

Habitat - Vente de logements sociaux boulevard Blum - Avis du Conseil Municipal

Mme POISSENOT, Conseillère Municipale Déléguée, Rapporteur : Conformément aux dispositions des articles L 443-7 et L 443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Préfet du Doubs sollicite l'avis du Conseil Municipal de Besançon sur la vente d'un immeuble de NEOLIA, sis 1, 3 et 5 Boulevard Blum à Besançon.

En effet, pour tout organisme qui décide de vendre des immeubles de son patrimoine locatif :

* l'avis du Maire est sollicité sur le prix de vente proposé (après estimation des Domaines) ; cet avis se formule par un simple courrier ;

* la décision d'aliéner est soumise ensuite à l'avis du Conseil Municipal à la demande du Préfet. La présente délibération correspond à cette étape.

Il s'agit du projet de la vente de 30 logements composé de 4 T2, 10 T3, 14 T4 et 2 T5, d'une cave par logement, de parking privatif, sans ascenseur. La vente de ce programme nécessite la réalisation de travaux de remise aux normes et de rénovation :

- création de 30 places de parking et réhabilitation des espaces verts et abords et pieds d'immeuble
- remise en peinture des façades et persiennes
- réfection des cages d'escaliers avec portes de halls avec interphonie
- réfection des parties communes (murs sols boîtes aux lettres,...)
- réfection complète de la toiture
- ventilation des colonnes gaz
- isolation par flocage de la dalle vers le sous-sol
- dans les logements : simple vérification de l'électricité.

La vente des logements sera proposée aux locataires occupants et/ou à tous les locataires de NEOLIA puis aux acquéreurs potentiels extérieurs à l'Office, conformément aux législations en vigueur. Il est à noter que sur les 30 appartements mis en vente, 26 sont occupés et 4 sont vacants.

L'ensemble de ces ventes permettra, à terme, à l'Office de se désengager de la copropriété.

Les fonds issus du produit de ces ventes seront prioritairement affectés aux travaux de réhabilitation d'autres logements puis au financement d'opérations neuves.

Le Conseil Municipal est invité à émettre un avis favorable sur la vente de l'ensemble de cet immeuble.

«M. Christophe LIME : Le rapport présenté ce soir sur la vente éventuelle de logements sociaux nous amène à de nombreuses remarques et interrogations. Nous tenons à rappeler que la problématique du logement est un des facteurs d'insatisfaction d'une partie de la population et est devenue la première dépense des ménages. Devant l'augmentation constatée des prix pour l'accession à la propriété, des loyers, de nombreuses familles se retrouvent dans l'impossibilité de pouvoir honorer leur dette ou leur loyer et se retrouvent expulsées de leur logement. Le nombre de saisies immobilières est en constante augmentation, plus de 13 000 l'année dernière avec son cortège de drames humains. Le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre dresse un constat sévère sur l'action des pouvoirs publics tout particulièrement depuis 2002. Jamais les recettes et prélèvements fiscaux exempts des droits de succession n'ont été aussi élevés, jamais l'effort pour l'aide au logement n'a été aussi faible. Aujourd'hui entre les recettes et les dépenses, les pouvoirs publics dégagent un solde positif de 400 000 millions d'euros. Les annonces de déréglementation du Livret A, financeur du logement social, vont accentuer les difficultés des Offices HLM. Les effets d'annonce dont nous a habitués ce Gouvernement sont en général peu suivis d'effets positifs pour la population. Les maisons à 100 000 € voulues par M. BORLOO se

