

Habitat 25 - Vente d'un pavillon HLM rue Viette à Besançon - Avis du Conseil Municipal

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur :

I - Contexte

La vente de logements sociaux est encadrée par la loi, conformément aux articles L 443-7 à L 443-15 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 toute 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 1^{er} 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 deux 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 d'un pavillon à Besançon

Habitat 25 sollicite l'avis du Conseil Municipal de la Ville de Besançon, afin de procéder à la vente de deux pavillons vacants 16 rue Viette 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.

Il s'agit d'une maison de type 4 construite en 1928, d'une surface de 60 m² habitable avec un terrain de 3,42 ares.

Aucun locataire ne réside dans ce pavillon depuis le 30 octobre 2005. Le prix de vente envisagé, hors frais de notaire, est de 110 000 €.

Des travaux de mises aux normes ont été réalisés en 1997 : assainissement, couverture zinguerie, électricité, ravalement de façades, remplacement de la chaudière, menuiseries extérieures, nécessitant la contraction d'un prêt s'achevant en 2017.

Cependant, dans le cas d'une remise en location, les travaux complémentaires à réaliser auraient été conséquents, engageant l'Office dans un second prêt. L'augmentation du loyer ne couvrirait pas cette dépense supplémentaire et l'exploitation de ce logement après une seconde réhabilitation serait largement déficitaire.

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.

De plus, Habitat 25 met en place une démarche personnalisée auprès des locataires acquéreurs : l'Office entretiendra un contact privilégié auprès des locataires acquéreurs et sera le coordinateur de l'ensemble des interventions visant à optimiser le montage du dossier en leur apportant un soutien technique, juridique et financier.

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 donner son avis sur la vente de cette maison.

«M. Christophe LIME : Le groupe communiste s'abstiendra sur ce rapport.

M. LE MAIRE : J'étais surpris que vous ne le fassiez pas car vous vous abstenez toujours sur ce point.

M. Christophe LIME : On a une certaine fidélité dans nos idées.

M. LE MAIRE : C'est vrai».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime (1 abstention) de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (3 abstentions du groupe Communiste : M. LIME, Mme MENETRIER, Mme JOLY), se prononce favorablement sur la vente de ce pavillon.

Récépissé préfectoral du 19 décembre 2008.