REÇU EN PREFECTURE
Le 27 juin 2025
VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION
025-212500565-20250619-D007966I0-DE

MAIRIE
DE
BESANÇON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU DOUBS

EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal
Séance du 19 juin 2025

Publié le : 27/06/2025

Le Conseil Municipal, convoqué le 12 juin 2025, 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 (à compter de la question n° 4), M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n° 11 incluse), M. Guillaume BAILLY (jusqu'à la question n° 68 incluse), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET (jusqu'à la question n° 68 incluse), Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 4 et jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 6), M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 68 incluse), M. Benoît CYPRIANI (à compter de la question n° 4), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 11 incluse), Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 11 et à compter de la question n° 13 incluse), M. Olivier GRIMAITRE (à compter de la question n° 4), Mme Valérie HALLER (à compter de la question n° 4), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 6), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 68 incluse), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL (à compter de la question n° 12), Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 6 et jusqu'à la question n° 68 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 6), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 15 incluse), Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 68 incluse)

Secrétaire : Mme Pascale BILLEREY

Etaient absents : M. Hasni ALEM (à compter de la question n° 12), Mme Frédérique BAEHR, Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 69), Mme Nathalie BOUVET (à compter de la question n° 69), M. Laurent CROIZIER (à compter de la question n° 69), Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n°12), Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE (jusqu'à la question n° 3 incluse), M. Pierre-Charles HENRY, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (à compter de la question n° 69), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Saïd MECHAI, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 5 incluse et à compter de la question n° 69), M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, Mme Claude VARET, Mme Christine WERTHE (à compter de la question n° 69), Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote : Mme Elise AEBISCHER à M. Kévin BERTAGNOLI (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Frédérique BAEHR à Mme Pascale BILLEREY, Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Nathan SOURISSEAU, Mme Julie CHETTOUH à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n° 3 incluse et à compter de la question n° 6), M. Sébastien COUDRY à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Benoît CYPRIANI à Mme Lorine GAGLIOLO (jusqu'à la question n° 3 incluse), Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 68 incluse), Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Abdel GHEZALI à M. Sébastien COUDRY (pour la question n° 12), Mme Valérie HALLER à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n° 3 incluse), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 68 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Claudine CAULET (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 11 incluse), M. Aurélien LAROPPE à M. François BOUSSO, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à Mme Anne VIGNOT, M. Saïd MECHAI à M. Guillaume BAILLY (jusqu'à la question n° 68 incluse), Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n° 11 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Jean-Hugues ROUX à M. Gilles SPICHER, Mme Juliette SORLIN à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 15 incluse) et à M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 16), Mme Claude VARET à Mme Laurence MULOT(à compter de la question n° 6 et jusqu'à la question n° 68 incluse), Mme Sylvie WANLIN à M. Abdel GHEZALI (à compter de la question n° 16), Mme Marie ZEHAF à M. André TERZO

OBJET : 20 - SEDIA - Opération en bail réel solidaire 8 rue Bersot à Besançon - Garantie de la Ville de Besançon à hauteur de 100% d'un emprunt d'un montant de 211120€ auprès d'Action Logement

Délibération n° 007966

20

SEDIA - Opération en bail réel solidaire 8 rue Bersot à Besançon - Garantie de la Ville de Besançon à hauteur de 100% d'un emprunt d'un montant de 211 120 € auprès d'Action Logement

Rapporteur : M. Abdel GHEZALI, Adjoint

	Date	Avis
Commission n°1	05/06/2025	Favorable unanime

Résumé :
Le présent rapport a pour objet d'apporter une garantie d'emprunt à hauteur de 100 % d'un emprunt d'un montant de 211 120 € souscrit auprès d'Action Logement Services pour une demande déposée par SEDIA pour l'opération en Bail Réel Solidaire de 4 logements situés 8 rue Bersot à Besançon.

La convention « Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation de Territoire de Besançon » poursuit comme objectif dans son premier axe de « réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ».

