

Vente de 22 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 15 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 œuvre 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 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 réhabilitation 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.

HABITAT 25 : Vente de 22 pavillons quartier Rosemont à Besançon

Cette démarche s'inscrit pour Habitat 25, depuis les années 1990, dans un processus de vente des pavillons les plus anciens du parc, répartis sur 14 communes du département.

Dans sa séance du 18 décembre 2008, le Conseil d'Administration d'Habitat 25 a approuvé la mise en vente de 22 pavillons Loi Loucheur réhabilités situés sur le quartier de Rosemont à Besançon. Tous les logements sont actuellement occupés.

Adresse du logement	Superficie en m ²	Prix de vente en euros	Ratio en m ² en euros	Travaux de réhabilitation	
				Année	Coût en euros
Pavillons individuels à étage					
3 rue Ribot (T5) *	106	169 730	1 007,00	2002	23 393
1 rue Duplain (T5)	95	168 850	1 777,00	1997	58 207
1 rue Lamartine (T5)	88	185 900	2 112,50	1997	53 415
19 rue Duplain (T5) *	96	155 100	1 566,57	1997	33 050
21 rue Duplain (T5)	96	165 000	1 719,00	1994	2 743
Pavillons mitoyens à étage					
7 rue Ribot (T4)	82	133 100	1 623,00	1997	54 093
10 rue Ribot (T4)	76	102 300	1 346,00	1997	36 621
4 place Mercier (T4)	76	111 430	1 466,00	1997	33 143
28 rue Schlumberger (T3)	80	125 730	1 571,00	1997	47 838
12 rue Schlumberger (T4)	74	108 570	1 467,00	1997	38 642
18 rue Schlumberger (T3)	80	112 750	1 409,00	1994	40 872
17 rue Bourgeois (T4)	77	121 220	1 574,00	1997	50 775
6 rue Mandrillon (T3)	80	123 530	1 544,00	1997	43 537
7 rue Jules Ferry (T4)	76	103 180	1 357,00	1997	25 215
9 rue Jules Ferry (T3)	79	107 030	1 355,00	1997	26 961
Pavillons individuels avec combles					
13 rue Bourgeois (T6)	96	196 900	2 051,00	1996	88 891
11 rue Jules Ferry (T3)	93	169 290	1 820,00	1994	45 948
11 rue Duplain (T4)	63	118 140	1 875,00	1997	28 096
15 rue Duplain (T4)	87	167 860	1 929,00	1997	60 024
17 rue Duplain (T4)	63	118 140	1 875,00	1997	25 107

Adresse du logement	Superficie en m ²	Prix de vente en euros	Ratio en m ² en euros	Travaux de réhabilitation	
				Année	Coût en euros
6 rue Duplain (T4)	87	165 000	1 897,00	1994	50 643
8 rue Duplain (T4)	77	144 100	1 871,00	1994	45 506

La procédure, validée par le bureau du Conseil d'Administration d'Habitat 25 en sa séance du 9 mars 2009, précise les conditions de vente :

- durée du programme de vente fixé à deux années à compter de l'autorisation d'aliéner
- condition d'ancienneté de 5 années pleines d'occupation au moment de la signature du compromis de vente
- 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.

Pour ce programme de vente, les 22 logements pouvant être vendus ont fait l'objet d'une visite par France Domaine. La valeur vénale de chaque pavillon a été fixée en tenant compte de la nature du pavillon, de sa typologie et des travaux entrepris lors de la réhabilitation. Les améliorations réalisées par les locataires occupants ne sont pas prises en compte. Par ailleurs, un abattement de 5 % a été appliqué par France Domaine, car les ventes se feront aux locataires occupants ou aux ayants-droit par délégation.

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 annexe 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.

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.

* Situation particulière de deux pavillons :

Pavillon sis 3 rue Ribot : Le ravalement de façades n'ayant pas été réalisé sur ce pavillon, le Bureau du Conseil d'Administration d'Habitat 25 a ajouté l'obligation de réfection des façades dans les deux ans suivant l'acquisition si le locataire (ou les ayants-droit) se porte acquéreur. En cas de non acquisition, ces travaux seront réalisés par Habitat 25.

Pavillon sis 19 rue Duplain : Les locataires occupant ce pavillon ne remplissent pas actuellement la condition d'ancienneté, et ne la rempliront pas pendant le délai de commercialisation. Cependant dans sa séance du 18 novembre 2009, le Bureau d'Habitat 25 a autorisé la vente de ce pavillon à ses occupants. Ces locataires ont été rencontrés par Habitat 25 le 7 octobre 2009 et seraient intéressés par l'acquisition.

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

Proposition

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

«Mme Martine JEANNIN : Nous sommes tous satisfaits que des ventes de maisons aient lieu mais je suis particulièrement étonnée du prix de vente de ces maisons. Alors qu'au Conseil Municipal du mois de décembre vous avez annoncé la vente de 30 pavillons dans le même quartier pour des ratios au m² allant de 600 à 700 € le m². Sur le rapport d'aujourd'hui les ratios vont de 1 000 à 1 900 € le m². Comment un pavillon de type T4 rue Lamartine a pu être annoncé à 55 660 € en décembre, soit 732 € le m², et un pavillon T5 dans la même rue, rue Lamartine à Saint-Ferjeux être annoncé aujourd'hui au prix de vente de 185 900 €. Cette différence est très certainement justifiée. Je ne suis pas allée voir sur place mais je tenais quand même à marquer mon étonnement sur la différence du prix de vente dans ce même quartier, la même rue en un mois.

M. LE MAIRE : Je me permets de vous faire remarquer que la question qui est posée au Conseil Municipal ce soir n'est pas de savoir si nous sommes d'accord avec le prix, c'est de savoir si nous autorisons l'Office Départemental d'HLM à vendre ces pavillons. C'est la question qui est posée.

Mme Martine JEANNIN : On est pour mais on peut quand même attirer l'attention...

M. LE MAIRE : Oui vous avez raison mais certainement que dans ces pavillons Loucheur qui datent des années 36, certains sont dans l'état d'origine et d'autres ont été complètement remodifiés ; certains ont même été étendus, réaménagés, les surfaces doublées donc ce ne sont plus les mêmes pavillons. Pour nous la question c'est de savoir si oui ou non nous autorisons et nous pensons que permettre à des personnes qui ont des revenus modestes d'acquérir leur pavillon, c'est une bonne chose. En tout cas c'est mon avis.

Mme Valérie HINCELIN : Pour les ventes que nous avons validées au mois de novembre/décembre, les pavillons étaient non réhabilités, ici ils le sont. Il faut savoir aussi que l'évaluation de ces maisons a été faite par France Domaine et le terrain de 4 ou 6 ares est compris dedans».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide de se prononcer favorablement sur la proposition du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 3 mars 2010.