

52 - Vente par Habitat 25 de 16 pavillons HLM sur le quartier des Cras 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 des Cras à Besançon.

Descriptif du programme de vente

Ce programme locatif est composé de 16 pavillons réhabilités, situés rue Trémolières et rue Romain Roussel, mis en service en 1923. Sur l'ensemble de ce programme regroupant au départ 24 pavillons, 8 ont déjà été vendus entre 1994 et 1998.

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 CDC. 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 (en Euros)						
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 124 logements	Montant au logement	Montant pour tous les logements vendus soit 16 logements
CDC n° 0473327	59	5	1 079 339,04	519 430,83	8 803,91	44 019,56
CDC n° 0473329	44	9	804 930,81	387 372,15	8 803,91	79 235,21
CDC n° 0473325	21	1	384 171,52	184 882,17	8 803,91	8 803,91
TOTAL	124	15	2 268 441,37	1 091 685,15	NA	132 058,68

Pour le 16^{ème} logement, l'intégralité de l'emprunt a été remboursée au 1^{er} mai 2011.

Particularités du programme de vente

Les logements 14 et 16 rue Romain Roussel bordent la rue du Professeur George. Au regard de l'extrait cadastral, la voirie s'adosse au bâti des pavillons. Dans les faits, les terrains alloués à ces deux pavillons empiètent de 2 mètres sur la rue du Professeur George, aujourd'hui piétonne. Un rapprochement, avec la Ville de Besançon, a été effectué par Habitat 25 en vue d'élaborer une convention de mise à disposition de ce terrain d'aisance au profit des locataires ou des acquéreurs. Cette zone étant classée en emplacement réservé dans le PLU, cette requête n'a pu aboutir.

Conditions de vente

Après instruction de France Domaine, le Bureau du Conseil d'Administration, en sa séance du 17 janvier 2011, 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 accordée par M. le Préfet du Doubs.

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 (en Euros), ratios au m² de surfaces habitables ainsi que les travaux réalisés par Habitat 25 dans le cadre des réhabilitations.

Travaux communs à tous les logements réhabilités : couverture, zinguerie et mise aux normes de l'assainissement

Adresse du logement	Prix de vente occupé	Ratio au m ²	Prix de vente vacant	Ratio au m ²	Réhabilitations		
					Année	Nature des travaux	Coûts
Pavillons mitoyens à étage avec, à l'origine, une chambre au 1^{er}							
11 Trémolières	125 070	1 405	132 000	1 483	1994	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, sanitaires, porte d'entrée, portes de distribution, sols	50 256
13 Trémolières	83 600	1 467	88 000	1 544	1997 2004	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, sanitaires VMC	31 695 6 439
21 rue R. Roussel	83 600	1 417	88 000	1 491	1997	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, porte d'entrée, VMC	24 537
23 rue R. Roussel	136 400	1 819	143 550	1 914	1997 2008	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, sanitaires, porte d'entrée, portes de distribution, VMC	46 311 24 386
31 rue R. Roussel	121 000	2 051	127 050	2 153	1997 2004	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, sanitaires, porte d'entrée, portes de distribution, sols, VMC	24 360 32 912

Adresse du logement	Prix de vente occupé	Ratio au m ²	Prix de vente vacant	Ratio au m ²	Réhabilitations		
					Année	Nature des travaux	Coûts
30 rue R. Roussel	105 600	1 389	111 100	1 462	1997	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, sanitaires, porte d'entrée, portes de distribution, sols, VMC	31 912
28 rue R. Roussel	138 600	1 557	146 300	1 644	1997	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, sanitaires, portes de distribution, sols	53 705
14 rue R. Roussel	78 100	1 324	82 500	1 398	1997	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, sanitaires, porte d'entrée, portes de distribution, sols, VMC	30 475
12 rue R. Roussel	94 050	1 594	99 000	1 678	1994	Ravalement de façade, menuiseries extérieurs, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, WC, porte d'entrée, sols, VMC	28 301
Pavillons mitoyens à étage avec combles							
27 rue R. Roussel	80 300	1 673	84 700	1 764	1997	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, remise aux normes électriques, reprise partielle des sanitaires, porte d'entrée	18 613
33 rue R. Roussel	71 500	1 489	75 570	1 574	1997	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets	15 398
35 rue R. Roussel	89 650	1 868	94 380	1 966	1997	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, reprise partielle des sanitaires, VMC	25 441
34 rue R. Roussel	78 100	1 502	82 500	1 586	1997	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, sanitaires, porte d'entrée, sols, VMC	21 935
32 rue R. Roussel	88 000	1 600	93 500	1 700	1997 2004	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, sanitaires, porte d'entrée, portes de distribution, sols	21 913 28 226

Adresse du logement	Prix de vente occupé	Ratio au m ²	Prix de vente vacant	Ratio au m ²	Réhabilitations		
					Année	Nature des travaux	Coûts
24 rue R. Roussel	84 700	1 764	89 650	1 868	1997	Remplacement d'une fenêtre, remise aux normes électriques (partielles), installation d'un chauffage central y compris la chaudière, porte d'entrée	13 036
16 rue R. Roussel	73 370	1 359	77 000	1 426	1997 2002	Ravalement de façade, menuiseries extérieures, volets, remise aux normes électriques, installation d'un chauffage central y compris la chaudière, sanitaires, porte d'entrée, sols, VMC	21 211 4 872

Aspects financiers de la vente

L'ensemble des logements a fait l'objet d'une estimation «personnalisée» par 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 typologie, du niveau de réhabilitation, de l'équipement.

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 droits, 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 annexes à l'article R 443.11 du Code de la Construction.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer 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 d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 27 juin 2011.