



EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 01/02/2024

Séance du 25 janvier 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 18 janvier 2024, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Abdel GHEZALI, 1^{er} Adjoint puis de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, 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° 2), M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER (à compter de la question n° 5), M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 6), Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 6), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME (à compter de la question n° 6), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT (à compter de la question n° 5), Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

M. Guillaume BAILLY

Étaient absents :

Mme Frédérique BAEHR, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Aurélien LAROPPE, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

Mme Frédérique BAEHR à Mme Julie CHETTOUH, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, M. Laurent CROIZIER à Mme Nathalie BOUVET (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Cyril DEVESA à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Christophe LIME à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Valérie HALLER à Mme Claudine CAULET, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Damien HUGUET à M. Anthony POULIN, M. Aurélien LAROPPE à Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Anne VIGNOT à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 4 incluse), Mme Marie ZEHAF à M. Nicolas BODIN

OBJET : 14 - Propriété 6A rue Elisée Reclus (Néolia) - Vente de 24 logements et 32 garages

Délibération n° 007435

Propriété 6A rue Elisée Reclus (Néolia) - Vente de 24 logements et 32 garages

Rapporteur : Anthony POULIN, Adjoint

Commission	Date	Avis
2ème Commission	10/01/2024	Favorable (1 contre)

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de solliciter l'avis du Conseil Municipal sur la vente par Néolia à l'Opérateur National de Vente de 24 logements et 32 garages situés 6A rue Élisée Reclus à Besançon.

I - Contexte

Néolia souhaite procéder à la cession en bloc de 36 logements et 32 garages situés 6A et 6B rue Élisée Reclus à Besançon à la société de vente d'HLM d'Action Logement.

Prévu par la loi ELAN dans l'objectif de faciliter l'accession sociale à la propriété, les sociétés de vente d'habitation à loyer modéré (SVHLM) ont pour objet d'acquérir des logements en bloc auprès des organismes de logement social en vue de leur revente. Ces sociétés ont un statut d'organisme HLM dont l'objet est strictement limité à l'acquisition et à la revente de ces logements. Les ventes des logements HLM étant toujours encadrées par le Code de la Construction et de l'Habitation et devant bénéficier prioritairement aux locataires de ces logements.

C'est dans ce cadre qu'Action Logement a créé l'Opérateur National de Vente (ONV) via une convention signée avec l'État en 2018. Ses objectifs sont de :

- faciliter l'acquisition par les locataires de leur logement,
- accélérer la reconstitution des fonds propres des organismes HLM dans l'optique de financer la construction de nouveaux logements,
- favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels.

Si les logements cédés à une société de vente ont été intégrés au plan de vente de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) du bailleur, alors les sociétés de vente HLM bénéficient des autorisations ainsi obtenues. Si tel n'est pas le cas, l'avis du Conseil Municipal est requis concernant le projet de vente, le Préfet du Doubs statuant en dernier ressort.

II - Projet de vente d'un ensemble immobilier sis 6A et 6B rue Elisée Reclus, propriété de Néolia

Néolia est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 6A et 6B rue Reclus à Besançon, ensemble cadastré BL 72. Ce patrimoine, construit en 1999, conventionné en 1996 est composé de 2 immeubles accolés disposés sur un sous-sol commun comprenant 26 garages, 6 autres garages sont situés à proximité de ces immeubles.

- Les 12 logements du bâtiment 6B (2 T2, 7 T3, 3 T4) sont intégrés au plan de mise en vente de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2019/2024 de Néolia et bénéficient donc déjà d'un accord concernant leur cession.
- Les 24 logements du bâtiment 6A (5 T1, 9 T2, 5 T3, 4 T4, 1 T5) ne sont pas intégrés au plan de vente de la CUS et Néolia se doit de solliciter l'accord de l'État pour leur mise en vente, l'avis de la commune d'implantation des logements étant requis, conformément à l'article L 443-7 du CCH.

Tous les logements du bâtiment 6A sont actuellement occupés. Les Diagnostics de Performance Énergétique et Climatique sont au niveau C pour 19 logements, au niveau D pour 3 logements et E pour 2 logements. Concernant les émissions à effet de serre, 4 logements sont classés en B, les 20 autres en C.

III - Volet financier

Pour le financement du bâtiment A (24 logements) – 6A rue Élisée Reclus, un emprunt a été contracté par Néolia pour un montant de 1 183 289,36 €. Cet emprunt a été garanti par la Ville de Besançon à hauteur de 50 %, les 50 % restant ayant bénéficié d'une garantie par le Conseil Départemental.

Néolia s'engage à rembourser le capital restant dû du prêt affecté à ce programme à l'issue de la vente de ces logements (308 431,56 € correspondant à la garantie Ville à hauteur de 50 %).

Mme Aline CHASSAGE (1) et M. Said MECHAI (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

Ce rapport a fait l'objet d'un vote électronique.

A la majorité des suffrages exprimés, 8 contre, le Conseil Municipal émet un avis favorable sur la vente de l'immeuble, propriété de Néolia, sis 6A rue Élisée RECLUS à Besançon, conformément aux dispositions de l'article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Rapport adopté à la majorité des suffrages exprimés

Pour : 44

Contre : 8

Abstention* : 1

Conseillers intéressés : 2

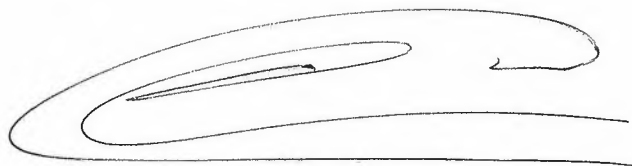
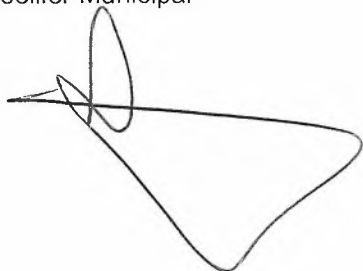
*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,
La Maire,

M. Guillaume BAILLY,
Conseiller Municipal



Anne VIGNOT