Dans ce cadre, la Ville de Besançon a acquis l'immeuble 8, rue Bersot en état manifeste d'abandon et sinistré sur la partie arrière depuis plusieurs décennies par voie de préemption le 8 février 2021, et l'a cédé par délibération du 19/09/2024 à l'Organisme Foncier Solidaire du Grand Besançon (OFS) pour la réalisation d'un programme de 4 logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Pour mémoire, l'OFS du Grand Besançon a été créé le 8 février 2020. Son objectif est de produire une nouvelle offre de logements abordables en accession.

Le modèle repose sur trois principes :

- l'OFS est l'organisme porteur du foncier dans la très longue durée, impliquant l'acquisition et la conservation des terrains dans une logique anti-spéculative,
- le ménage est « propriétaire des murs » et « locataire du foncier» : il achète sa résidence principale par l'acquisition de droits réels sur les murs, détachés du terrain, et paye une redevance foncière modique à l'OFS,
- les logements sont durablement abordables : les prix à la revente sont encadrés sur la très longue durée par une formule fixée dès le départ, attachée au bail liant le ménage à l'OFS.

Dans ce cadre, l'OFS consent au profit de SEDIA, un « Bail Réel Solidaire opérateur » ayant pour objet la construction des logements relevant du régime du Bail Réel Solidaire pour les céder en l'état futur d'achèvement au profit des accédants à la propriété répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article L. 255-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Aussi, dans le cadre du BRS opérateur consenti par l'OFS à SEDIA, cette dernière interviendra en tant que promoteur et réalisera les travaux de toiture et de second-œuvre pour environ 618 K€. Sedia percevra à ce titre une subvention d'Action Logement de 60 K€ et cédera les locaux à prix maitrisés et prédéfinis à de futurs propriétaires dont les ressources sont inférieures ou égales aux seuils réglementaires. Le terrain, quant à lui, restera propriété de l'OFS qui percevra des acquéreurs une redevance pour la durée du BRS.

L'opération est financée par ailleurs par un prêt Action Logement, contracté auprès d'Action Logement Services (« ALS »), dans les conditions ci-dessous :

Conditions du financement									
N° financement	Nature	Montant du prêt	Durée	Différé	Périodicité	Nature du taux	Taux plancher	TEG	Coût total du prêt
0001439	Prêt à taux 0	211 120 €	3 ans	0	Triennale	Fixe	0	0	0

- Amortissement : sans objet (in fine)
- Modalités du taux d'intérêt : sans objet

Par courrier du 13 mars 2025 et sur demande d'ALS, Sedia sollicite l'octroi d'une garantie d'emprunt correspondant à 100 % du montant du prêt accordé par ALS, soit un montant de 211 120 € auprès de la Ville de Besançon.

En vertu des articles L 2252-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, les garanties apportées pour une ou plusieurs collectivités territoriales pour un même emprunt ne peuvent excéder 50 % de son montant, à l'exclusion toutefois notamment des opérations de construction, acquisition ou amélioration de logements réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré ou les sociétés d'économie mixte (1° de l'article L2252-2 du CGCT), qui peuvent être garanties jusqu'à 100 %.
L'article 130 de la loi ELAN (codifié à l'article L302-5 du CCH) a intégré les BRS au décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU. A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux, les logements faisant l'objet d'un BRS et décomptés au titre des obligations SRU.

En conséquence, la garantie d'emprunt sollicitée par Sedia peut être accordée à hauteur de 100 %.

Le Conseil Municipal est invité à réserver une suite favorable à cette demande et en conséquence à prendre la délibération suivante :

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 2305 du Code Civil,

Vu la demande formulée par SEDIA tendant à obtenir la garantie communale pour un prêt d'un montant de 211 120 € pour l'opération en Bail Réel Solidaire de 4 logements situés 8 rue Bersot à Besançon.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

Article 1 :

L'assemblée délibérante de la Ville de Besançon accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement du prêt d'un montant de 211 120 € souscrit par Sedia, emprunteur, auprès d'ALS, destiné à financer l'opération de Bail Réel Solidaire de 4 logements situés 8 rue Bersot à Besançon.

