



## 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<sup>er</sup> 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 GAGLILOLO, 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 :** 16 - Rénovation de Logements rue de l'Amitié (Loge.GBM) - Conclusion d'un bail emphytéotique

Délibération n° 007437

## Rénovation de Logements rue de l'Amitié (Loge.GBM) - Conclusion d'un bail emphytéotique

**Rapporteur : Annaïck CHAUVET, Adjointe**

Commission	Date	Avis
2ème Commission	10/01/2024	Favorable unanime

### Résumé :

Loge.gbm a démarré la rénovation énergétique globale des tours de l'amitié, concernées par un bail emphytéotique. Afin de consolider la présence de loge.gbm sur ce site, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser la signature d'un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 35 ans, moyennant un loyer annuel de 15 €.

Par un bail emphytéotique de 1967 et 2 avenants successifs, la Ville de Besançon a confié la parcelle cadastrée section EV n°257 à l'Association d'Accueil aux Travailleurs Etrangers et Migrants, à laquelle s'est désormais substitué loge.gbm.

L'association a édifié sur cette parcelle un ensemble de 80 logements répartis sur deux immeubles sis au 21 et 23 rue de l'amitié, composés chacun de 40 logements.

Il est à noter qu'une troisième tour complète l'ensemble immobilier au 19, rue de l'amitié et est déjà propriété de loge.gbm.

### I - Nécessité de conclure un nouveau bail

Cet ensemble immobilier a fait l'objet de programmes d'entretien réguliers, mais une réhabilitation lourde de ces immeubles, portant sur l'enveloppe thermique, les parties communes et les logements a été entamée en 2023.

Le bail emphytéotique actuel court jusqu'à la fin de l'année 2036. Cette durée résiduelle s'avère insuffisante pour garantir l'équilibre financier de l'opération portée par loge.gbm, qui a engagé des travaux de réhabilitation dont le coût prévisionnel est estimé à 3,2 M€.

Loge.gbm souhaite également pouvoir recourir à un financement par emprunt de la banque des territoires, dont la durée excéderait la durée résiduelle du bail en cours.

Afin de garantir l'équilibre financier associé à l'opération, permettre l'amortissement des investissements portés par loge.gbm et pour pérenniser son action sur ce quartier, l'organisme bailleur a sollicité la possibilité de conclure un nouveau bail emphytéotique de 35 ans, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

### II - Conditions du nouveau bail emphytéotique

Le bail envisagé, reprenant les termes du contrat en cours, aurait 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.

Le bail emphytéotique s'assimile à un transfert de propriété temporaire, la Ville étant dégagée de ses obligations pendant la durée du contrat, et le preneur sera libre d'exploiter les lieux selon son bon vouloir, mais il sera tenu, notamment, de maintenir les lieux en bon état d'entretien.

Une estimation du loyer du nouveau bail emphytéotique a été sollicitée auprès de France Domaine. L'estimation réalisée, en date du 11 décembre 2023 valorise le loyer concernant ce bien à hauteur de 142 000 € annuels.

Toutefois, considérant que le projet porté par loge.gbm présente un caractère d'intérêt général, s'agissant de la réhabilitation de logements sociaux dont la qualité de service d'intérêt économique général est reconnue, mais aussi au regard de l'importance qu'il y a à maintenir un parc de logement social de qualité dans ce secteur (avec la spécificité d'une opération de réhabilitation dont le coût dépasse l'évaluation de la valeur du site faite par France Domaine), il est proposé d'appliquer un loyer de 15 € au contrat, équivalent au minimum légal de perception des recettes par la collectivité.

Il est ainsi précisé que dans le cas où, après réalisation des travaux, le niveau de performance BBC Effinergie Performance (ou équivalent) ne serait pas atteint, le loyer serait alors révisé dès 2024 au niveau estimé par France Domaine sans abattement.

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

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

- **se prononce favorablement sur la signature d'un nouveau bail emphytéotique au profit de loge.gbm, selon les conditions décrites dans la délibération,**
- **autorise Madame la Maire, ou son représentant, à signer le contrat de bail emphytéotique à intervenir, selon les conditions décrites dans la délibération.**

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

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.*

Le Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,  
La Maire,



M. Guillaume BAILLY,  
Conseiller Municipal

Anne VIGNOT

