

34 - Vente de 15 logements HLM et 15 garages sis rues Matisse et Monet à Besançon

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur : Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine, l'Office Public de l'Habitat du Département du Doubs, Habitat 25, envisage la mise en vente de 15 logements (11 appartements et 4 pavillons de ville) assortis de 15 garages, éléments d'une copropriété sise rues Monet et Matisse à Besançon. Ces immeubles sont hors du périmètre d'intervention du périmètre opérationnel du PRU de Planoise.

Ces lots de copropriété ont été acquis par l'office en 1993 auprès de la SCI Le Village du Parc. Actuellement cette copropriété «Le village du parc» est gérée par le Syndic AICI situé rue Proudhon à Besançon.

Descriptif du programme de vente :

Cette vente HLM ne concerne que les 15 logements HLM, éléments d'une copropriété de 48 logements créée en 1985, l'ensemble des autres logements appartenant à des propriétaires privés.

Par conséquent cette opération n'est pas concernée par la délibération du Conseil Municipal de juillet 2009 définissant les critères minimaux auxquels doivent répondre les immeubles HLM mis en vente sur la Ville de Besançon. Toutefois les conditions de mise en vente se rapprochent de ces critères.

L'étude des différents procès-verbaux d'assemblées générales de cette copropriété démontre son bon fonctionnement et le bon niveau d'entretien général des bâtiments. Le carnet d'entretien mentionne les travaux suivants sur les dernières années :

Année	Nature des travaux
2004	Travaux d'étanchéité des toitures
2008	Pose d'une trappe métallique pour accéder aux combles et aux moteurs VMC - Réfection étanchéité de 2 passages couverts
2009	Ravalement des façades - Remplacement des boîtes aux lettres sous le porche du 26 rue Matisse
2010	Remplacement des boîtes aux lettres sous le porche du 3, 12 et 14 rue Matisse
2012	Fermeture des 2 locaux poubelles

Le Diagnostic de Performance Energétique classe l'ensemble des logements au niveau D (de 150 à 230 kWhEP/m²/an) avec une consommation conventionnelle arrêtée à 175 kWhEP/m²/an pour tous les logements.

Conditions de vente fixées par Habitat 25 :

- La durée du programme de vente sera de 5 ans à compter de la date d'octroi de l'autorisation d'aliéner.

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

- Les appartements seront systématiquement assortis d'un garage.

Aspects financiers de la vente :

Le tableau ci-dessous reprend les adresses, l'estimation de France Domaine, les prix de vente, les surfaces habitables, ainsi que les ratios au m² de surface habitable.

Adresse des logements	Surface habitable	Estimation France Domaines en Euros	Prix de vente vacant en euros	Ratio au m ² en Euros	Prix de vente occupé en Euros	Ratio au m ² en Euros
1 rue Matisse	61	105 600	110 880	1 818	105 336	1 727
16 rue Matisse	65	113 300	118 965	1 830	113 012	1 739
20 rue Matisse	68	120 660	126 693	1 863	120 362	1 770
18 rue Matisse	67	115 200	120 960	1 805	114 912	1 715
7 rue Matisse	69	119 780	125 769	1 823	119 480	1 732
5 rue Matisse	72	123 200	129 360	1 797	122 892	1 707
3 rue Matisse	67	115 200	120 960	1 805	114 912	1 715
34 rue Matisse	66	118 920	124 866	1 892	118 619	1 797
11 rue Matisse	79	134 400	141 120	1 786	134 064	1 697
26 rue Matisse	84	144 080	151 284	1 801	143 724	1 711
9 rue Matisse	96	163 520	171 696	1 788	163 107	1 699
1 rue Monet	104	184 800	194 040	1 866	184 338	1 772
3 rue Monet	106	193 500	203 175	1 917	193 011	1 821
5 rue Monet	105	191 750	201 338	1 917	191 268	1 822
7 rue Monet	106	193 500	203 175	1 917	193 011	1 821

L'office a décidé d'effectuer un important travail relationnel auprès des locataires pour leur apporter un soutien social, technique, juridique et financier, afin que les acquisitions se passent dans les meilleures conditions possibles et garantissent le bon fonctionnement de cette copropriété.

Le service «Développement et vente», d'Habitat 25, entretiendra un contact privilégié auprès des locataires acquéreurs et sera le coordinateur de l'ensemble des interventions visant à optimiser le montage des dossiers.

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à donner un avis sur la vente de ces logements.

«M. LE MAIRE : Il n'y a pas des remarques, pas d'abstentions ? C'est adopté».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, a émis un avis favorable sur cette proposition.

Récépissé préfectoral du 28 septembre 2012.