



RECU EN PREFECTURE

Le 06 octobre 2023

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20230925-D00730210-DE

Publié le : 10/10/2023

## EXTRAIT DU REGISTRE

### des Délibérations du Conseil Municipal

#### Séance du 25 septembre 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 18 septembre 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

*Étaient présents à l'hôtel de Ville :* Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 3), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 4), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 4), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO (à compter de la question n° 4), Mme Sadia GHARET (à compter de la question n° 31), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 4), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 5), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 3), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n° 3), Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 4), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

*Secrétaire :* Mme Elise AEBISCHER,

*Étaient absents :* Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, *Procurations de vote :* Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 3 incluse), M. Sébastien COUDRY à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Lorine GAGLILOLO à Mme Claudine CAULET (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Sadia GHARET à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 30 incluse), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 3 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, M. Yannick POUJET à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 2 incluse), Mme Juliette SORLIN à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n° 3 incluse)

**OBJET :** 68 - Habitat Conclusion de baux emphytéotiques avec Loge.GBM pour 4 immeubles du Centre-Ville de Besançon - Rue Bersot, Grande Rue, Rue d'Arènes et Place Victor Hugo

Délibération n° 2023/007302

## Habitat

### Conclusion de baux emphytéotiques avec Loge.GBM pour 4 immeubles du Centre-Ville – Rue Bersot, Grande rue, rue d'Arènes et place Victor hugo

**Rapporteur** : Mme Annaïck CHAUVET, Adjointe

	Date	Avis
Commission n°2	7/09/2023	favorable unanime

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet d'autoriser Madame la Maire à signer de nouveaux baux emphytéotiques avec Loge.GBM pour des biens déjà confiés à Loge.GBM. Les contrats porteront sur 4 immeubles du Centre-Ville de Besançon, situés 23 rue Bersot, 140 Grande rue, 2 place Victor Hugo et 55 à 63 rue d'Arènes. Les baux consentis pour une durée de 35 ans et moyennant un loyer de 61 500 € par an, auront les caractéristiques des baux emphytéotiques régis par les articles L 451-1 à L 451-13 du code rural et de la pêche maritime.

Par actes notariés signés en 1986 et en 1987, la Ville de Besançon a conclu plusieurs baux emphytéotiques avec l'office public municipal d'HLM de Besançon, auquel s'est désormais substitué Loge.GBM.

Ces baux ont été consentis pour des locaux fortement dégradés acquis par la Ville et que l'organisme logeur, en tant qu'emphytéote, a rénové puis a mis en location dans le cadre des opérations de résorption de l'habitat insalubre et de réhabilitation des logements au Centre-Ville.

Ils portaient sur des immeubles situés :

- 23 rue Bersot, portant sur 5 logements et 1 commerce, cadastrés section AC n°53 ;
- 140 Grande Rue, portant sur 13 logements cadastrés section AM n°23 ;
- 2 Place Victor Hugo, portant sur 7 logements et 1 commerce, cadastrés section AL n°65 ;
- 55 à 63 rue d'Arènes, portant sur 19 logements et 4 commerces, cadastrés section AX n° 140, 141, 143 et 144.

Les baux portant sur le 23 rue Bersot et le 140 Grande Rue sont arrivés à terme le 30 avril 2021, et ceux portant sur le 2 place Victor Hugo et les n° 55 à 63 rue d'Arènes ont pris fin le 31 janvier 2023.

Considérant le fort intérêt stratégique de maintenir du logement social en Centre-Ville, des baux spécifiques portant sur la gestion de ces locaux ont été signés avec Loge.GBM pour prolonger ces baux et permettre d'étudier les conditions d'un maintien d'une gestion de ces biens par l'organisme bailleur. Ces baux courent jusqu'au 31/12/2023.

Loge.GBM ayant lourdement investi dans ces immeubles et s'apprêtant à procéder à leur rénovation thermique pour pouvoir continuer à les louer à l'avenir, il est proposé de signer de nouveaux baux emphytéotiques avec l'organisme bailleur. En effet, les hypothèses d'échanges de patrimoine et d'acquisition de ces immeubles qui ont été étudiées se sont avérées infructueuses.

Par 4 avis du 5 mai 2023, France Domaine a estimé le loyer (ou canon emphytéotique) pour ces immeubles à une somme totale de 61 500 € par an en cas de signature de baux emphytéotiques d'une durée de 35 années. Cette somme est détaillée pour chaque adresse dans le tableau ci-dessous :

Adresse	Composition	Canon emphytéotique pour un bail de 35 ans
59 rue d'Arènes	19 logements 4 commerces	25 500 €
23 rue Bersot	5 Logements 1 commerce	10 000 €
140 Grande Rue	13 logements	15 000 €
2 Rue Victor Hugo	7 logements 1 commerce	11 000 €

Conformément à l'avis formulé, il est proposé de fixer le loyer (ou canon) pour l'ensemble de ces biens à la somme de 61 500 € par an, et de fixer la durée du bail emphytéotique à 35 années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Les contrats auront par ailleurs toutes les caractéristiques des baux emphytéotiques, tel que ce type de contrat est défini par les articles L 451-1 à L 451-13 du code rural et de la pêche maritime.

Ainsi, Loge.GBM aura notamment obligation d'entretenir les immeubles, de procéder aux réparations de toutes natures, ne pourra opérer aucun changement pouvant en diminuer la valeur et, à l'expiration du bail, l'ensemble des constructions et des améliorations qu'il aura réalisé deviendront propriété de la Ville de Besançon sans indemnité.

*Mmes Carine MICHEL (1), Marie ETEVENARD (1), Anne BENEDETTO (1), Myriam LEMERCIER (1) et MM. Damien HUGUET (1), Yannick POUJET (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.*

**A l'unanimité, le Conseil Municipal :**

- **se prononce favorablement sur la signature de nouveaux baux emphytéotiques au profit de Loge.GBM, selon les conditions prévues,**
- **autorise Madame la Maire, ou son représentant, à signer le ou les contrat(s) de bail emphytéotique à intervenir, selon les conditions prévues.**

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 48

Contre : 0

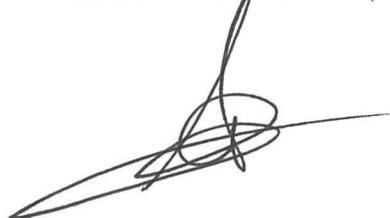
Abstention\*: 0

Conseillers intéressés : 6

\*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,



Mme Elise AEBISCHER,  
Adjointe

Pour extrait conforme,  
La Maire,



Anne VIGNOT