



EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 11/06/2026

Séance du 28 mai 2026

Le Conseil Municipal, convoqué le 21 mai 2026, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Ludovic FAGAUT, Maire

Étaient présents : M. Mohamed AIT-AIL, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, Mme Isabelle BORDAT, Mme Nathalie BOUVET, M. Patrick BOUZAT, M. Jimmy BRESILLION, M. Bruno CAIRE, Mme Estelle CAMARA, Mme Aline CHASSAGNE (à compter de la question n°15), M. Serge COUËSMES, M. Laurent CROIZIER, M. Jérôme CUPILLARD, M. Clément DARCO, M. Ludovic FAGAUT, Mme Anne FALGA, Mme Lydie FRANCAERT, M. Didier GENDRAUD, Mme Laura GINIOT, Mme Leïla HANNOUNI, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n°15), Mme Emmanuelle HUOT CUSENIER, M. Patrick JACQUES, M. Jérémy JEANVOINE, Mme Véronique JELSCH, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Madeleine LHOMME, Mme Hélène MAGNIN-FEYSOT, M. Martin MELLION, Mme Eléonore METZGER, Mme Emmanuelle MEUNIER, M. Frank MONNEUR, Mme Manon MONNIER, Mme Laurence MULOT CESARI, M. Pascal ORLANDI, M. Frédéric PARISE, Mme Sophie PESEUX, M. Anthony POULIN, M. Jean-Pascal REYES, M. Djilalli SAHLAOUI, Mme Anne-Rachel SCHERTZ, Mme Flora SIMONIN, Mme Esther SZWARC, M. Fabrice TAILLARD, Mme Frédérique THOMAS-MAURIN, M. Kévin VEJUX, M. Patrick VERDIER, Mme Séverine VÉZIÈS, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE (à compter de la question n°2)

Secrétaire : Mme Flora SIMONIN

Étaient absents : Mme Annie GAUTHIER, M. Abdel GHEZALI, Mme Marie GRUILLOT

Procurations de vote : Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n°14 incluse), M. Abdel GHEZALI à M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Marie GRUILLOT à M. Kévin VEJUX, M. Pierre-Charles HENRY à M. Clément DARCO (jusqu'à la question n°14 incluse), Mme Christine WERTHE à Mme Flora SIMONIN (jusqu'à la question n°1 incluse)

OBJET : 21 - Vente de 30 logements sociaux (Neolia) situés au 13-14 et 15 rue Chopin

Délibération n° 008301

Vente de 30 logements sociaux (Neolia) situés au 13-14 et 15 rue Chopin

Rapporteur : M. Guillaume BAILLY, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 3	12/05/2026	Favorable (2 contre, 1 abstention)

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de solliciter l'avis du conseil municipal sur la mise en vente par Néolia de 30 logements collectifs situés au 13-14 et 15 rue Chopin à Besançon.

I. Contexte

L'Etat sollicite l'avis du conseil municipal sur le projet de NEOLIA d'aliéner 30 logements locatifs sociaux situés au 13-14 et 15 rue CHOPIN 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 représentant de l'Etat doit recueillir l'avis de la commune d'implantation du projet (Article L443-7 du CCH). L'avis du Conseil Communautaire de GBM, en tant que garant des emprunts mobilisés pour la réhabilitation des logements, sera également recueilli.

II. Description du programme

Localisation :

- 13-14 et 15 rue CHOPIN
- Quartier INSEE : PALENTE ORCHAMPS SARAGOSSE
- Parcelles : BW 215-194-209-213-216 d'une surface d'environ 3000 m²

Année de construction et financement :

- Construits et conventionnés en 1958
- 30 logements financés HLMO (PLUS avant 1977)
- En 2016, NEOLIA a contracté des emprunts pour la rénovation de ces logements (610 k€). 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 d'un bâtiment, comprenant 3 cages d'escalier et 5 niveaux (R+4)
- DPE énergie B ou C, chauffage individuel gaz
- Travaux de rénovation effectués en 2015-2017 (changement menuiseries, isolation des façades par l'extérieur, remplacement des chaudières, ...)



Localisation (source google Maps)



Vue depuis la rue Chopin au NORD du bâtiment



Vue depuis la rue Chopin au SUD du bâtiment (côté boulevard Blum)

Composition :

- 30 T3 de 52m²
- Loyers entre 334 et 369 €

Occupation :

- Durée d'occupation :
 - o 14 locataires sont là depuis plus de 10 ans
 - o 5 locataires sont là depuis 5 à 10 ans
 - o 10 locataires sont là depuis 1 à 5 ans
 - o 1 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 que prévoit la délibération Ville	Projet de vente : 13, 14 et 15 rue Chopin
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 13-14-15 rue CHOPIN sont situés dans l'IRIS CHOPIN qui compte 73 % de logements locatifs sociaux, soit 769 logements. La vente de ces logements ramènerait la part de HLM de cet IRIS à 70 %.
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 79 et 124 kw/h d'énergie primaire par mètre carré et par an ce qui équivaut à une étiquette B ou C (4 logements en C).
Accessibilité des logements	Sont concernés les bâtiments (ou parties de bâtiment) d'habitation collectifs existants qui font l'objet de travaux de	Les problèmes d'accessibilité auront été traités (au cas par cas en fonction des possibilités	5 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation seniors (réhabilitation complète de la SDB).

	modification ou d'extension. (art. 111-18-8 du CCH).	d'aménagement des bâtiments). La mission accessibilité du CCAS émettra avis et suggestion sur cette question pour chaque vente.	
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.	13 locataires sur les 25 interrogés seraient intéressés par une acquisition

Problématique	Ce que prévoit la loi	Ce que prévoit la délibération Ville	Projet de vente : 13, 14 et 15 rue Chopin
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.
Information aux acquéreurs	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)	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...).	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.
Garanties apportées aux acquéreurs	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).	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	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

Problématique	Ce que prévoit la loi	Ce que prévoit la délibération Ville	Projet de vente : 13, 14 et 15 rue Chopin
			de solidarité, raisons de santé entraînant une invalidité permanente.

A la majorité des suffrages exprimés, 5 contre, le Conseil Municipal :

- émet un avis favorable quant à la vente de l'immeuble, propriété de Néolia, sis 13, 14 et 15 rue CHOPIN à Besançon, conformément aux dispositions de l'article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- autorise Monsieur le Maire à notifier cet avis au représentant de l'Etat dans le département.

Rapport adopté à la majorité des suffrages exprimés

Pour : 49

Contre : 5

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

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

La Secrétaire de séance,

Flora SIMONIN,
Conseillère municipale déléguée

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Ludovic FAGAUT