comptent à peine plus que sur les doigts de la main, environ une quinzaine construites sur l'ensemble du territoire. Mais cela ne suffit pas, le Gouvernement veut continuer à se désengager de son investissement sur le logement social et a trouvé la nouvelle recette miracle du «tous propriétaires» laissant sous-entendre à de nombreuses familles que la solution à tous leurs problèmes se trouve dans l'acquisition de leur maison ou de leur appartement. Les analystes financiers font état que pour de nombreuses familles, et bien entendu pour les plus modestes, l'accès à la propriété n'est pas la meilleure solution financière, les aides sont différentes et tout particulièrement pour ceux qui ne paient pas d'impôts -une famille sur deux en France- les prélèvements fiscaux sont plus nombreux, taxe foncière en plus par exemple, les investissements pour les rénovations, les grosses réparations obligent souvent à s'endetter pour honorer les travaux quelquefois imposés par la règle majoritaire de la copropriété. Les accidents de la vie : décès, divorce, chômage, ont peu d'influence sur les remboursements alors qu'ils peuvent amener à une diminution rapide des loyers avec l'influence des aides et permettre de continuer à vivre dignement. Bien entendu d'autres mesures que cet accès à la propriété peuvent être prises pour un maintien, une fidélisation des locataires : amélioration de l'existant, rénovation intérieure plus régulière, diminution des loyers en fonction des années de présence, de telles expériences sont en cours et donnent de bons résultats.

Concernant les personnes âgées qui sont nombreuses dans cet immeuble, pensez-vous véritablement que c'est leur rendre service que de leur offrir d'acquérir un logement d'un immeuble de 4 étages sans ascenseur, même les appartements en rez-de-chaussée ne sont pas directement accessibles. Un autre objectif à atteindre doit être celui de la mixité sociale ; l'exemple de ce soir est très loin de la réalité. On ne peut pas dire que ce bâtiment se situe dans un quartier avec une prédominance de logements sociaux, ce qui veut dire qu'on va à l'inverse du but recherché et à l'inverse de notre volonté inscrite dans notre PLU.

Concernant le bâtiment lui-même, on sait que NEOLIA a prévu un certain nombre de travaux avant de vendre son patrimoine mais nous sommes fortement interrogatifs car peu de travaux, à part l'isolation de la dalle, ne prévoient des économies d'énergie. Alors que nous voulons instaurer de nouvelles normes sur la consommation d'énergie, Eff'énergie, rien sur le chauffage, remise en peinture des façades sans isolation, simple vérification de l'électricité, etc. Ça serait donc un très mauvais exemple si nous venions à autoriser cette vente sans des travaux importants pour diminuer les charges des futurs locataires dont les revenus sont très limités. Demain si des nouvelles normes environnementales se mettent en œuvre, ce sont les futurs propriétaires qui devront payer la note. Je rappelle la difficulté pour trouver du foncier, pour construire des nouveaux logements, l'exemple de l'agglomération est significatif. Malgré notre volonté et celle de nombreux maires, les espérances sont loin de la réalité. La vente de logements sociaux sans de nouvelles constructions amènera automatiquement à une baisse de l'offre.

Les élus communistes avaient prévu de voter contre ce rapport mais cet après-midi je me suis rendu sur place parce que j'aime bien connaître la position des locataires. La population concernée que j'ai réussi à rencontrer est ou âgée ou très jeune et ne souhaite pas, dans une majorité des cas, acquérir son logement. De plus la difficulté pour beaucoup d'entre eux de ne pas pouvoir vendre aux descendants suite à la limite au niveau des revenus leur pose de nombreuses difficultés. Mais plus étrange, ils n'ont reçu aucune proposition écrite de NEOLIA. C'est un agent de cette société qui les a rencontrés et leur a fait part oralement des différentes propositions d'acquisition. Je trouve anormal ce type de démarche et je vous demande donc de retirer ce dossier de l'ordre du jour du Conseil Municipal dans l'attente a minima de connaître, avant toute décision définitive, le nombre de locataires intéressés par l'acquisition et des précisions écrites sur leur devenir pour ceux qui ne souhaitent pas acquérir malgré les engagements oraux d'aujourd'hui. Pour autant, il nous semble indispensable en vue de l'état du bâtiment d'entreprendre immédiatement des travaux d'entretien.