Article 2 :

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

- Durée : 3 ans
- Différé : 0
- Amortissement : sans objet (in fine)
- Modalités du taux d'intérêt : sans objet
- Périodicité : triennale
- Taux : Fixe 0 %
- Taux effectif global : 0

Article 3 :

La garantie d'emprunt est accordée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour toute la durée du contrat de prêt court terme et jusqu'au complet remboursement du prêt court terme et pour l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée avec accusé de réception d'ALS, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 :

La Ville de Besançon s'engage pendant toute la durée du contrat de prêt court terme à libérer en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt court terme.

Article 5 :

Mme la Maire, ou son représentant, est autorisée à prendre toutes les mesures nécessaires et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Mmes Marie ETEVENARD (1), Nadia GARNIER (1), Myriam LEMERCIER (2), Anne VIGNOT (1) et Sylvie WANLIN (1) et MM. Nicolas BODIN (1), Jamal-Eddine LOUKHIAR (1), Anthony POULIN (2), Gilles SPICHER (2) et André TERZO (2), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **approuve la demande de garantie d'emprunt déposée par Sedia pour un montant de 211 120 €,**
- **autorise Mme la Maire, ou son représentant, à signer tous documents utiles à la mise en œuvre de la garantie d'emprunt, y compris la convention de garantie à intervenir avec Sedia (ci-annexée).**

Rapport adopté à l'unanimité
Pour : 38 Contre : 0 Abstention*: 0 Conseillers intéressés : 14

*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,

Pascale BILLEREY
Conseillère Municipale Déléguée

Pour extrait conforme,
La Maire,

Anne VIGNOT

Ville de Besançon

Convention pour la garantie de la Ville de Besançon à Sedia à hauteur de 100 % d'un emprunt d'un montant de 211 120 € auprès d'Action Logement Services

Entre

La Ville de Besançon, représentée par Mme. Anne VIGNOT, Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2025,

Et

SEDIA, représentée Bernard BLETTON, Directeur Général.

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2025,

Vu la demande formulée par Sedia tendant à obtenir la garantie communale pour un prêt d'un montant de 211 120 € (deux cent onze mille cent vingt euros) destiné à financer l'opération de Bail Réel Solidaire de 4 logements situés 8 rue Bersot à Besançon.

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er : La Ville de Besançon accorde sa garantie pour le remboursement de la somme de 211 120 € représentant 100 % d'un emprunt d'un montant total de 211 120 € que Sedia se propose de contracter auprès d'Action Logement Services.

Ce prêt est destiné à financer l'opération de Bail Réel Solidaire de 4 logements situés 8 rue Bersot à Besançon.

Les caractéristiques de cet emprunt sont les suivantes :

- Durée : 3 ans
- Différé : 0
- Amortissement : sans objet (in fine)
- Modalités du taux d'intérêt : sans objet
- Périodicité : triennale
- Taux : Fixe 0 %
- Taux effectif global : 0

Article 2 : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Sedia dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Article 3 : Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues aux échéances convenues, la Ville de Besançon s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur notification de l'impayé par lettre recommandée avec accusé de réception d'Action Logement Services, sans jamais pouvoir opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : La Ville de Besançon s'engage à libérer, pendant toute la durée du concours, en cas de besoin, les ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 5 : Mme la Maire ou son représentant, est autorisé à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre Action Logement Services et Sedia et est habilité à procéder ultérieurement, sans autre délibération, aux opérations qui nécessiteraient, le cas échéant, la mise en œuvre de la garantie.

Article 6 : La Ville de Besançon renonce à opposer à Action Logement Services la convention de garantie conclue avec l'emprunteur ou toute autre condition subordonnant la mise en jeu de sa garantie.

La mise en œuvre de la garantie de la Ville de Besançon est conditionnée par la signature définitive du prêt par Action Logement Services.

Fait à Besançon, le

Le Directeur Général De Sedia,	La Maire de Besançon,
Bernard BLETTON	Anne VIGNOT