



Étaient présents :

Secrétaire :

Étaient absents :

Procurations de vote :

**EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal**

Publié le : 03/07/2024

Séance du 20 juin 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 13 juin 2024, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55
Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

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

M. Jean-Emmanuel LAFARGE

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

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 : 41 - Propriété 13A rue des Vignerons (Néolia) – Vente de 12 logements

Délibération n° 007594

Propriété 13A rue des Vignerons (Néolia) – Vente de 12 logements

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n °2	04/06/2024	Favorable (1 contre)

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de solliciter l'avis du conseil municipal sur la mise en vente par Néolia de 12 logements situés 13A rue des Vignerons à Besançon.

1. Contexte

Néolia, Entreprise Sociale pour l'Habitat a informé le Préfet du Doubs de son intention d'aliéner 12 logements collectifs situés 13A rue des Vignerons 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 et garante des prêts souscrits par Néolia pour leur construction.

2. Projet de vente d'un ensemble immobilier sis 13A rue des Vignerons, propriété de Néolia

Néolia est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 13A e 13B rue des Vignerons à Besançon dans le quartier de Saint-Ferjeux, ensemble cadastré DZ 331-372. Ce patrimoine, construit en 1999, conventionné en 1997, est composé de 2 immeubles accolés disposés sur un sous-sol comprenant des garages. Tous les logements de types 1 et 2 sont équipés de radiateurs électriques soit 2 T2 et 2 T1, les 8 autres logements disposent d'un chauffage individuel au gaz. La gestion de cet ensemble immobilier est assurée par Agate, le syndic social de Néolia.

- Les 12 logements du bâtiment B (1 T2, 11 T3, 10 T4) ont été intégrés au plan de mise en vente de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2019 / 2024 de Néolia et bénéficient par conséquent d'un accord concernant leur cession.
- Les 12 logements du bâtiment A (2 T1, 2 T2, 2 T3, 4 T4, 2 T5) ne sont pas intégrés au plan de vente de la CUS de Néolia et font l'objet d'une instruction classique.

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 ROSEMONT qui compte plus de 50 % de logements sociaux et compte un taux de propriétaires occupants de 27 % contre 35 % en moyenne sur la ville. La vente de ces logements contribue à ramener de la mixité et des propriétaires occupants dans le quartier Rosemont et ne diminue que très sensiblement le nombre de logements sociaux sur la commune.
- **Le diagnostic de performance énergétique (DPE) sera communiqué** : 6 logements DPE= C / 3 logements DPE= D / 3 logements DPE= E.
- **Accessibilité des logements** : L'immeuble est accessible aux personnes en fauteuil et la présence d'un ascenseur permet l'accès à tous les étages.
- **Consultation des locataires sur la vente, 30 % doivent être favorables à la vente** : 7 locataires sur 11 se sont montrés intéressés à acquérir leur logement soit 64 %.
- **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**

Pour le financement de ce programme, un emprunt a été contracté par Néolia pour un montant de 596 668,31 € (montant initial du prêt afférent aux logements prévus à la vente). 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 de l'emprunt affecté à ce programme après la vente des logements.

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, 8 contre, le Conseil Municipal émet un avis favorable sur la vente de l'immeuble, propriété de Néolia, sis 13A rue des Vignerons 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* : 0

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