

39 - Vente par Habitat 25 de 40 pavillons HLM sur le quartier Jean Jaurès 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 Jean Jaurès à Besançon.

Le secteur Jean Jaurès regroupait à l'origine 83 pavillons d'habitat social appartenant à Habitat 25. Ces pavillons constituaient l'ensemble de ce quartier. A ce jour, 43 pavillons ont été vendus à des acquéreurs privés. Les 40 pavillons que souhaite mettre en vente Habitat 25 représentent la totalité du logement HLM encore présent sur ce secteur.

I - Descriptif du programme de vente

Ce programme locatif est composé de 39 pavillons réhabilités et 1 pavillon non réhabilité. Ces logements, pour la plupart en pierre de taille, datent de 1920. Ils sont actuellement tous occupés.

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. 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 contra Date du contrat | Logements financés | Logements financés vendus | Montant initial | Capital restant dû avant paiement de l'échéance du 01/07/2011 pour 137 logements | Montant du logement | Montant pour tous les logements vendus soit 39 logements |
| CDC n° 473327 22/05/1997 | 59 | 13 | 1 079 339,04 € | 519 430,83 € | 8 803,91 € | 114 450,86 € |
| CDC n° 473329 22/05/1997 | 44 | 13 | 804 930,81 € | 387 372,15 € | 8 803,91 € | 114 450,86 € |
| CDC n° 473325 22/05/1997 | 21 | 9 | 384 171,52 € | 184 882,17 € | 8 803,91 € | 79 235,22 € |
| CDC n° 457569 19/03/1996 | 13 | 4 | 198 183,72 € | 19 083,52 €* 19 083,52 € | 1467,96 € | 5 871,85 € |
| TOTAL | 137 | 39 | 2 466 625,09 € | 1 110 768,67 € | NA | 314 008,79 € |

* Échéance 01/05/2011

II - Conditions de vente

Après instruction de France Domaine, le Bureau du Conseil d'Administration, en sa séance du 8 juin 2010, a fixé les prix (hors frais de notaire) des logements 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 ont été effectués au moment de la réhabilitation hormis pour le pavillon 3 avenue Jean Jaurès, non réhabilité. Pour ce logement, si le locataire en titre (ou ayant-droit) se porte acquéreur, il devra réaliser les travaux dans les deux ans suivant l'acquisition. A l'expiration du délai de commercialisation, les travaux seront réalisés par l'office.

En cas de libération d'un pavillon pendant le programme de vente, plusieurs principes s'appliqueront :

- Pavillon 3 avenue Jean Jaurès : s'agissant d'un logement non réhabilité, il sera proposé à l'acquisition en tant que logement vacant

- Pavillon 11 avenue Jean Jaurès : s'agissant d'un logement en copropriété, il sera proposé à la vente afin de permettre à Habitat 25 de sortir du régime de copropriété

- Autres pavillons réhabilités : le principe de relocation s'appliquera. Cependant, si au moment de la remise des clés il s'avère que le logement nécessite des travaux conséquents, le Bureau du Conseil d'Administration d'Habitat 25 se prononcera sur une relocation après travaux ou une mise en vente.

