

46 - Vente par Néolia de 42 logements HLM, quartier Planoise à Besançon

M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur :

Présentation

Dans le cadre de sa politique de vente patrimoniale, la Société Néolia souhaite procéder à la vente de 42 logements sis 16 A et 16 B avenue d'Ile de France à Besançon. Ces appartements font partie du bâtiment 12B (14 A/B et 16 A/B avenue d'Ile de France) qui comptabilise 86 logements.

Construit en 1970, cet immeuble est mitoyen de la «Résidence du Quartz», objet d'une vente HLM en 2006.

Descriptif du programme de vente

Les 2 cages considérées comptabilisent à l'origine 44 logements sur 10 niveaux. Deux logements avaient préalablement été intégrés au pôle commercial de Néolia qui occupe les 2 premiers niveaux de l'immeuble en copropriété contigu «Le Quartz».

Cet immeuble bénéficie du chauffage urbain collectif, et chaque cage dispose d'un ascenseur.

Une réhabilitation engagée en 2005 a porté sur :

- le remplacement des menuiseries extérieures ;
- la mise aux normes de l'installation électrique ;
- le remplacement des sanitaires et robinetteries ;
- l'agrandissement des cuisines par la suppression des loggias, et la réfection complète (sols, murs, plafonds) ;
- la remise en état de toutes les autres pièces (prêts à décorer) ;
- le remplacement des portes palières.

Des travaux sont prévus dans le cadre de la vente :

* dans les parties communes :

- la peinture des soubassements du bâtiment ;
- la fermeture d'anciens passages traversant (si accord Ville de Besançon) ;
- la réfection des halls d'entrée ;
- la réfection des cages d'escaliers ;
- la réfection des ascenseurs ;
- la création de caves.

* dans les logements :

- des travaux d'embellissement (forfaitaires et si besoin).

Aspects financiers de la vente :

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS	Type 4 de 73 m ²	Type 4 de 82 m ²
Estimation domaines vente à l'occupant	54 750 €	61 500 €
Prix Néolia vente à l'occupant	52 750 € à 56 750 €	59 000 € à 64 000 €
Estimation domaines vente vacant	60 225 €	67 650 €
Prix Néolia vente vacant	58 225 € à 62 225 €	65 150 € à 70 150 €

Le 14 novembre 2003, Néolia a contracté un prêt de 817 000 € (contrat 1026405) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de Franche-Comté pour la réhabilitation de ces logements. Un second emprunt ayant le même objet est inclus dans le prêt n° 32 compacté en 2011. La Ville de Besançon a apporté sa garantie à hauteur de 50 % de l'emprunt pour chacun de ces prêts. A ce jour, le capital restant dû est de 274 594,74 € pour le premier prêt et de 81 923,76 € pour le second. Ces prêts seront remboursés par anticipation conformément aux termes de ces contrats.

Conformité de l'opération au regard des critères établis par la Ville de Besançon :

Critères Ville de Besançon	Réponses aux critères
Maintien de l'offre de logements sociaux	L'opération ne crée pas de pénurie d'offre de logements sociaux sur le quartier et favorise la mixité sociale.
Performances thermiques du bâtiment	Tous les logements sont classés en D.
Accessibilité	Pas de problèmes d'accessibilité.
Consultation des locataires sur la vente	Pas d'éléments sur ce point, cependant lors de la commercialisation de l'immeuble contigu «le Quartz» par Néolia, 16 logements sur 36 ont été vendus à des locataires et 11 à des habitants du quartier.
Devenir des locataires non acquéreurs	Proposition par Néolia d'un appartement similaire. Prise en charge des frais inhérents au déménagement par Néolia.
Information aux acquéreurs	Partenariat avec Logissim-Conseil, société spécialisée en conseil en financement.
Garanties apportées aux acquéreurs	Garantie contractuelle de rachat par Néolia en cas de difficultés de l'acquéreur (perte d'emploi, décès...).

Propositions

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

«M. LE MAIRE : C'est une remise en état énergétique et autres comme on l'avait décidé. C'est une deuxième tranche, les gens sont contents et ça stabilise la population. Donc NEOLIA participe bien avec nous aux opérations comme les autres opérateurs d'ailleurs, que ce soit Grand Besançon Habitat, Habitat 25 ou la SAIEM. 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, donne un avis favorable à cette vente et approuve le remboursement anticipé des prêts correspondants.

Mme POISSENOT n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 18 décembre 2012.