



EXTRAIT DU REGISTRE  
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 26/09/2024

Séance du 19 septembre 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 12 septembre 2024, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

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

**Étaient présents :**

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n° 8 incluse et à partir de la question n° 12), M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 2 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne BENEDETTO (jusqu'à la question n° 11 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 9), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 2), M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 11 et jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 8 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 9), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 8)

**Secrétaire :**

Jamal Eddine LOUHKIAR

**Étaient absents :**

Mme Nadia GARNIER, Mme Karima ROCHDI

**Procurations de vote :**

Mme Frédérique BAEHR à M. Nicolas BODIN (à partir de la question n° 9 et jusqu'à la question n° 11 incluse), M. Guillaume BAILLY à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (à compter de la question n° 12), Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF (pour la question n° 8), M. Sébastien COUDRY à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME (à compter de la question n° 47), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Saïd MECHAI à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 7 incluse), Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 7 incluse)

**OBJET :** 63 - Vente de 18 logements sociaux (Neolia) situés au 7 rue Léon Tirode

Délibération n° 007683

## Vente de 18 logements sociaux (Neolia) situés au 7 rue Léon Tirode

**Rapporteur** : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n° 2	03/09/2024	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 18 logements collectifs (PLUS) situés au 7 rue Léon Tirode à Besançon.

### I. Contexte

Néolia a informé le Préfet du Doubs de son intention d'aliéner 18 logements collectifs situés au 7 rue Léon Tirode à Besançon.

Les logements ciblés n'ayant pas été intégrés dans le 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.

### II. Description du programme

- Localisation :
- 7 rue Léon Tirode à Besançon
  - Quartier INSEE : SAINT-CLAUDE - TORCOLS
  - Parcelle : OY 0536 d'une surface de 6 991 m<sup>2</sup>
  - Le bâtiment se situe au sein d'un ensemble d'immeubles :
    - 2-4 rue Tirode : 40 LLS (PLUS et PLAI)
    - 6-8 rue Tirode : 24 LLS (PLUS et PLAI)
    - 1 : 12 LLS (PLUS et PLAI)
    - 3 : 14 LLS (PLS) – autorisation de vente en 2019
    - 5 : 13 LLS (PLS) – autorisation de vente en 2019

Année de construction et Financement :

- construits et conventionnés en 2003
- 18 logements en PLUS
- L'opération a bénéficié d'une subvention de la ville de Besançon (26 240,87 €)
- Garantie des emprunts par la Ville de Besançon (100% et 50% avec le CD25). Les prêts en cours pour le financement de cette opération seront remboursés.

Description :

- immeuble composé d'un rez-de-chaussée et de 3 étages
- les logements bénéficient de balcons
- présence d'un ascenseur qui dessert tous les étages
- DPE C, chauffage individuel
- Travaux prévus avant la vente :
  - Ravalement des façades
  - Mise en peinture du hall d'entrée et palier du rez-de-chaussée.



- Composition :
- 8 T2, 6 T3, 3 T4 et 1 T5
  - 16 garages en sous-sol

- Occupation :
- 1 logement est inoccupé
  - Durée d'occupation :
    - 6 locataires sont là depuis plus de 10 ans
    - 4 locataires sont là depuis 5 à 10 ans
    - 7 locataires sont là depuis 1 à 5 ans
    - 0 locataire est là depuis moins d'1 an

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.

### III. Analyse du projet de vente

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 :