M. LE MAIRE : Je te remercie Christophe. C'est un dossier dont on a déjà beaucoup parlé qui me pose aussi problème, on en a déjà parlé ensemble et je pense qu'il faut aussi que nous ayons une vision globale du problème parce qu'on ne peut pas être contre la vente de logement, ça favorise la mixité sociale mais il faut effectivement avoir une vision globale bailleur par bailleur. Au moment d'ailleurs où l'on vient de signer la charte du logement pour favoriser la mixité sociale, je pense que nous devons exiger plus de précisions. Je suis très hésitant par rapport à cela, même si NEOLIA nous dit qu'elle construira

500 logements par an. Dans l'hypothèse où à terme on accepte ces ventes, qu'on donne un avis favorable, il faut être et je serai, si je suis en capacité d'être encore aux commandes, très très vigilant sur la reconstruction de logements car on ne peut pas vendre du logement social et ne pas en reconstruire d'autres. C'est assez rare qu'on le fasse mais je ne suis pas opposé à ce qu'on retire le dossier et qu'on regarde globalement vis-à-vis de NEOLIA comment ils vont envisager cela, les problèmes d'isolation parce qu'il faut faire attention. Ceux qui vont acheter sont des personnes à revenus très faibles et demain ils ne pourront pas financer une isolation, une façade. On a déjà discuté de cela avec Christophe, il faut être vigilant. Il ne faut pas qu'on paupérise le lieu.

M. Jean ROSSELOT : Nous nous considérons que c'est plutôt un rapport dont l'objet est un peu un objet de rupture, quelque chose qui va dans le bon sens.

M. LE MAIRE : D'accord.

M. Jean ROSSELOT : J'ai bien écouté Christophe LIME et je crois qu'on peut dire du logement ce qu'à une époque un Président de la République disait du chômage, on a tout essayé. On a tout essayé depuis 25 ans, on a dépensé beaucoup d'argent, tous les ministères, tous les gouvernements et on ne peut pas quand même dire qu'il n'y a pas eu il y a 3 ans le lancement d'un plan ambitieux du logement, le plan Borloo, mais on a tout essayé pour peu de résultats sauf peut-être, dans des conditions qu'il faudrait évidemment approfondir, la responsabilisation. Vous savez quand je regardais la grignoteuse décrocher du cinquième au premier étage ce qui restait des salles de bains, décrocher les baignoires qui tombaient en fracas dans le petit Chicago, aux Clairs-Soleils, je me disais quand même...

M. LE MAIRE : Pourquoi tu appelles Clairs-Soleils le petit Chicago ?

M. Jean ROSSELOT : Parce qu'on l'a toujours appelé comme cela, ce n'est pas moi qui lui ai donné ce nom-là (réactions). Je l'ai entendu dire assez souvent. Admettons, je dirai le bâtiment qui a été déconstruit aux Clairs-Soleils mais je dis simplement que c'est quand même une question qu'il faut qu'on se pose tous. Voilà un immeuble construit il y a une bonne trentaine d'années où la collectivité, un peu plus oui une quarantaine d'années, je ne suis pas sûr, on m'a dit que c'était en 1972 mais enfin bref, où la collectivité a quand même investi, la collectivité et les contribuables et où la collectivité investit encore pour déconstruire. On est en droit de se demander, si les résidents avaient été propriétaires, s'ils n'auraient pas eu un ressort en eux et de manière collective aussi entre eux pour faire en sorte que ce gâchis n'arrive pas. On peut quand même se poser la question. On a à l'appui d'autres exemples de pays étrangers, ce qui s'est passé en Angleterre pendant 20 ans a démontré que la responsabilisation par l'acquisition était de bonne politique.

Alors évidemment ce serait un tournant mais je pense qu'il faut tenter ce tournant, tenter cette rupture. Je voudrais savoir si on a une idée des prix de vente proposés après estimation des Domaines. Cette estimation n'a pas eu lieu ?

M. LE MAIRE : Je pense que la vente de patrimoine social à des habitants sur le fond ce n'est pas une mauvaise chose en matière de mixité sociale mais...

