

## **54 - Vente par Habitat 25 de 40 logements HLM, quartier des Vareilles à Besançon - Avis du Conseil Municipal**

**M. l'Adjoint BODIN, Rapporteur :** Dans le cadre de sa politique de vente patrimoniale, Habitat 25 envisage de procéder à la vente de 2 immeubles de 20 logements sis 18/20 rue Boissy d'Anglas à Besançon. Cette vente participera au renforcement de la mixité sociale dans ce secteur.

### **Descriptif du programme vendu**

Mis en location en 1966, chaque immeuble regroupe 20 logements soit 19 logements de type T4 et un logement de type T3 répartis sur 5 niveaux (R+4). Chaque logement est relié à une chaufferie collective.

Des travaux portant sur le remplacement des menuiseries extérieures ont été réalisés en 2010. Dans le cadre de cette vente, d'autres travaux seront réalisés par Habitat 25 à hauteur de 900 000 € (18 300 € pour un T3 et 22 700 € pour un T4). Ces interventions porteront sur :

- la réfection des toitures, zinguerie et isolation des combles
- la mise en place d'un éclairage automatique basse consommation dans les montées d'escaliers et les sous-sols
- la réfection des montées d'escaliers et des locaux poubelles
- l'isolation des façades et ravalement en peinture
- le remplacement des menuiseries des cuisines
- le remplacement de la VMC
- la pose d'un système de désenfumage électrique
- l'isolation des colonnes d'eau chaude sanitaire et tuyauteries
- le remplacement des garde-corps des balcons
- la création d'une chaufferie gaz dans chaque immeuble.

### **Aspects financiers de la vente**

La valeur vénale estimée par France Domaine après que les travaux de réhabilitation aient été réalisés est de :

- 58 000 € pour les logements de type T3,
- 82 800 € pour les logements de type T4 situés aux 1<sup>ers</sup> et 2<sup>èmes</sup> étages,
- 77 400 € pour les logements de type T4 situés au rez-de-chaussée et aux 3<sup>èmes</sup> et 4<sup>èmes</sup> étages.

Il s'agit d'une valeur hors taxe et frais d'enregistrement établie pour un bien libre de toute occupation. Si les appartements sont vendus aux occupants, un abattement peut être accepté.

**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 et opération facteur de mixité sociale à l'échelle du quartier	L'opération ne crée pas de pénurie d'offre de logements sociaux sur le quartier et favorise la mixité sociale
Performances techniques du bâtiment	Les travaux d'isolation thermique extérieure prévus auront une incidence positive sur le DPE (de D à C)
Accessibilité	Pas de possibilité de rendre l'immeuble accessible
Consultation des locataires sur la vente (30 % minimum d'avis favorables)	Les locataires seront rencontrés lors d'une réunion au cours de laquelle le projet leur sera présenté et leur avis écrit sollicité - L'opération sera abandonnée si moins de 30 % d'avis favorables
Devenir des locataires non acquéreurs	Conformément à la réglementation, les locataires peuvent choisir de rester dans le logement sans changement de statut
Information aux acquéreurs délivrés par un organisme indépendant	La loi ALUR impose désormais au vendeur de mentionner, dès la signature du compromis de vente, des informations précises et détaillées concernant les charges, les travaux, le syndic... Habitat 25 s'engage à orienter les acquéreurs potentiels vers l'ADIL afin de vérifier la validité de leurs projets
Garanties apportées aux acquéreurs - Présence d'une clause par Habitat 25 en cas de difficultés de l'acquéreur pendant les 8 premières années suivant l'acquisition	Pas de garantie de rachat

Concernant la garantie apportée aux acquéreurs, la Ville de Besançon demande, dans les «critères concernant la vente d'un logement HLM sur Besançon» (délibération du 9 juillet 2009), la mise en place d'«une clause dans le contrat de vente donnant obligation à l'organisme HLM vendeur de racheter le logement dans les 8 années qui suivent la vente en cas de difficultés de l'acquéreur».

Sur ce point, Habitat 25 précise que la mise en place d'une telle clause n'est pas envisageable et que l'Office est d'ailleurs extrêmement rarement amené à examiner des propositions de rachat dans le cadre du droit de rachat prioritaire (dans les 5 années qui suivent l'achat, si l'acquéreur revend, il est tenu d'en informer l'organisme HLM qui est prioritaire pour un rachat).

Toutefois, Habitat 25 précise que depuis de nombreuses années des partenariats avec des banques ont été conclus, permettant aux acquéreurs d'obtenir des conditions de financement préférentielles ainsi qu'un accompagnement personnalisé et adapté. Enfin, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 18 mai 2009, a fixé un ensemble de critères visant un examen vigilant de chaque candidat à l'acquisition.

**Proposition**

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

«**M. LE MAIRE** : Christophe je te passe la parole, je sais ce que tu vas dire.

