



Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO (jusqu'à la question n°44 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET (à compter de la question n°3), Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n°3), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n°22 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°3), M. Nathan SOURISSEAU (à compter de la question n°10), M. Gilles SPICHER (à compter de la question n°3), M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°7 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

M. Jean-Emmanuel LAFARGE

Étaient absents :

Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Sébastien COUDRY, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, M. Yannick POUJET, Mme Karima ROCHDI, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (à compter de la question n°45), Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Claudine CAULET à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Julie CHETTOUH à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Sébastien COUDRY à M. Jean-Hugues ROUX, Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Laurence MULOT, M. Olivier GRIMAITRE à Mme Pascale BILLEREY, Mme Valérie HALLER à M. Damien HUGUET, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE, Mme Marie LAMBERT à M. Saïd MECHAI (à compter de la question n°23), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à Mme Anne VIGNOT, M. Yannick POUJET à M. Aurélien LAROPPE, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Nathan SOURISSEAU à Mme Lorine GAGLIOLO (jusqu'à la question n°9 incluse), M. Gilles SPICHER à Mme Aline CHASSAGNE (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Claude VARET à Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n°8), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI.

OBJET : 40 - Propriété 4 à 10, rue Pierre Semard (Néolia) – Vente de 32 logements

Délibération n° 007593

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 20 juin 2024

Publié le : 03/07/2024

Propriété 4 à 10, rue Pierre Semard (Néolia) – Vente de 32 logements

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n° 2	04/06/2024	Défavorable (7 contre)

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de solliciter l'avis du conseil municipal sur la mise en vente par Néolia de 32 logements situés 4 à 10 rue Pierre Semard à Besançon.

1. Contexte

Néolia, Entreprise Sociale pour l'Habitat a informé le Préfet du Doubs de son intention d'aliéner 32 logements collectifs situés 4 à 10 rue Pierre Semard à Besançon.

Les logements ciblés n'ayant pas été intégrés au plan de vente de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de Néolia, l'accord de l'État est requis conformément à l'article L 443-7 du code de construction et de l'habitation (CCH). C'est dans ce cadre que le Préfet du Doubs sollicite l'avis du conseil municipal de Besançon en sa qualité de commune d'implantation de ces logements.

2. Projet de vente d'un ensemble immobilier sis 4 à 10, rue Pierre Semard, propriété de Néolia

Néolia est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 4 à 10 rue Pierre Semard à Besançon dans le quartier des Chaprais, ensemble cadastré CL 53. Ce patrimoine, construit en 1956, conventionné en 1987, est composé d'un immeuble desservi par 4 entrées de 8 logements chacune sur 4 niveaux (20 T4 et 12 T3) avec caves privatives en sous-sol et d'une batterie de 7 garages.

La gestion de cet ensemble immobilier est assurée par Agate le syndic social de Néolia dont le rôle est d'assurer la gestion des copropriétés suite à la vente d'appartements. Agate intervient sur les régions Alsace, Franche-Comté et Nouvelle-Aquitaine.

En prévision de cette vente Néolia va réaliser des travaux :

- Isolation thermique des façades,
- Ravalement des façades et portes des garages,
- Remplacement des menuiseries extérieures des logements et des cages d'escaliers,
- Création de ventilation Hygro B,
- Réfection de l'isolation en combles,
- Création de désenfumage avec sorties en toiture,
- Éclairage LED dans les parties communes,
- Flocage en sous-sol,

3. Réponse de l'immeuble aux critères minimaux établis par la Ville de Besançon

En juillet 2009, le Conseil Municipal a défini par délibération des critères minimaux auxquels doivent répondre les immeubles mis en vente sur la Ville de Besançon :

- **Maintien de l'offre de logements sociaux sur la commune** : Les logements sont situés dans l'IRIS RUE DE BELFORT. Cet IRIS compte 4 % de logements HLM soit 49 logements, après la vente de ces logements, ce taux tombera à 2 %. Cet IRIS compte beaucoup de propriétaires occupants soit 52 % (35 % à l'échelle de la ville). Il est évident que cette opération de vente ne favorise pas la mixité sociale sur le quartier, toutefois, à l'échelle de la Ville de Besançon elle impacte peu le pourcentage de logements sociaux.

- **Le diagnostic de performance énergétique (DPE) sera communiqué** : 25 logements DPE= E / 4 logements DPE= F / 3 logements DPE non réalisé car logements inaccessibles.

- **Accessibilité des logements** : Toutes les entrées de l'immeuble étant desservies par une volée de 6 marches d'escalier, il n'est pas accessible aux personnes en fauteuil.
- **Consultation des locataires sur la vente, 30 % doivent être favorables à la vente** : 12 locataires sur 30 se sont montrés intéressés à acquérir leur logement soit 40 %.
- **Devenir des locataires qui n'achètent pas leurs logements** : Seul le locataire en place dans le logement peut en faire l'acquisition. Il peut aussi choisir de rester dans le logement sans changement de statut. Si toutefois le locataire choisit de changer de logement, il bénéficiera d'un accompagnement personnalisé par un conseiller commercial de Néolia qui lui proposera des logements en adéquation avec ses besoins et ses possibilités financières.
- **Information aux acquéreurs** : Des informations aux acquéreurs pourront être délivrées par l'ADIL. Un courrier adressé par la Ville de Besançon informera les locataires de cette possibilité.
- **Garanties apportées aux acquéreurs** : Une garantie de rachat et de relogement est offerte à l'acquéreur pendant un délai de 10 années consécutives à compter de la date d'acquisition en cas de survenance d'un éventuel accident de la vie : Perte d'emploi / rupture du cadre familial (décès de l'acquéreur ou de son conjoint, ascendant présent dans le logement...), divorce, rupture d'un pacte civil de solidarité, raisons de santé entraînant une invalidité permanente.

4. Volet financier

La Ville de Besançon n'est plus garante de prêts concernant ce programme, tous les prêts souscrits pour la construction de ce programme ayant été remboursés.

Mme Aline CHASSAGNE (1) et M. Saïd MECHAI (2), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A la majorité des suffrages exprimés, 29 contre – 22 pour – 1 abstention, le conseil municipal émet un avis défavorable sur la vente de l'immeuble, propriété de Néolia, sis 4 à 10 rue Pierre Semard à Besançon, conformément aux dispositions de l'article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Rapport rejeté à la majorité des suffrages exprimés :

Pour : 22 Contre : 29 Abstention*: 1 Conseillers intéressés : 3

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

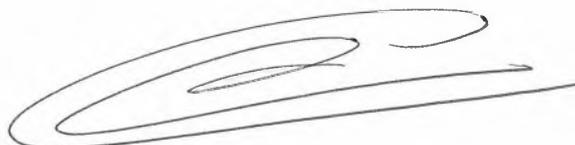
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,



M. Jean-Emmanuel LAFARGE,
Conseiller Municipal Délégué

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT