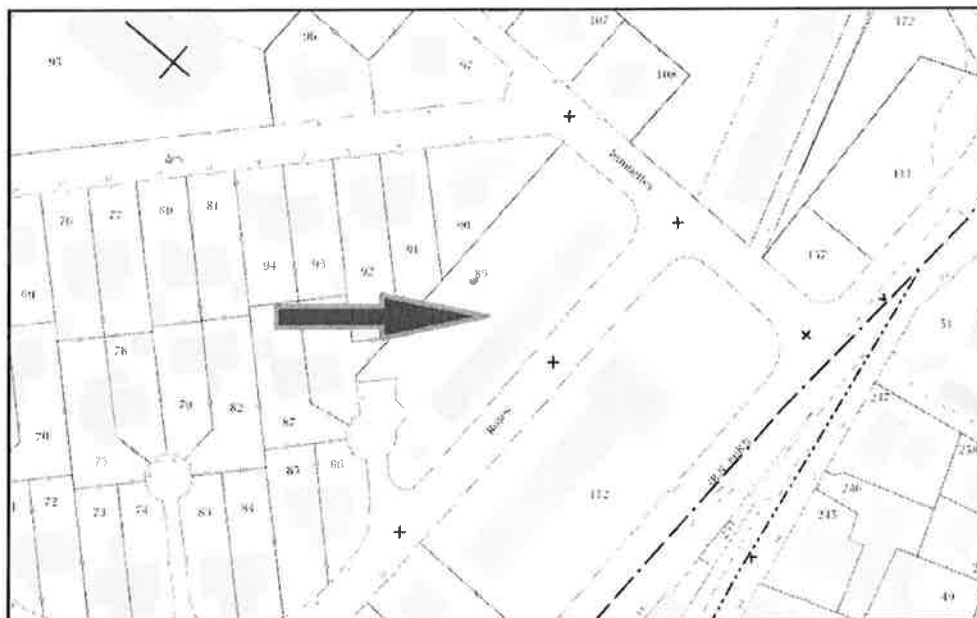
Dans le cadre de sa politique de vente patrimoniale, la société Néolia envisage de procéder à la vente de 40 appartements situés à Besançon, 2, 4, 6 et 8 rue des Roses dans le quartier des Orchamps. Néolia explique que cette démarche relève de leur politique patrimoniale dont l'objectif est de pouvoir 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

Descriptif du programme vendu :

Construit en 1954, l'immeuble de Néolia, sis 2, 4, 6 et 8 rue des Roses, regroupe 40 logements T3 et T4, répartis sur rez-de-chaussée plus 4 étages et sur 4 cages d'escaliers. Il est implanté dans le quartier des Orchamps où Néolia est propriétaire de plusieurs immeubles. Ce programme a fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation en 2010, d'autres travaux sont aussi prévus dans le cadre de la vente.

Adresse	Nombre de T3	Nombre de T4	TOTAL logements
2, rue des Roses	5	5	10
4, rue des Roses	10	0	10
6, rue des Roses	10	0	10
8, rue des Roses	5	5	10
TOTAL	30	10	40

Extrait du plan cadastral



Caractéristiques des logements :

Les logements de types 3 et 4 d'une superficie de 48 à 58 m² bénéficient d'un chauffage individuel au gaz. Chaque appartement dispose d'une cave. Un parking privatif est situé à l'arrière de l'immeuble.

