

24 - Vente par Néolia de 40 logements HLM quartier Palente / Orchamps à Besançon

M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur : Dans le cadre de sa politique de vente patrimoniale, la Société Néolia envisage de procéder à la vente de 40 logements de type 4, sis 7 à 10 rue Claude Debussy à Besançon. Néolia explique que cette démarche de cession d'une partie de son patrimoine vise à donner aux locataires la possibilité d'accéder à la propriété de leur logement, à diversifier les modes d'occupation dans les quartiers et à répondre aux orientations données par les pouvoirs publics.

Descriptif du programme vendu :

Construit en 1957, cet immeuble regroupe 40 logements de type 4 répartis sur 5 niveaux (R+4). Chaque logement est équipé d'un chauffage individuel au gaz et dispose d'une cave. Leur surface varie de 64,6 m² à 65,5 m².

Dans le cadre de cette vente, des travaux seront réalisés par Néolia. Ils porteront sur le programme suivant :

Dans les logements :

- Cloisonnage du cellier en dur.
- Mise en place d'une VMC.
- Déplacement des chaudières gaz de la cuisine au cellier + conformité installation gaz.
- Mise en sécurité de l'installation électrique.
- Révision parquets des pièces sèches.
- Contrôle des colonnes d'eau froide.
- Remplacement si nécessaire de menuiseries extérieures salle de bains.

Dans les parties communes :

- Pose de sol PVC dans cage d'escaliers.
- Reprise carrelage palier du hall.
- Caves / sous-sols : pose d'un isolant en plafond.
- Contrôle dalle haute premier niveau.
- Démolition des souches de cheminées non utilisées.
- Contrôle et mise en peinture des châssis de caves.
- Ravalement des façades y compris nez de balcon.
- Réfection complète de la couverture et zinguerie + isolation.
- Mise en place de ventilations en toiture.
- Isolation extérieure du bâtiment.

Travaux extérieurs :

- Création d'un parking d'environ 20 places à l'arrière du bâtiment (accès possible uniquement par un chemin propriété de la ville. Ces travaux seront réalisés dès lors qu'il y aura consensus avec la Ville de Besançon.

- Vérification de l'écoulement des puits perdus.

Néolia précise qu'une attention particulière sera apportée aux travaux de rénovation concernant les parties communes, afin que la future copropriété soit dispensée de travaux pendant au moins 10 ans.

Aspects financiers de la vente :

Valeur vénale estimée libre d'occupation par France Domaine : 65 000 €/logement.

Prix de ventes proposés par Néolia : de 50 000 € à 65 000 € (selon la localisation du logement dans l'immeuble et selon que la vente concerne un logement vide ou qu'elle est réalisée au profit de l'occupant).

Mensualités et taux d'effort par rapport au loyer :

Prix de vente moyen	Taux d'effort au regard du loyer actuel
Type 4 à 55 000 €	Sur 15 ans : 1,20 fois le loyer mensuel
	Sur 20 ans : 0,99 fois le loyer mensuel

Aspect social de la vente :

Néolia met en œuvre une politique de relogement pour les familles actuellement locataires et ne désirant pas accéder à la propriété. Elle est fondée sur le respect des souhaits de ces derniers.

Néolia s'engage sur les points suivants :

- leur proposer un appartement similaire (loyers, environnement...), voire mieux adapté à leurs besoins
- laisser à chacun le temps qui lui sera nécessaire
- prendre en charge les frais de déménagement et le cas échéant les frais de remise en état du logement.

Les appartements libérés, par les locataires ne souhaitant pas acquérir leur logement, seront proposés, conformément à la réglementation, aux autres locataires de Néolia.

Sécurisation des candidats à l'acquisition :

- Instauration d'un partenariat étroit avec LOGISSIM-CONSEIL, afin d'assurer au client une lecture objective de la faisabilité de son projet d'acquisition et de sa pérennité.
- Existence d'une garantie de rachat et de relogement par Néolia en cas de difficultés (perte d'emploi, décès...).

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

Critères Ville de Besançon	Réponse 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	Les travaux d'isolation thermique extérieure prévus auront une incidence positive sur le DPE.
Accessibilité	Pas de possibilité de rendre l'immeuble accessible.
Consultation des locataires sur la vente	Pas d'éléments sur ce point mais les retours sur les ventes précédentes sont positifs.
Devenir des locataires non acquéreurs	Les locataires peuvent choisir de rester dans le logement sans changement de statut. Proposition par Néolia d'un appartement similaire et prise en charge des frais de déménagement.
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 emploi, décès...)

Proposition

Le Conseil Municipal est invité à donner un avis favorable sur la vente de ces logements à la condition qu'un minimum de 30 % des locataires soit favorable à la vente.

«Mme Solange JOLY : Notre vigilance a permis que soit tenu compte dans cette délibération des critères minimaux auxquels doivent répondre les immeubles HLM mis en vente sur la Ville de Besançon et votés à l'unanimité le 9 juillet 2009. Ces critères de consultation, d'information et de garantie permettent de protéger les futurs propriétaires ou locataires lors d'un projet de vente, permettant ainsi à chacun de décider en toute connaissance de cause et en les protégeant d'une insécurité matérielle. Nous veillerons à ce que ces critères fassent partie des prochaines délibérations de vente. Nous serons, de même, très vigilants sur les propositions faites au plan national, la vente à la découpe des logements et la réduction à 2 ans des contrats de bail proposés dans le projet de Loi Macron et qui entame fortement la protection des locataires à faible revenu. Je vous remercie.

M. LE MAIRE : En tout cas j'ai rencontré un responsable d'une association de cadre de vie la semaine dernière qui m'a dit qu'ils avaient fait eux-mêmes une enquête auprès des habitants de cet immeuble et que -qui est-ce qui était avec moi pour assister à ce rendez-vous ? C'était toi Michel non ?- ils n'ont pas eu les réponses de tout le monde, 60 % sont totalement favorables à cela donc merci pour votre vigilance mais je voudrais te rassurer ma chère Solange, le Maire est lui aussi très vigilant comme l'ensemble de la Municipalité, donc ta vigilance s'ajoute à la nôtre.

Quels sont ceux qui s'abstiennent ? Qui sont contre ? Il n'y en a pas, c'est donc 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 la proposition du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 23 janvier 2015.