M. Jean ROSSELOT : Et de responsabilisation.

M. LE MAIRE : D'accord, mais il ne faut pas le faire n'importe où et n'importe comment parce que ce bâtiment-là, je vois très bien où il est parce que je suis passé le voir, c'est un bâtiment qui est le long du boulevard, un bâtiment tout gris en surplomb du boulevard où, parce que j'ai fait ma petite enquête, sont logées des personnes qui paient un très très faible loyer et qui, tu me le confirmes Christophe, n'auront pas les moyens d'acheter ce bâtiment. Donc moi je ne suis pas sur le fond opposé à la vente de patrimoine, ça s'est fait par exemple aux Cités Jean Jaurès, dans un certain nombre de lieux, je pense que c'est bien, ça permet à des personnes qui sont là depuis des générations d'y rester, de sédentariser, de responsabiliser comme tu dis un certain nombre de personnes, mais il ne faut pas le faire quand même n'importe où et n'importe comment. Et je pense que là ça nécessite qu'on ait une vision d'un plan global avec NEOLIA et avec nos autres Offices. Ce n'est pas une réponse négative, on regarde mieux et on demande aussi comment demain tout cela va être mis en musique, parce que demain des personnes qui,

en déduisant les APL et autres, paient 150 €, il faut faire attention que ces bâtiments dont on va un peu «se séparer», ça ne devienne pas dans 10 ans des bâtiments qui se paupérisent parce que celles et ceux qui sont dedans n'auront pas les moyens de changer les boîtes aux lettres. Tu vois c'est différent, il faut donc, je pense, qu'on affine cela. Ce n'est pas un refus définitif, je n'ai pas voulu dire «se débarrasser», j'ai dit «se séparer» mais c'est vrai que ce n'est pas l'élément le plus essentiel du patrimoine de NEOLIA. Ce n'est pas un bâtiment superbement placé, c'est le long du boulevard, il n'est pas isolé. Quand je regarde par exemple : remise en peinture des façades et des persiennes, c'est-à-dire qu'on n'isole pas, on ne change pas les fenêtres, c'est-à-dire qu'on va continuer à consommer de l'énergie, le chauffage on n'en parle pas, donc je pense qu'effectivement ça se discute largement.

M. Michel LOYAT : Comme l'a dit le Maire, sur le principe nous ne sommes pas du tout opposés à la vente de logements sociaux lorsque ça permet la mixité sociale et d'autre part lorsqu'il y a des programmes de construction permettant de maintenir le même niveau. Je rappelle que dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain sur Planoise nous avons soutenu la vente de logements sociaux par NEOLIA d'ailleurs, c'est avenue de l'Ile de France et c'est en face du pôle d'animation, donc là c'est un exemple de vente de logements sociaux qui s'est très bien déroulée et qui participe dans ce cadre effectivement à la diversité d'habitat et également au maintien d'une population.

Concernant le boulevard Blum, en commission nous avons eu d'ailleurs un débat et nous étions assez interrogatifs par rapport à un aspect d'alignement du boulevard mais de ce point de vue nous avons été assez rassurés. Concernant la mixité sociale et là je partage l'analyse de Christophe LIME, la vente de logements sociaux dans ce cas-là ne participe pas à la mixité sociale. En revanche cela pouvait avoir un avantage, celui de permettre l'accession sociale mais de ce point de vue nous n'avons pas de garantie et je dirais les éléments qu'apporte Christophe LIME peuvent même aller dans le sens contraire. Je pense que ce n'est pas d'ailleurs aller à l'encontre des débats que nous avons eus en commission parce que nous étions quand même très très interrogatifs, ça n'est pas aller à l'encontre que de reporter et de faire une analyse plus approfondie.

M. LE MAIRE : Et peut-être d'exiger qu'il y ait quand même un certain nombre de travaux en matière d'isolation, en matière d'énergie parce que là il n'y a absolument rien. Et puis je rappelle que ce bâtiment est vraiment en bordure du boulevard.

M. Bernard LAMBERT : Monsieur le Maire, c'est effectivement un dossier à la fois important et délicat. J'interrogeais ma collègue derrière avec la question suivante : on prend cet immeuble avec par exemple une cinquantaine d'appartements qui sont proposés à la vente donc à l'acquisition par les locataires, sur les 50 il y en a 30 qui acceptent selon un prix bien sûr et après les rénovations et réhabilitations qui sont précisées dans le dossier, les 20 qui refusent et qui n'ont pas la possibilité de pouvoir acheter, donc ces 20 appartements sont certainement proposés à l'achat ou à la vente par d'autres propriétaires, le propriétaire arrive et fait augmenter le loyer, celui qui est locataire ne veut pas supporter la hausse, que se passe-t-il ?