Les tableaux ci-après reprennent 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 | Prix de vente occupé | Ratio au m ² | Prix de vente vacant | Ratio du m ² | Réhabilitations | | |
|----------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|---|----------|
| | | | | | Année | Nature des travaux * | Coûts |
| Mitoyens à étages Type 3 | | | | | | | |
| 11 avenue J. Jaurès | 131 670 € | 1 667 | 138 254 € | 1 750 | 1997 | Volets, couverture, zinguerie, électricité, chauffage, chaudière, sols, | 35 854 € |
| 12 rue Viette | 121 990 € | 1 793 | 128 090 € | 1 884 | 1997 | Volets, couverture, zinguerie, électricité, chaudière, sols, toilettes, porte entrée, VMC | 38 689 € |
| 18 rue Viette | 135 410 € | 1 782 | 142 148 € | 1 870 | 1997 | Couverture, sols, électricité, chauffage, sanitaires, porte entrée, 2 portes de distribution, VMC | 39 931 € |
| 11 rue Viette | 126 280 € | 1 857 | 132 594 € | 1 950 | 1997 | Zinguerie, sols, électricité | 23 161 € |
| 13 rue Viette | 117 700 € | 1 731 | 123 585 € | 1 817 | 1997 | Volets, couverture, zinguerie, électricité | 23 684 € |
| Individuels à étage Type 3 | | | | | | | |
| 2 rue Peugeot | 136 180 € | 1 840 | 142 989 € | 1 932 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, électricité, chauffage, sanitaires, porte de distribution | 32 518 € |
| 3 rue Gondy | 125 840 € | 1 851 | 132 132 € | 1 943 | 1997 | Volets, couverture, zinguerie, sols, électricité, chaudière, porte de distribution, VMC | 32 492 € |
| 4 rue Gondy | 125 840 € | 1 851 | 132 132 € | 1 943 | 1997 | Volets, couverture, zinguerie, sols, électricité, porte d'entrée | 29 126 € |
| 1 rue Gondy | 179 300 € | 1 811 | 188 265 € | 1 902 | 1994 | Volets, couverture, zinguerie, sols, électricité, porte d'entrée, toilettes | 33 310 € |

| Adresse du logement | Prix de vente occupé | Ratio au m ² | Prix de vente vacant | Ratio du m ² | Réhabilitations | | |
|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|--|----------|
| | | | | | Année | Nature des travaux * | Coûts |
| 21 rue Viette | 136 950 € | 1 876 | 143 798 € | 1 970 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, électricité, porte d'entrée, chaudière, sanitaires, porte de distribution, VMC | 47 120 € |
| Mitoyens à étage Type 3 | | | | | | | |
| 10 rue Viette | 118 250 € | 1 739 | 124 163 € | 1 826 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, électricité, porte d'entrée | 21 032 € |
| 2 rue Viette | 134 420 € | 1 723 | 141 141 € | 1 809 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, sols, électricité, porte d'entrée, chaudière, sanitaires, porte de distribution, VMC | 23 549 € |
| 3 avenue J. Jaurès | 85 580 € | 1 258 | 89 859 € | 1 321 | na | Pas de réhabilitation | Na |
| 15 avenue J. Jaurès | 118 250 € | 1 739 | 124 163 € | 1 826 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, électricité, porte d'entrée, chaudière, VMC | 21 126 € |
| 12 avenue J. Jaurès | 118 250 € | 1 739 | 124 163 € | 1 826 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, électricité, porte d'entrée, chaudière, toilettes, VMC | 23 810 € |
| 5 rue Gondy | 122 100 € | 1 795 | 128 205 € | 1 885 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, électricité, porte d'entrée, chaudière, VMC | 31 715 € |
| 3 rue Peugeot | 122 100 € | 1 795 | 128 205 € | 1 885 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, électricité, porte d'entrée, chaudière, porte de distribution, VMC | 33 763 € |
| 19 rue Peugeot | 118 250 € | 1 739 | 124 163 € | 1 826 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, porte d'entrée | 19 986 € |
| 10 rue Peugeot | 122 100 € | 1 795 | 128 205 € | 1 885 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, sols, électricité, porte d'entrée, chaudière, porte de distribution, VMC | 34 213 € |
| 11 rue Gondy | 148 830 € | 1 884 | 156 272 € | 1 978 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, sols, électricité, porte d'entrée, chaudière, VMC | 42 706 € |
| 10 rue Gondy | 122 100 € | 1 795 | 128 205 € | 1 885 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, sols, électricité, porte d'entrée, chaudière, chauffage, portes de distribution, VMC | 33 344 € |
| 76 rue de Dole | 112 860 € | 1 660 | 118 503 € | 1 743 | 1997 | Couverture, zinguerie, électricité, chauffage | 26 322 € |
| 66 rue de Dole | 112 860 € | 1 660 | 118 503 € | 1 743 | 1997 | Couverture, zinguerie, électricité, chaudière, porte d'entrée, VMC | 22 042 € |
| 68 rue de Dole | 124 740 € | 1 709 | 130 977 € | 1 794 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, volets, électricité, porte d'entrée, chaudière, sanitaires, portes de distribution, VMC | 36 938 € |

