

Habitat 25 - Vente de deux pavillons HLM - Avis du Conseil Municipal

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur :

I - Rappel

La vente de logements sociaux est encadrée par la loi, conformément aux articles L443-7 à L443-15 du Code de la Construction et de l'Habitation qui définit notamment les conditions que doit remplir le logement, l'acquéreur et les conditions de vente.

La nature des logements

Pour pouvoir être vendu par un organisme HLM, le logement doit :

- * avoir été construit ou acquis par l'organisme HLM depuis plus de 10 ans (sauf dérogation préfectorale),
- * être en bon état d'entretien et conforme aux normes minimales d'habitabilité fixées par décret.

Les bénéficiaires de la vente

- * Les logements occupés

Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. Il n'y a aucune condition requise quant à l'ancienneté, ni aux revenus de l'acquéreur. Selon certaines conditions, le logement peut être vendu au conjoint ou aux ascendants et descendants du locataire.

Si le locataire en place ne souhaite pas acquérir le logement qu'il occupe, il continue cependant à bénéficier du droit au maintien dans les lieux.

- * Les logements vacants

L'organisme HLM doit proposer le logement en priorité à l'ensemble de ses locataires dans le département par voie de publicité.

A défaut d'acquéreur prioritaire dans un délai de deux mois suivant l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité, le logement peut être vendu à tout autre personne physique sans qu'aucune condition de ressources ne soit fixée ou à une collectivité locale, un groupement de collectivités locales ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative.

Concernant la gestion de la copropriété, l'organisme HLM assure les fonctions de syndic de la copropriété tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

Les aspects financiers de la vente

Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis de la commune où est implanté le logement (cet avis se formule par un courrier simple).

Le prix peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation.

Avant la vente, l'organisme HLM doit présenter au futur acquéreur, par écrit, le montant des charges locatives, et s'il y a lieu, les charges de copropriété des 2 dernières années.

L'organisme acquéreur doit également fournir un récapitulatif des travaux réalisés les 5 dernières années sur les parties communes et, si nécessaire, une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre.

Le produit des ventes doit être affecté en priorité au financement de nouveaux programmes de construction, à des travaux de réhabilitations ou à des acquisitions de logements à usage locatif.

La procédure

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.

II - HABITAT 25 : Vente de deux pavillons à Besançon

Habitat 25 sollicite l'avis du Conseil Municipal de la Ville de Besançon sur la vente de deux pavillons vacants non réhabilités sis 8 rue Ribot et 10 rue Anatole France à Besançon.

Cette vente s'inscrit pour Habitat 25 depuis les années 90 dans un processus de vente des pavillons les plus anciens du parc, répartis sur 14 communes du département.

Pavillon mitoyen 8 rue Alexandre Ribot

Il s'agit d'une maison de type 3 construite en 1931 non réhabilitée, d'une surface de 76 m² habitable avec un terrain de 4,91 ares.

Aucun locataire ne réside dans ce pavillon depuis le 31 janvier 2008. Le prix de vente envisagé, hors frais de notaire, est de 90 000 €.

Pavillon en bande 10 rue Anatole France

Il s'agit d'une maison de type 5 construite en 1956 non réhabilitée, d'une surface de 76 m² habitable avec un terrain de 13,80 ares.

Aucun locataire ne réside dans ce pavillon depuis le 30 novembre 2007. Le prix de vente envisagé, hors frais de notaire, est de 96 600 €.

Habitat 25 s'est engagé à informer chaque acquéreur préalablement à la vente, de l'état d'entretien du pavillon et certifie que ces logements répondent aux normes d'habitabilité fixées en annexes à l'article R 443.11 du Code de la Construction.

Le ravalement des façades et des menuiseries extérieures devra être effectué dans les deux ans qui suivront l'acquisition des biens.

Les fonds issus du produit de cette vente seront affectés prioritairement aux travaux de réhabilitation d'autres pavillons qui ne seront pas vendus puis au financement d'opérations neuves.

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur la vente de ces deux maisons.

«**Mme Annie MENETRIER** : Monsieur le Maire, les élus communistes s'abstiendront sur ce rapport car nous ne sommes pas d'accord sur la vente des logements sociaux compte tenu notamment du fait qu'il y en a déjà très peu, pas suffisamment par rapport aux besoins exprimés par la population.

M. LE MAIRE : Très bien».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission n° 3 (1 abstention), le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés [4 abstentions (3 Groupe Communiste : M. LIME, Mme MENETRIER, Mme S. JOLY), 1 Groupe Alternatifs (Mme CRABBÉ-DIAWARA)], se prononce favorablement sur la vente des deux maisons susvisées.

Récépissé préfectoral du 20 novembre 2008.

