

Vente de logements HLM - Définition de critères

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur : Dans les dernières années, le nombre annuel de logements locatifs sociaux vendus à des personnes physiques s'élève à environ 5 000 en France, soit un peu plus de 0,1 % du parc locatif social.

NOMBRE ANNUEL DE LOGEMENTS HLM VENDUS À DES PERSONNES PHYSIQUES EN FRANCE

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
4 100	4 400	4 200	3 800	3 800	4 100	4 100	4 800	4 800	4 900

Le 18 décembre 2007, Mme Christine BOUTIN, Ministre du Logement et de la Ville, a signé avec l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), un accord portant à 40 000 logements par an le niveau des ventes HLM à partir de 2010.

Un rapport parlementaire, présenté en février 2009 par M. le Député Olivier CARRÉ, recommande également le développement de la vente de logements HLM à leurs locataires.

De plus, les organismes bailleurs sociaux, dans le cadre de leurs politiques de développement, se voient dans l'obligation d'utiliser les fonds propres dégagés principalement par les ventes de logements.

Il est par conséquent réaliste d'envisager une augmentation sensible du nombre de logements proposés à la vente par les bailleurs publics sur Besançon dans les prochaines années.

L'article L 443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le Préfet consulte la commune d'implantation du bien, préalablement à toute prise de décision quant à l'autorisation d'aliéner. Or, la vente d'un immeuble HLM peut impacter les équilibres sociaux sur un quartier, elle peut également entraîner des ménages dans de graves problématiques financières. Enfin, le risque de se retrouver, à terme, face à des copropriétés en difficultés n'est pas à écarter.

Pour permettre aux bailleurs de bien préparer ces ventes et protéger les éventuels acquéreurs de risques mal identifiés, la Ville a établi un tableau de critères qui complète ou précise des dispositions prévues dans la loi.

**Critères minimaux auxquels doivent répondre les immeubles HLM
mis en vente sur la Ville de Besançon**

(Ces exigences ne s'appliquent pas aux ventes de pavillons HLM)

Tout bailleur public envisageant une opération de vente de logements sur la commune de Besançon devra solliciter une rencontre avec les services de la Ville préalablement au démarrage de la procédure légale.

PROBLÉMATIQUES	CE QUE PRÉVOIT LA LOI	CE QUI SERA EXIGÉ PAR LA VILLE DE BESANÇON
Maintien de l'offre de logements sociaux sur la commune.	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.
Isolation thermique de bâtiment.	Application de la RT bâtiments existants : Les bâtiments vendus par les bailleurs sont rarement concernés par la RT «globale», ils sont généralement soumis à la RT «par éléments» moins contraignante.	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.
Accessibilité des logements.	Sont concernés les bâtiments (ou parties de bâtiment) d'habitation collectifs existants qui font l'objet de travaux de modification ou d'extension. (art. 111-18-8 du CCH).	Les problèmes d'accessibilité auront été traités (au cas par cas en fonction des possibilités 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.
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 Habitat de la Ville.

PROBLÉMATIQUES	CE QUE PRÉVOIT LA LOI	CE QUI SERA EXIGÉ PAR LA VILLE DE BESANÇON
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...).
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.

L'analyse de ces critères permettra à la Ville de motiver son avis.

Les bailleurs présents sur la Ville et l'Union des Bailleurs Sociaux seront informés de cette démarche.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur les critères minimaux auxquels doivent répondre les immeubles HLM mis en vente sur la Ville de Besançon.

«**M. Benoît CYPRIANI** : Un petit rappel : en France les bâtiments consomment en gros 42 % de l'énergie. Si l'on compte réduire de 20 % la consommation énergétique d'ici 2020, il est indispensable d'agir sur l'habitat neuf mais aussi sur l'ancien, donc faire de la réhabilitation. C'est d'ailleurs un des volets de la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement. Malheureusement, comme souvent, les moyens attribués par l'Etat manquent pour atteindre cet objectif dans le délai imposé. Pour les collectivités locales, malgré cette absence d'aides, deux attitudes sont possibles : soit se plaindre du faible engagement concret de l'Etat, soit donner l'exemple. C'est cette deuxième attitude que la Ville de Besançon a choisi en signant la convention des maires et nous en sommes heureux. Cette convention des maires indique même que nous souhaitons nous engager au-delà de ces 20 %. S'il est facile d'agir sur l'habitat neuf moyennant une augmentation modérée du coût de la construction, il est plus difficile d'agir sur l'habitat ancien car on ne rénove pas la structure d'un bâtiment aussi souvent que son papier peint. C'est pourquoi nous considérons qu'il est important de saisir chaque occasion, la vente d'un immeuble étant une occasion qu'il serait bon de mettre à profit.