M. LE MAIRE : Problème, tu as raison. Je suis d'accord avec toi.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Moi je pense qu'on devrait aller, personne n'en a parlé, au-delà même de ce que vous disiez tout de suite, je pense qu'on devrait demander que ne passent devant le Conseil Municipal que des projets où il y a eu avis favorable du locataire.

M. LE MAIRE : Tu ne peux pas forcément avoir tous les locataires mais au moins une majorité, donc tu vas encore plus loin.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Non pas forcément tous mais ceux avec lesquels NEOLIA a traité et dont les locataires sont d'accord, même s'ils ne paient pas cher, s'ils souhaitent acquérir leur appartement, c'est pour l'avenir, ça peut être pour eux, ça peut être pour leurs enfants ou autres. Celui-là c'est vrai qu'on a souligné qu'il est mal placé, que c'est un immeuble difficile, mais sur le fond on est tous d'accord avec les possibilités d'acquisition par les locataires de leurs appartements mais je pense que la priorité au-delà même de la rénovation potentielle, parce que cela ça peut peut-être être fait plus tard mais je pense que la priorité c'est surtout l'accord du locataire. On nous aurait dit aujourd'hui...

M. LE MAIRE : 80 % des locataires sont d'accord.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : ...sur les 30 appartements qu'on vous présente, tous les locataires sont d'accord pour les acheter au prix que NEOLIA les propose.

M. LE MAIRE : Au moins une majorité, peut-être pas tous mais au moins une majorité.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Une majorité cela veut dire qu'il y en a qui vont être laissés sur le bas côté.

M. LE MAIRE : Mais tu n'auras jamais la totalité des cas non plus...

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Ils ne disent pas qu'ils les vendent tous.

M. LE MAIRE : Donc tu rejoins plutôt notre position.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je la rejoins totalement. J'irais même au-delà, je pense qu'il faut être sûr, il faut avoir la garantie que le contrat a bien été fait entre le locataire et le propriétaire et dans ce cas-là je pense qu'il n'y a aucune opposition sur le fait que le Conseil Municipal puisse donner son accord.

M. LE MAIRE : Je partage cet avis-là.

Mme Danièle POISSENOT : Je suis assez d'accord bien sûr sur ce qui vient d'être dit. Simplement je voudrais répondre à M. RENOUD-GRAPPIN en disant que la délibération qui est examinée ici ce soir, c'est un avis parce que le Maire est sollicité sur le prix de vente proposé aux locataires parce que NEOLIA ne peut pas faire un prix de vente sans l'avis du Maire. Donc simplement pour dire qu'un prix moyen de vente de T2 qui va être proposé aux locataires, c'est vraiment une précision, c'est pour que vous sachiez, sera de 37 500 € et à l'heure actuelle le locataire paie 197,28 € de loyer mensuel. Le T3 est à 53 000 € en proposition de prix de vente par NEOLIA.

M. LE MAIRE : 53 000 € mais quelle est la surface, c'est très petit ?

Mme Danièle POISSENOT : 36 m² pour les T2. Et puis un T3 de 50 m² mis à la vente 53 000 € avec un loyer actuel de 238 € sans les charges bien entendu. Le T4, 64 000 € et le T5, 79 000 € avec un loyer de 317 €.

M. LE MAIRE : Où je suis très gêné par rapport à cela, c'est qu'on sait très bien que ce qui va coûter cher demain en logement ce sont les charges, le chauffage.

Mme Danièle POISSENOT : Voilà, c'est pour cela que je vous dis sans les charges.

M. LE MAIRE : Et là il n'y a absolument rien de prévu pour les fenêtres, l'isolation, le chauffage et ce n'est pas la peinture des fenêtres qui va coûter cher mais c'est quand il va falloir rechanger le système de chauffage, changer les fenêtres. Il semble se dégager une majorité par rapport à cela, mis à part Jean ROSSELOT mais il peut encore changer d'avis.