Des travaux de réhabilitation ont été engagés par Néolia en 2010 :

Lots concernés par les travaux	Principaux travaux réalisés
Maçonnerie Gros œuvre	Démolition des conduits de cheminées Suppression des vide-ordures et création de locaux containers sécurisés
Couverture zinguerie	Vérification et reprise charpente Réfection complète couverture Reprise zinguerie Remplacement isolation des combles
Menuiseries extérieures	Remplacement menuiseries bois par menuiseries PVC avec volets roulants Remplacement des portes fenêtres PVC
Menuiseries intérieurs	Détalonnage des portes intérieures Bloc porte coupe-feu dans les locaux containers
Faïences	Socle pour receveur de douche Complément de faïence au droit des douches
Revêtements murs et plafonds	Toile de verre peinte sur plafonds salle de bain et wc Peinture murs salles de bains Peinture murs locaux containers
VMC	Grilles d'extraction en cuisines, salles de bain et wc Création d'entrées d'air en séjour et chambres
Plomberie Sanitaires	Remplacement baignoires par douches Remplacement des éviers, meubles sous éviers et robinetterie Création d'un point d'eau dans les locaux containers Protection incendie dans les locaux containers

Lots concernés par les travaux	Principaux travaux réalisés
Electricité	Remplacement des tableaux électriques Réfection des circuits prises, éclairages Eclairage locaux containers
Ravalement des façades	Dépose des double fenêtres Réfection de l'isolation thermique par l'extérieur Isolation des linteaux et tableaux de fenêtres Peinture sur bardage métallique

D'autres travaux sont prévus dans le cadre de la vente :

- Remplacement des portes d'entrée de l'immeuble avec modification du sens de l'ouverture
- Création d'un perron et d'un escalier extérieur en maçonnerie et garde-corps métalliques devant chaque entrée
- Remplacement des boîtes aux lettres et poubelles métalliques dans les halls d'entrée
- Réfection des nez-de-marches d'escalier sur la première volée des entrées
- Remise en peinture des halls d'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée
- Remplacement des tapis brosse des entrées d'immeuble
- Remise en peinture de murettes extérieures d'accès aux caves
- Remplacement du tableau électrique dans les logements
- Mise en sécurité électrique des appartements.

Environnement :

Cet immeuble est situé dans un quartier regroupant de l'habitat individuel privé et de petits immeubles collectifs propriétés de Néolia et datant pour la plupart des années 50, ces derniers apportant une diversité de l'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 25 mars 2010, la société Néolia a contracté un prêt de 663 852 € (contrat n° 1162914) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la réhabilitation de ces logements. La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon a apporté sa garantie à hauteur de 50 % de l'emprunt (331 926 €), les 50 % restants étant garantis par le Conseil Départemental du Doubs. A ce jour le capital restant dû est de 258 541,02 € (garantis par la CAGB). Ce prêt sera remboursé par anticipation conformément aux termes du contrat à l'issue de la vente des appartements.

Grille des logements avec prix de vente

Numéro de logement	Type	Surface	Quittance	DPE	Adresses	Etage	Valeur Domaines	Prix de vente proposés	
								Minimum	Maximum
1001718	4	58	303,58 €	E	2, rue des roses	0	59 000,00 €	48 000,00 €	60 000,00 €
1001719	4	58	303,58 €	C	2, rue des roses	1	59 000,00 €	49 000,00 €	61 200,00 €
1001720	4	58	303,58 €	D	2, rue des roses	2	59 000,00 €	49 000,00 €	61 200,00 €
1001721	4	58	303,58 €	D	2, rue des roses	3	59 000,00 €	48 000,00 €	60 000,00 €
1001722	4	58	303,58 €	D	2, rue des roses	4	59 000,00 €	46 000,00 €	57 500,00 €
1001723	3	48	251,44 €	D	2, rue des roses	4	48 000,00 €	38 000,00 €	47 500,00 €
1001724	3	48	263,72 €	D	2, rue des roses	3	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001725	3	48	263,72 €	C	2, rue des roses	2	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001726	3	48	263,72 €	D	2, rue des roses	1	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001727	3	48	263,72 €	E	2, rue des roses	0	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001728	3	47	263,72 €	E	4, rue des roses	0	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001729	3	48	263,91 €	D	4, rue des roses	1	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001730	3	48	263,91 €	D	4, rue des roses	2	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001731	3	48	263,72 €	D	4, rue des roses	3	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001732	3	48	252,14 €	D	4, rue des roses	4	48 000,00 €	38 000,00 €	47 500,00 €
1001733	3	48	251,44 €	D	4, rue des roses	4	48 000,00 €	38 000,00 €	47 500,00 €
1001734	3	48	264,07 €	D	4, rue des roses	3	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001735	3	48	264,07 €	D	4, rue des roses	2	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001736	3	48	263,72 €	D	4, rue des roses	1	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001737	3	48	263,91 €	E	4, rue des roses	0	48 000,00 €	3 900,00 €	48 800,00 €
1001738	3	48	263,72 €	E	6, rue des roses	0	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001739	3	48	263,72 €	D	6, rue des roses	1	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001740	3	48	264,07 €	D	6, rue des roses	2	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001741	3	48	263,72 €	D	6, rue des roses	3	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001742	3	48	251,44 €	D	6, rue des roses	4	48 000,00 €	38 000,00 €	47 500,00 €
1001743	3	48	251,79 €	D	6, rue des roses	4	48 000,00 €	38 000,00 €	47 500,00 €
1001744	3	48	263,72 €	D	6, rue des roses	3	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001745	3	48	263,72 €	D	6, rue des roses	2	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001746	3	48	259,67 €	D	6, rue des roses	1	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €

