

38 - Vente par Habitat 25 de cinq pavillons HLM sur le quartier Saint-Claude à Besançon - Avis du Conseil Municipal

Mme l'Adjointe HINCELIN, Rapporteur : Cette démarche s'inscrit pour Habitat 25, depuis le début des années 1990, dans un processus de vente des pavillons les plus anciens du parc, répartis sur 14 communes du département.

Lors de sa séance du 29 avril 2009, le Conseil d'Administration d'Habitat 25 a actualisé le Plan Stratégique de Patrimoine qui prévoit, notamment, l'ajout dans la programmation de vente des pavillons sis quartier Saint-Claude à Besançon.

I - Descriptif du programme de vente :

Ce programme locatif est composé de 5 pavillons dont 4 sont actuellement occupés. Le pavillon sis 21 rue de Trey étant vacant, le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 6 juillet 2010, a autorisé la vente de ce logement vacant.

La construction de ces logements a été financée à l'aide de différents prêts dont le remboursement est terminé. La réhabilitation a été financée en partie par des subventions non remboursables et des prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ces prêts ont également permis le financement de la réhabilitation d'autres pavillons sur Besançon. Un remboursement anticipé partiel, en fonction du nombre de ventes, sera effectué à la fin du délai de commercialisation, après accord des garants : le Département du Doubs et la Ville de Besançon.

Détail des prêts en cours concernant les réhabilitations						
N° de contrat Date du contrat	Logements financés	Logements financés vendus	Montant initial	Capital restant dû avant paiement de l'échéance du 01/07/2011 pour 116 logements	Montant au logement	Montant pour tous les logements vendus soit 5 logements
CDC n° 473327 22/05/1997	59	2	1 079 339,04 €	519 430,83 €	8 803,91 €	17 607,82 €
CDC n° 473329 22/05/1997	44	2	804 930,81 €	387 372,15 €	8 803,91 €	17 607,82 €
CDC n° 457569 19/03/1996	13	1	198 183,72 €	19 083,52* €	1467,96 €	1 467,96 €
TOTAL	116	5	2 082 453,57 €	925 886,50 €	NA	36 683,60 €

* Échéance 01/05/2011

II - Conditions de vente

Après instruction de France Domaine, le Bureau du Conseil d'Administration, en sa séance du 16 septembre 2010, a fixé les prix (hors frais de notaire) des logements vendus, occupés et vacants, ainsi que les conditions de vente.

La durée du programme de vente est fixée à 2 ans à compter de l'octroi de l'autorisation d'aliéner.

Les travaux de ravalement des façades ne seront pas reportés pour ce programme de vente, car ils ont été effectués au moment de la réhabilitation.

En cas de libération d'un pavillon pendant le programme de vente, celui-ci sera proposé à la vente conformément à la procédure de vente.

Le tableau ci-après reprend les adresses, prix de vente, ratios au m² de surfaces habitables ainsi que les travaux réalisés par Habitat 25 dans le cadre des réhabilitations.

Adresse du logement	Type	Prix de vente occupé	Ratio au m ²	Prix de vente vacant	Ratio au m ²	Réhabilitations		
						Année	Nature des travaux	Coûts
19, rue de Trey	4	115 500 €	1 674	121 000 €	1 753	1997		28 580 €
21, rue de Trey	4	172 425 €	1 874	181 500 €	1 973	1993	Réfection des sols, installation chauffage central gaz, création salle de bains, portes de distribution, VMC	42 289 €
27, rue de Trey	4	138 850 €	1 811	143 000 €	1 907	1997	Réfection des sols, installation chauffage central gaz, création salle de bains, VMC	31 615 €
29, rue de Trey	3	151 525 €	2 196	159 500 €	2 311	1997 2007	Seconde remise à niveau de l'électricité, installation chauffage central gaz, et remplacement chaudière en 2007, création d'une salle de bains, portes de distribution, VMC	23 079 € 10 760 €
3 allée du Docteur Maître	5	154 000 €	1 770	161 700 €	1 859	1997	Réfection des sols, VMC, installation chauffage central	43 559 €

III - Aspects financiers de la vente

L'ensemble des logements a fait l'objet d'une estimation «personnalisée» par le service France Domaine. Le prix au m² de SUP (Surface Utile Pondérée) des pavillons a été pondéré en fonction de la superficie des annexes : cave, grenier (si celui-ci n'a pas été aménagé), bâtiment annexe au logement.

Les estimations formulées par le service France Domaine ont été majorées de 10 % par Habitat 25 (la majoration légale maximum est de 35 %).

En cas de vente aux locataires occupants ou ayants-droit, un abattement de 5 % sera appliqué sur la valeur vénale de chaque logement.

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 (Art. L 443.7 à L 443.15 du CCH).

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.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à donner un avis sur la vente de ces maisons et à approuver le remboursement anticipé partiel des prêts susvisés.

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 donner un avis favorable à cette vente.

Récépissé préfectoral du 1^{er} avril 2011.