M. Denis BAUD : C'était simplement pour dire que nous ne sommes pas par principe opposés à la vente de logements HLM puisque Grand Besançon Habitat va le pratiquer dans le cadre de l'opération PRU du quartier des Clairs-Soleils avec la tour 110. Nous allons donc mettre en vente, je précise, les appartements qui sont libres parce qu'il y a une chose aussi qu'il faut savoir, c'est que lorsqu'il y a des locataires, il est totalement interdit de les expulser en quelque sorte du logement pour pouvoir vendre le logement, il faut être bien clair là-dessus. Mais ce que je voulais surtout préciser, c'est qu'avant de mettre en vente nous allons faire des travaux de très grande importance sur la tour parce qu'en plus il y a un ascenseur, alors ça peut occasionner des frais importants. Nous allons changer les fenêtres, le double vitrage, enfin l'isolation, vraiment des travaux de grande ampleur pour que la vente puisse se faire dans de

très bonnes conditions et dans un immeuble qui n'est pas un immeuble dont on se défait, un immeuble qu'on continue à assumer. Voilà, je crois que c'est cela la différence.

M. LE MAIRE : C'est totalement différent comme situation. Et je répète qu'on n'est pas opposé mais c'est un immeuble à la limite on pourrait même se demander s'il ne devrait pas avoir un autre sort.

Mme Paulette GUINCHARD : Une simple information, il y a une ville en France qui a mené depuis 20 ans un travail justement de vente, de maîtrise de vente très intelligente en terme de coût, c'est la ville de Quetigny. Prenez le temps d'aller voir ce qu'a fait cette ville sur l'ensemble de son territoire, ce n'est pas quartier par quartier ou immeuble par quartier, c'est un travail de négociation et de politique globale qui a été mené. Je crois que les élus de là-bas sont prêts à vous l'expliquer.

M. LE MAIRE : On les connaît bien.

M. Éric ALAUZET : Finalement puisque Jean ROSSELOT a prononcé le mot de responsabilité, je crois que le débat de fond c'est la responsabilité individuelle contre ou face à la responsabilité collective. Je voudrais être sûr que dans cette affaire-là mais pas sur ce dossier-là en particulier, sur l'ensemble des dossiers puisque ça semble être un mouvement de fond qui s'amorce et qu'on va voir probablement beaucoup d'opérations de cette nature-là au moins proposées voire se concrétiser, je voudrais être sûr que ce n'est pas une réaction de fuite collective dont les organismes logeurs sont les bras armés. Mais ce n'est pas eux qui sont en première ligne, c'est nous collectivement et politiques en particulier, la société parce que si effectivement nous sommes confrontés à des vacances, à des personnes qui ne sont pas solvables, à des travaux conséquents de réfection de base et a fortiori de travaux d'économie d'énergie, on voit bien la tentation qui pourrait être finalement de déresponsabilisation collective pour la reporter sur la responsabilisation individuelle. Et finalement c'est le mouvement malheureusement qu'on constate dans plein de dossiers dans notre société du chacun pour soi et chacun sa peau. Derrière cela, c'est cela qui me gêne beaucoup mais ceci dit je ne suis pas opposé au principe.

M. LE MAIRE : Je pense qu'on va mettre cela au vote, je propose qu'on le retire. A part Jean ROSSELOT qui est contre ? J'avais cru comprendre que tu étais pour ce dossier, nous, nous sommes plutôt contre. Est-ce que tu nous rejoins ?

M. Jean ROSSELOT : S'il peut être approfondi, en effet.

M. LE MAIRE : (rires) C'était bien que tu le dises quand même. C'est quand même une première que tu votes pour une proposition du groupe communiste mais on ne va pas te taquiner avec cela. Quels sont ceux qui sont pour le retrait de ce dossier, c'est l'unanimité, c'est très bien. On va pouvoir fêter cela avec la Bisontine pétillante, ça s'arrose !».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 7, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide le retrait de ce dossier qui fera l'objet ultérieurement d'un nouvel examen.

Récépissé préfectoral du 15 février 2008.