J'en viens à l'objet de cette délibération. Nous aurions souhaité que parmi les critères visés dans cette délibération, une obligation de performance énergétique soit indiquée. Nous avons proposé une performance de niveau C, c'est-à-dire inférieure à 150 kw par m², ce sont les objectifs du grenelle pour les réhabilitations. L'intérêt est évident en particulier pour les occupants de logements sociaux puisqu'ensuite leurs charges sont réduites de façon très importante. Cette demande n'a pas été retenue et nous le déplorons, merci.

Mme Martine JEANNIN : Un grand nombre de nos concitoyens souhaitent devenir propriétaires de leur habitation. Au-delà de l'aspect de la transmission du patrimoine, permettre à certains d'avoir le sentiment d'une place socialement différente dans la société, et ces nouvelles dispositions d'accès à la propriété, vont tout à fait dans le but recherché. Mais il ne faut pas oublier la crise qui freinera certaines

intentions d'achat. Le 1 % logement financé par les entreprises connaît une diminution du fait de la fermeture d'un grand nombre d'entre elles.

Aussi la question se pose aujourd'hui en ces termes : faut-il rester locataire et attendre avant de devenir propriétaire ? Car devenir propriétaire, c'est aussi s'engager vers des dépenses doublement supérieures aux charges de location. Pour exemple : les impôts fonciers, non basés sur les revenus, les frais d'ascenseurs qui selon la loi doivent être impérativement remis aux normes, comptez une dépense de 4 000 € par habitation pour un ascenseur datant des années 70, les frais de ravalement, les frais de parkings, les salaires et charges patronales du concierge, toute réparation collective sur l'immeuble sera à la charge des propriétaires. Il y a ainsi toute une kyrielle de charges nouvelles à supporter. C'est pourquoi les critères sur l'information aux nouveaux propriétaires concernant les travaux envisagés me semblent être un des points essentiels, à suivre de près et totalement justifié.

Rappelez-vous, en septembre 2008 le projet de vente des HLM boulevard Blum avait été refusé par la Ville, compte tenu du mauvais état de l'immeuble. Un critère essentiel à souligner également est celui de la présence de la clause de rachat de l'appartement dans les 8 ans par l'organisme HLM qui non seulement rassure, mais constitue ainsi une porte de sortie pour les acquéreurs qui se retrouveraient en grandes difficultés financières.

Une fois tous ces obstacles surmontés, il est un fait certain que devenir propriétaire de son logement HLM pour un locataire est non seulement un investissement mais plus encore lui procure ce sentiment de réussite dans la vie. Je voterai pour ce rapport.

M. LE MAIRE : Je suis d'accord avec vous là-dessus.

M. Christophe LIME : Très rapidement. Satisfaits de la mise en place, on va aller dans le même sens que les deux premières interventions qui ont été données, sur le fait d'avoir une information supplémentaire par rapport aux futurs propriétaires pour qu'il y ait une vraie responsabilisation par rapport à l'achat. Je pense que les critères totalement acceptables sont des éléments de responsabilisation, de prise de connaissance qui vont protéger le vendeur. Ça permettra aussi aux Offices d'HLM de ne pas se voir reprocher au bout d'un certain nombre de mois ou d'années de ne pas avoir donné l'ensemble des indications aux futurs propriétaires. Donc c'est vraiment une protection des deux côtés, du vendeur comme de l'acheteur. Et puis comme l'a dit Benoît CYPRIANI, nous regrettons que le critère au niveau de l'isolation, tout particulièrement thermique, ne soit pas repris en compte. On le déplore mais ça fait partie je dirais d'un accord qu'on a pu trouver entre nous».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les critères proposés.

Récépissé préfectoral du 17 juillet 2009.