Grille des logements avec prix de vente

Grille des logements avec prix de vente								Prix de vente proposés	
Numéro de logement	Type	Surface	Quittance	DPE	Adresses	Etage	Valeur Domaines	Minimum	Maximum
1001747	3	48	263,72 €	C	6, rue des roses	0	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001748	3	48	263,72 €	E	8, rue des roses	0	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001749	3	48	263,72 €	D	8, rue des roses	1	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001750	3	48	263,72 €	D	8, rue des roses	2	48 000,00 €	40 000,00 €	50 000,00 €
1001751	3	48	263,72 €	D	8, rue des roses	3	48 000,00 €	39 000,00 €	48 800,00 €
1001752	3	48	251,44 €	D	8, rue des roses	4	48 000,00 €	38 000,00 €	47 500,00 €
1001753	4	58	288,23 €	D	8, rue des roses	4	59 000,00 €	46 000,00 €	57 500,00 €
1001754	4	58	303,58 €	D	8, rue des roses	3	59 000,00 €	48 000,00 €	60 000,00 €
1001755	4	58	303,58 €	D	8, rue des roses	2	59 000,00 €	49 000,00 €	61 200,00 €
1001756	4	58	303,93 €	D	8, rue des roses	1	59 000,00 €	49 000,00 €	61 200,00 €
1001757	4	58	304,42 €	E	8, rue des roses	0	59 000,00 €	48 000,00 €	60 000,00 €

Conformité de l'opération au regard des critères établis par la Ville (9 juillet 2009)

Critères Ville de Besançon	Réponses aux critères
Maintien de l'offre de logements sociaux	Pas de pénurie d'offre sur ce secteur où Néolia dispose d'un important patrimoine
Performances thermiques du bâtiment	La majorité des logements sont classés en «D» (30 logts). Seuls 3 logements sont classés en «C» et 7 en «E»
Accessibilité	Pas de possibilité de rendre ce bâtiment accessible (RdC surélevé et pas d'ascenseur)
Consultation des locataires sur la vente	15 % des locataires en place ont fait part de leur intérêt à acquérir leur logement. Ce chiffre est à relativiser au regard de l'âge de ces derniers qui sont pour 58 % âgés de plus de 60 ans, ce qui complique l'accès à un prêt immobilier. A noter que les descendants des locataires peuvent se porter acquéreur du logement de leurs parents aux mêmes conditions de prix.
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 en cas de difficultés de l'acquéreur (décès, perte d'emploi...) est spécifiée dans l'acte de vente

Proposition

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

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (4 abstentions), décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

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



Danielle DARD.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 50

Contre : 0

Abstentions : 4

Préfecture du Doubs

Reçu le 23 MARS 2018

Contrôle de légalité