Problématique	Ce que prévoit la loi	Ce qui sera exigé par la Ville (délibération)	Projet de vente : 7 rue Léon Tirode
Maintien de l'offre de logements sociaux	La vente ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune ou de l'agglomération (art. L443-7 du CCH).	L'opération devra être facteur de mixité sociale à l'échelle du quartier. Elle ne devra pas diminuer le nombre de logements sociaux sur la commune et l'agglomération.	Les logements du 7 rue Léon TIRODE sont situés dans l'IRIS des Torcols qui compte 22% de logements HLM (INSEE 2020) soit 516 logements. La vente de ces logements ne diminue pas la part de HLM de cet IRIS.
Isolation thermique	Seuls les logements dont la consommation d'énergie est inférieure ou égale à 330 kw/h d'énergie primaire par mètre carré et par an estimée selon les conditions du diagnostic de performance énergétique peuvent être aliénés (article L. 443-7 »).	Le DPE (Diagnostic de Performance en Énergétique) est obligatoire depuis le 01/11/2008. Le DPE devra être communiqué au service habitat de la Ville.	Le DPE de cet immeuble indique une consommation d'énergie est égale à 107 Kw/h d'énergie primaire par mètre carré et par an ce qui équivaut à une étiquette C. Les émissions de CO <sub>2</sub> sont évaluées à 19 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an.
Accessibilité des logements	Sont concernés les bâtiments (ou parties de bâtiment) d'habitation collectifs existants qui font l'objet de travaux de modification ou d'extension. (art. 111-18-8 du CCH).	Les problèmes d'accessibilité auront été traités (au cas par cas en fonction des possibilités d'aménagement des bâtiments). La mission accessibilité du CCAS émettra avis et suggestion sur cette question pour chaque vente.	L'immeuble est accessible mais l'accès aux logements est compliqué pour les personnes en fauteuils notamment du fait de la largeur trop faible des portes d'entrée des logements.
Consultation des locataires de l'immeuble sur la vente	Rien n'est prévu quant à l'avis des locataires sur l'opération	L'opération ne sera acceptée que si 30 % des locataires y sont favorables.	Sur 5 locataires contactés par NEOLIA, 4 se disent intéressés par l'achat de leur appartement.

<p>Devenir des locataires qui ne peuvent (veulent) acheter leur logement</p>	<p>Seul le locataire peut acheter le logement si ce dernier n'est pas vide. Il peut aussi choisir de rester dans son logement et son statut reste le même, le bailleur devient alors membre de la copropriété au même titre que les autres propriétaires. (art. L443-11 du CCH)</p>	<p>Les locataires qui acceptent de déménager se verront proposer un logement dans un immeuble de même type sans rupture de bail. S'ils le souhaitent, ils pourront bénéficier d'un logement dans un immeuble ou un quartier de leur choix. Des informations détaillées sur les logements seront communiquées au service Logement de GBM.</p>	<p>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.</p>
<p>Informations aux acquéreurs</p>	<p>L'organisme HLM indique par écrit à l'acquéreur préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, la récapitulation des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes et fournit, en tant que de besoin, une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre. (art. L443-7 du CCH)</p>	<p>Des Informations seront communiquées aux nouveaux propriétaires sur les difficultés potentielles auxquelles ils seront confrontés. Ces informations seront délivrées par un organisme indépendant (ADIL). (travaux à envisager, impôts, assurances, charges diverses...).</p>	<p>Des informations aux acquéreurs pourront être délivrées par l'ADIL. Un courrier adressé par la Ville de Besançon informera les locataires de cette possibilité.</p>
<p>Garanties apportées aux acquéreurs</p>	<p>L'acquéreur qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité. (art. L 143-12-1 du CCH).</p>	<p>Présence d'une clause dans le contrat de vente donnant obligation à l'organisme HLM vendeur de racheter le logement dans les 8 années qui suivent la vente en cas de difficultés de l'acquéreur</p>	<p>La loi ELAN du 23 novembre 2018 impose Une garantie de rachat et de logement 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.</p>

*Mme Aline CHASSAGNE, conseillère intéressée, ne prends part ni au débat, ni au vote.*

**A la majorité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal émet un avis favorable sur la vente de l'immeuble, propriété de Néolia, sis 7 rue Léon Tirode 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 : 30

Contre : 9

Abstention\*: 0

Conseiller intéressé : 1

\*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. Jamal-Eddine LOUHKIAR,  
Conseiller Municipal

Pour extrait conforme,  
La Maire,



Anne VIGNOT