| Adresse du logement | Prix de vente occupé | Ratio au m ² | Prix de vente vacant | Ratio du m ² | Réhabilitations | | |
|----------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|--|----------|
| | | | | | Année | Nature des travaux * | Coûts |
| Individuel plain pied T3 | | | | | | | |
| 2 rue Gondy | 108 680 € | 1 811 | 114 114 € | 1 902 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, électricité, porte d'entrée | 25 999 € |
| Mitoyens plain pied Type 3 | | | | | | | |
| 72 rue de Dole | 111 870 € | 1 721 | 117 464 € | 1 807 | 1994 | Couverture, zinguerie, sols, électricité, porte d'entrée, chaudière, chauffage, sanitaires, portes de distribution | 37 271 € |
| 82 rue de Dole | 119 900 € | 1 708 | 125 895 € | 1 793 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, volets, électricité, porte d'entrée, chaudière, VMC | 39 915 € |
| 7 rue Viette | 106 590 € | 1 776 | 111 920 € | 1 865 | 1997 | Couverture, zinguerie, électricité, porte d'entrée, chaudière | 31 201 € |
| 19 rue Viette | 105 270 € | 1 754 | 110 534 € | 1 842 | 1997 | Sols, volets, chaudière, porte d'entrée | 25 137 € |
| 14 rue Viette | 126 280 € | 1 857 | 132 594 € | 1 950 | 1997 | Couverture, zinguerie, volets, électricité, porte d'entrée, chaudière, VMC | 23 689 € |
| 7 rue Peugeot | 108 680 € | 1 811 | 114 114 € | 1 902 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, volets, électricité, porte d'entrée, chaudière, portes de distribution, VMC | 39 403 € |
| 9 rue Peugeot | 106 590 € | 1 776 | 111 920 € | 1 865 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, volets, électricité, porte d'entrée, sanitaires | 30 086 € |
| 13 rue Peugeot | 105 270 € | 1 754 | 110 534 € | 1 842 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, volets, électricité, porte d'entrée | 27 412 € |
| 18 rue Peugeot | 113 300 € | 1 888 | 118 965 € | 1 983 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, volets, électricité, portes de distribution | 28 275 € |
| Individuels T4 | | | | | | | |
| 78 rue de Dole | 147 070 € | 1 690 | 154 424 € | 1 775 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, électricité, porte d'entrée, chaudière | 23 063 € |
| 2 avenue J. Jaurès | 124 080 € | 1 852 | 130 284 € | 1 944 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, volets, électricité, porte d'entrée | 35 886 € |
| 9 rue Gondy | 128 700 € | 1 788 | 135 135 € | 1 877 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, électricité, porte d'entrée, sols | 40 956 € |
| 20 rue Peugeot | 122 100 € | 1 650 | 128 205 € | 1 732 | 1997 | Couverture, zinguerie, électricité, chaudière, VMC | 29 571 € |
| 22 rue Peugeot | 122 100 € | 1 650 | 128 205 € | 1 732 | 1997 | Couverture, volets, zinguerie, sols, électricité, porte d'entrée, chaudière, chauffage, toilettes, VMC | 28 082 € |

| Adresse du logement | Prix de vente occupé | Ratio au m ² | Prix de vente vacant | Ratio du m ² | Réhabilitations | | |
|---------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|---|----------|
| | | | | | Année | Nature des travaux * | Coûts |
| 22 B rue Peugeot | 149 270 € | 1 736 | 156 734 € | 1 822 | 1997 | Couverture, zinguerie, sols, électricité, chauffage, chaudière, sanitaires, VMC | 33 903 € |

* Travaux communs à tous les logements réhabilités : ravalement des façades, menuiseries

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, de la nature du bien (individuel, mitoyen, en bande), de la typologie, du niveau de réhabilitation, de l'équipement. Les prix au m² de SUP s'échelonnent de 1 050 € (pavillons non réhabilités) à 1 680 € (pavillons individuels à étage).

Les estimations formulées par 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.

Une minoration de 70 € du prix au m² de SUP sera pratiquée pour les pavillons situés rue de Dole, du fait de nuisances sonores importantes.

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.