**M. Christophe LIME :** Merci. Simplement sur ce rapport-là, pour nous, la question pour les élus communistes n'est pas la vente ou pas par Habitat 25 de logements HLM mais de se demander si les garanties que nous avons négociées en 2009 sont totalement applicables ou pas. Il y a une demande aujourd'hui d'Habitat 25, c'est une nouvelle demande depuis la nouvelle majorité à l'intérieur d'Habitat 25 de réduire je dirais la protection des locataires. Le point important c'est que les critères qui ont été définis en 2009, aujourd'hui sont pratiquement tous intégrés à l'intérieur de la loi, ce qui veut bien dire que les critères que nous avons mis en place en 2009 n'étaient pas si surréalistes que ça malgré un certain nombre de discussions que nous avons pu avoir avec l'Opposition qui siégeait en face de nous à cette époque-là. Aujourd'hui il reste un seul critère un tout petit peu contraignant par rapport aux Offices, c'est justement le dernier, qui permet à un locataire qui fait l'acquisition d'un appartement de pouvoir avoir une situation de sortie dans les cinq ans qui suivent. Ça permettait de protéger et de sécuriser ce parcours au niveau des locataires mais aussi d'avoir une sécurité auprès des Offices qui faisaient une vente. Aujourd'hui Habitat 25 refuse et écrit que «cette clause n'est pas envisageable». On a du mal à comprendre pourquoi elle n'est pas envisageable en 2015 alors que depuis 2009 elle l'était. Et j'ai un peu l'impression que l'on ne répond absolument pas à la question qui se pose qui est de dire : par rapport à l'avenir voilà un certain nombre de précautions et Habitat 25 nous répond «mais on informe suffisamment tôt l'ensemble des locataires pour qu'ils prennent bien leurs responsabilités». Donc il y a une question posée et une non réponse ou en tout cas la réponse ne correspond pas à la réalité de la question qui est posée aujourd'hui. Donc pour notre part nous considérons que ces critères étaient totalement acceptables par l'ensemble des Offices, ils ont été acceptés par tous les Offices depuis 2009 et nous ne comprenons pas aujourd'hui qu'Habitat 25 les refuse. Et ce n'est pas parce que la nouvelle majorité à l'intérieur d'Habitat 25 demande une diminution des protections des locataires que nous devons nous plier à cette exigence. Les élus Communistes - Front de Gauche voteront contre cette demande d'Habitat 25. Et je le répète bien, ce n'est pas un vote contre la vente des logements mais un vote contre le fait de ne pas respecter un des critères sur lequel nous nous étions mis d'accord à l'intérieur de la Municipalité.

**M. LE MAIRE :** Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme, que répondez-vous ?

**M. Nicolas BODIN :** Pour être extrêmement précis, ce que prévoit la loi est quand même différent de ce qui avait été voté lors du Conseil Municipal de 2011 puisque la loi prévoit que l'acquéreur qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitation à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité, alors que nous ce que nous avons voté c'était la présence d'une clause qui imposait aux bailleurs globalement de racheter dans les 8 ans le logement. Donc on est allé au-delà de ce qui est prévu à l'heure actuelle. C'est vrai qu'Habitat 25 ne souhaite pas, ne peut pas financièrement respecter cette clause-là, on en a parlé tout à l'heure, c'est vrai que les différents bailleurs, que ce soit Habitat 25, la SAIEMB ou bien GBH ont un certain nombre de difficultés financières, donc Habitat 25 nous a informés de cela il y a plusieurs mois sachant que l'avis que doit rendre le Conseil Municipal est un avis simplement consultatif. Il y a un grand projet également de la Ville sur le quartier des Vareilles avec la réfection des espaces publics pour une somme de 400 000 € dans le cadre d'une première phase et je pense que la meilleure solution, c'est quand même de proposer aux actuels locataires de devenir propriétaires de leur logement à des prix globalement défiant toute concurrence. Donc je pense que pour le quartier des Vareilles c'est plutôt une excellente chose.

**M. LE MAIRE :** -J'entends ce qu'a dit Christophe, c'est understandable- simplement ce que je crois savoir c'est que le programme de travaux ne se fera pas parce qu'Habitat 25 a un besoin de crédits, de fonds pour financer cette opération et c'est vrai que là-bas je pense, -et Christophe n'a pas dit le contraire j'en donne acte-, il y a des travaux à faire et il faut que l'on réalise ces espaces effectivement pour un montant de 400 000 €, le quartier et les habitants le méritent bien.

**Mme Anne VIGNOT :** Juste pour ajouter qu'effectivement l'accessibilité à des logements en particulier des logements sociaux reste en France quelque chose d'extrêmement compliqué, difficile. On voit avec les chiffres que cela fait très longtemps qu'il y a un certain nombre de politiques publiques qui sont menées et qu'en fait on n'arrive pas à décoller en France sur cette politique d'acquisition de logements. Donc aujourd'hui 5 ans ça reste quelque chose de très important sur un projet comme celui de l'acquisition. Par contre, nous on est plutôt parfois inquiets sur la fragilité des copropriétés ; on s'aperçoit en France que les logements en copropriété restent très très fragiles, surtout quand ils sont classés en

catégorie D et ce qui est extrêmement important aujourd'hui, c'est que ces ventes se fassent dans des bâtiments où il y a des vrais projets aussi d'efficacité énergétique puisque c'est là que les difficultés pourraient être présentes pour les nouveaux acquéreurs. C'est l'élément que l'on voulait apporter, cette grande difficulté en France à mener une politique d'acquisition de logements sociaux pour les locataires en présence.

**M. LE MAIRE :** Quels sont ceux qui sont contre ? 5. Quels sont ceux qui s'abstiennent ? C'est donc adopté. Je crois que c'est aussi important car ces ventes permettent aussi dans les quartiers de stabiliser une population qui reste et c'est évident que cela aide à la mixité sociale».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages exprimés (5 contre), décide de se prononcer favorablement sur la vente de ces logements.

Rapport adopté à la majorité

Pour : 49

Contre : 5

Abstention : 0

*Récépissé préfectoral du 9 novembre 2015.*