



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

Publié le : 19/12/2024

Séance du 12 décembre 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 05 décembre 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 (à compter de la question n° 3), Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 21), Mme Anne BENEDETTO (à compter de la question n° 13), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à compter de la question n° 13), Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 3), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 21), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 14), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 12), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n° 13), M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 3), Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAL, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 3), M. Yannick POUJET (à compter de la question n° 3), 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 (jusqu'à la question n° 20 incluse), Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 20 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

Mme Françoise PRESSE

Étaient absents :

M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Nathalie BOUVET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 20 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 12 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, M. François BOUSSO à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n° 12 incluse), Mme Nathalie BOUVET à M. Laurent CROIZIER, Mme Aline CHASSAGNE à M. Christophe LIME, M. Sébastien COUDRY à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n° 20 incluse), Mme Sadia GHARET à M. Gilles SPICHER, M. Olivier GRIMAITRE à Mme Pascale BILLEREY, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 13 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Lorine GAGLILOLO (jusqu'à la question n° 11 incluse), Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 12 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à Mme Anne VIGNOT, M. André TERZO à Mme Anne BENEDETTO (à compter de la question n° 21), Mme Claude VARET à Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 21), Mme Marie ZEHAF à Mme Sylvie WANLIN

OBJET : 29 - Vente de 36 logements sociaux (Néolia) situés au 1 et 3 rue Gabriel Gascon

Délibération n° 007775

Vente de 36 logements sociaux (Néolia) situés au 1 et 3 rue Gabriel Gascon

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n° 2	26/11/2024	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 36 logements collectifs (PLUS) situés au 1 et 3 rue Gabriel GASCON à Besançon.

I. Contexte

Néolia souhaite l'avis du Conseil Municipal de Besançon sur son intention d'aliéner 36 logements collectifs situés au 1 et 3 rue Gabriel GASCON à Besançon.

Les logements ciblés n'ayant pas été intégrés dans le plan de vente de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de Néolia, le bailleur souhaite recueillir l'avis de la Ville de Besançon avant de lancer ses démarches et de saisir la préfecture.

II. Description du programme

Localisation :

- 1 et 3 rue Gabriel GASCON (accès véhicules rue Fresnel)
- Quartier INSEE : TILLEROYES
- Parcelle : MW 0503 d'une surface de 3053 m²

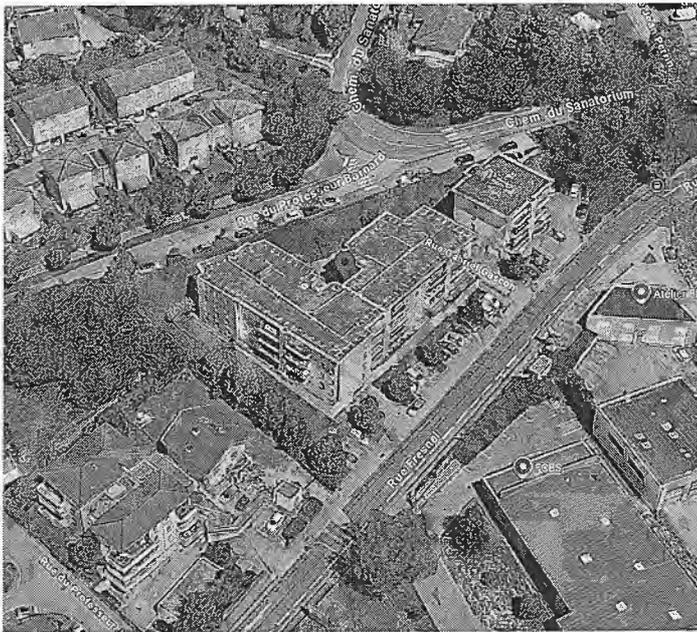
Année de construction et Financement :

- Construits et conventionnés en 2004
- 36 logements en PLUS

Pour le financement de ce programme, plusieurs emprunts ont été contractés par Néolia pour un montant total de 2 010 952,59 €. Ces emprunts ont été garantis par la Ville de Besançon et le Conseil Départemental. Néolia s'engage à rembourser le capital restant dû des emprunts affectés à ce programme après la vente des logements.

Description :

- L'ensemble se compose de 2 bâtiments, comprenant un rez-de-chaussée surmonté de 3 étages (R+3)
- les logements bénéficient de balcons
- un ascenseur dessert les différents niveaux des 20 logements situés au 3 rue Gascon, les 16 logements situés au 1 rue Gascon ne sont pas desservis par un ascenseur
- DPE C ou D, chauffage individuel
- Travaux de ravalement complet des façades prévus avant la vente



Localisation (source google Maps)

En haut à droite : vue depuis la rue FRESNEL

En bas à droite : vue depuis la rue de professeur BERNARD



Composition :

- 2 T1, 8 T2, 14 T3, 11 T4 et 1 T5
- 32 garages en sous-sol

Occupation :

- 3 logements sont vacants
- Durée d'occupation :
 - o 5 locataires sont là depuis plus de 10 ans
 - o 8 locataires sont là depuis 5 à 10 ans
 - o 14 locataires sont là depuis 1 à 5 ans
 - o 6 locataires sont là depuis moins d'1 an

La gestion de cet ensemble immobilier sera 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 par délibération, défini 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 : 1 et 3 rue Gascon
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 1 et du 3 rue GASCON sont situés dans l'IRIS des TILLEROYES qui compte 24% de logements HLM (INSEE 2020) soit 326 logements. La vente de ces logements ramènerait la part de HLM de cet IRIS à 21%.
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 (étiquette A à E) 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.	Les DPE de logements varient entre 86 et 208 à 121 kw/h d'énergie primaire par mètre carré et par an ce qui équivaut à une étiquette C ou D (un logement en D). Les émissions de CO ₂ sont évaluées entre 6 ou 15 kg CO ₂ /m ² /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.	20 logements sur 36 sont desservis par un ascenseur. 3 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation séniors (réhabilitation complète de la SDB).
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 20 locataires contactés par NEOLIA, 14 se disent intéressés par l'achat de leur appartement.

Devenir des locataires qui ne peuvent (veulent) acheter leur logement	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)	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 relogement dans un immeuble ou un quartier de leur choix. Des informations détaillées sur les relogements seront communiquées au service Logement de GBM.	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>Information 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.</p> <p>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. Une information sera adressée par la Ville de Besançon aux locataires afin de les informer 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 relogement 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 (1) et M. Saïd MECHAI (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A la majorité des suffrages exprimés, 9 contre, le Conseil Municipal émet un avis favorable sur la vente de l'immeuble, propriété de Néolia, sis 1 et 3 rue Gabriel GASCON 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 : 43

Contre : 9

Abstention*: 0

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.

La Secrétaire de séance,

Françoise PRESSE
Conseillère Municipale Déléguée

Pour extrait conforme,
La Maire,

Anne VIGNOT