

Vente de trente pavillons HLM sur le quartier Rosemont à Besançon - Avis du Conseil Municipal

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur :

Rappel : 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.

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 France Domaine, 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 cinq 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 de France Domaine) ; 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.

Vente de trente pavillons quartier Rosemont à Besançon par Habitat 25

Cette démarche 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.

Cette vente n'est pas soumise aux critères minimaux fixés par le Conseil Municipal le 9 juillet 2009 auxquels doivent répondre les immeubles HLM mis en vente sur la Ville de Besançon, puisqu'elle ne concerne que des pavillons.

Pavillons construits fin des années 20 (Rosemont 1)				
Adresse du logement	Prix de vente en Euros	Ratio au m ² en Euros	Travaux entrepris dans les 5 ans	
			Type	Montant en Euros
5 rue Ribot (T4)	55 660	732,37		
16 rue Schlumberger (T4)	51 700	680,26	Intervention sur zinguerie. Réparation montant de fenêtre	900
3 rue Léon Bourgeois (T4)	64 350	846,71	Remplacement fenêtres, porte d'entrée, volets. Réfection tablettes extérieures. Réalisation de marches devant le pavillon.	7 591
7 rue Léon Bourgeois (T4)	58 300	767,11	Remplacement de 3 fenêtres, pose d'un volet roulant à la cuisine	2 771
8 rue Léon Bourgeois (T4)	58 300	767,11	Remplacement de 2 fenêtres et porte d'entrée	2 743
3 rue Anatole France (T4)	55 660	732,37		
8 rue Lamartine (T4)	55 660	732,37		
7 place Mercier (T4)	64 350	846,71		
9 rue Léon Bourgeois (T4)	55 660	732,37		
1 rue Jules Ferry (T4)	64 350	1 021,43	Intervention sur toiture garage. Fourniture papier peints	1 024
5 rue Jules Ferry (T4)	67 100	1 065,08		
4 rue Girardot (T4)	55 660	883,49	Remplacement évier et meuble sous évier, porte entrée, tuiles et zinguerie	2 048
ararsid13972992 5 rue Lamartine (T4)	67 100	1 065,08	Remplacement plancher d'une chambre	1 246
2 rue Duplain (T5)	78 320	890,00		

Pavillons construits en 1956 (Rosemont 2)				
Adresse du logement	Prix de vente en Euros	Ratio au m ² en Euros	Travaux entrepris dans les 5 ans	
			Type	Montant en Euros
1 rue Albert Camus (T4)	53 350	796,27	Remplacement chaudière	1 500
3 rue Albert Camus (T4)	49 500	738,81		
3 allée Gide (T4)	45 760	682,98		
5 allée Gide (T4)	46 200	689,55	Changement porte d'entrée	1 075
5 rue Boileau (T5)	62 700	825,00	Remplacement d'une fenêtre	1 126
9 rue Boileau (T5)	54 340	715,00		
12 rue Anatole France (T5)	55 220	726,58	Création douche	2 500
8 rue Anatole France (T5)	56 870	748,29		
12 rue Albert Camus (T5)	54 340	679,25		
1 rue Boileau (T6)	69 080	742,79	Remplacement embase toiture	573
3 rue Boileau (T6)	69 080	742,79	Réfection sanitaires	2 500
16 rue Albert Camus (T6)	66 550	715,59		
14 rue Albert Camus (T6)	69 080	742,79		
16 rue Duplain (T6)	66 550	715,59		
22 rue Duplain (T6)	67 650	727,42	Remplacement gouttières et porte d'entrée	2 303
20 rue Duplain (T6)	67 650	727,42		

La procédure, validée par le bureau du Conseil d'Administration d'Habitat 25 en sa séance du 16 février 2009, précise les conditions de vente :

- Durée du programme de vente écourté à une année à compter de l'autorisation d'aliéner, ceci afin de permettre à Habitat 25 de réhabiliter rapidement les logements restant sa propriété.
- Les acquéreurs devront réaliser à leurs frais le ravalement des façades et ouvrages annexes dans les deux ans qui suivent l'acquisition.
- Condition d'ancienneté de 5 années pleines d'occupation au moment de la signature du compromis de vente (les 30 locataires remplissent cette condition).
- En cas de libération d'un logement non réhabilité pendant la durée du programme de vente, celui-ci pourrait être proposé à l'acquisition, la décision devant être prise au préalable par le Bureau.
- La vente aux locataires occupants d'un pavillon, immédiatement après réhabilitation, n'est pas envisagée.

Pour ce programme de vente, tous les pavillons ont été visités par France Domaine. Ces visites ont permis de recueillir le premier ressenti des locataires.

	ROSEMONT 1	ROSEMONT 2	TOTAL
Acquisition souhaitée	5	10	15
Acquisition refusée	9	6	15
TOTAL	14	16	30

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 en leur indiquant les différentes possibilités :

- acquisition du logement
- délégation de son droit à l'acquisition à ses ayants droits
- rester locataire du logement et bénéficier des travaux de réhabilitation.

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.

Proposition

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

«**M. Pascal BONNET** : On a déjà débattu ici de la question de l'accession à la propriété et on est toujours satisfait que la Ville en donne la possibilité. Vous souhaitez des propositions sur l'ordre du jour, là on est tout à fait sur l'ordre du jour, avez-vous pensé à accompagner ce type de choix pour permettre à des locataires anciens d'accéder encore plus facilement à la propriété par un dispositif de soutien émanant de la Ville qui pourrait par exemple prendre en partie en charge des intérêts d'emprunts ?

M. LE MAIRE : Non, je ne pense pas même qu'on puisse le faire. Le problème c'est que c'est vendu à des personnes qui ont habité dedans depuis très longtemps à des prix qui sont très très bas. Cela permet à ceux qui ont vécu là et qui ont payé depuis 30 ans le loyer de pouvoir accéder à la propriété. On peut intervenir et nous le faisons dans le cadre du pass foncier pour les primo-accédants sous conditions de ressources. Là à ma connaissance il n'y a pas vraiment de dispositifs pour le faire».

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 la proposition du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 23 décembre 2009.