

Séance publique du lundi 25 novembre 2013

Convoqué le mardi 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le lundi 25 novembre 2013 à 18H00, sous la présidence de Madame le Maire, Hélène Mandroux

Présents :

Brahim ABBOU, Frédéric ARAGON, Michel ASLANIAN, Eva BECCARIA, Annie BENEZECH, Amina BENOUEARGHA-JAFFIOL, Nicole BIGAS, Stéphanie BLANPIED, Sophie BONIFACE-PASCAL, Agnès BOYER, Marlène CASTRE, Josette CLAVERIE, Magalie COUVERT, Perla DANAN, Michael DELAFOSSE, Audrey DE LA GRANGE, Gabrielle DELONCLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Jacques DOMERGUE, Christian DUMONT, Sarah EL ATMANI, Christiane FOURTEAU, Jean-Louis GELY, Catherine LABROUSSE, Max LEVITA, Anne-Rose LE VAN, Richard MAILHE, Mustapha MAJDOUL, Hélène MANDROUX, Hervé MARTIN, Jacques MARTIN, Marie MASSART, Nadia MIRAOU, Christophe MORALES, Michel PASSET, Louis POUGET, Hélène QVISTGAARD, Philippe SAUREL, Régine SOUCHE, Cédric SUDRES, Philippe THINES, Jacques TOUCHON, Claudine TROADEC-ROBERT, Frédéric TSITSONIS, Patrick VIGNAL, Francis VIGUIE, Alain ZYLBERMAN.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Christian BOUILLE, Nancy CANAUD, Marc DUFOUR, Laure FARGIER, Serge FLEURENCE, Arnaud JULIEN, Françoise PRUNIER, Jean-Louis ROUMEGAS, Robert SUBRA.

Absents :

Marie-Josée AUGÉ-CAUMON, Tatiana CAPUOZZI-BOUALAM, Gérard LANNELONGUE, Stéphane MELLA, Martine PETTITOUT.

QUARTIER HOPITAUX FACULTES

Rue de Ferran

Vente de logements sociaux par ACM à des locataires

Patrick VIGNAL rapporte :

Le Code de la Construction et de l'Habitat entend favoriser la cession de logements d'habitation, propriétés d'un bailleur social, à ses locataires sous certaines conditions inscrites à la fois dans son article L443-7 qui vise la possibilité pour les organismes d'habitations à loyer modéré d'aliéner, à certains locataires HLM, des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme public social et dans son article L443-12 précisant que le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

Conformément à ces articles, la Ville de Montpellier est consultée en tant que commune d'implantation des logements.

Dans ce cadre, ACM-OPH de la Communauté d'Agglomération de Montpellier a adressé à la Ville de Montpellier, une demande l'autorisant à vendre à ses locataires les 35 logements individuels de la résidence « Frédéric Bazille », sise rue de Ferran (parcelle cadastrée BH 479).

La résidence « Frédéric Bazille », propriété d'ACM suite à la Transmission Universelle de Patrimoine de la Société Héraultaise d'Economie Mixte de Construction (SHEMC), est composée d'une part de 32 studios et d'autre part, de 35 villas aménagées en 152 chambres pour étudiants. La typologie de ces villas est de 1T2, 2T4, 1T5, 6T6.

La partie villa en colocation estudiantine ne répondant plus à la demande, ACM subit des pertes financières croissantes liées à la vacance. Une première approche de mise en gestion avec le CROUS s'est avérée infructueuse. Par conséquent, ACM envisage la cession de la partie comprenant les 35 villas dans le cadre du dispositif de cession visé par le Code de la Construction et de l'Habitat.

Au préalable, les villas seront reconfigurées pour être destinées à une occupation familiale. ACM souhaite conserver un caractère social à cette cession et a défini la politique de vente suivante :

Critères d'attribution :

- en priorité, à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme (ACM) dans le département, pendant un délai de deux mois à compter de l'exécution des mesures de publicité ;
- à défaut d'acquéreur prioritaire et passé le délai de deux mois, à toute autre personne physique ou à une collectivité locale ;
- l'acquéreur doit être une personne physique ;
- les candidats devront respecter les plafonds de ressources du PTZ (zone B1) et selon la composition familiale ;
- les candidats déjà propriétaires sont exclus ;
- le futur candidat s'engage à faire du logement sa résidence principale et à le conserver durant les dix années suivant l'acquisition (sauf cas de force majeure).

Critères de prix :

En accord avec la législation en vigueur, le prix est fixé par l'organisme HLM et s'agissant en l'espèce uniquement d'acquéreur personne physique, celui-ci ne peut être inférieur ou supérieur de 35% à l'évaluation France Domaine, faite sur la base d'un logement comparable, libre d'occupation.

Pour le Service des Domaines, la valeur vénale des maisons est déterminée sur la base d'un prix unitaire de 2800€/m². La valeur vénale des emplacements de stationnement est estimée à 12 000 € pour les box en sous sol fermés, à 10 000€ pour les box en sous sol non fermés et à 8 000 € pour les parkings extérieurs.

La cession envisagée est en adéquation avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat et constitue pour le locataire une réelle opportunité dans un contexte où l'accession à la propriété se révèle difficile pour une partie des ménages. La vente de ces logements à des locataires du parc social favorise le parcours résidentiel des occupants du parc social et l'accession sociale à la propriété mais également redynamise cette résidence aujourd'hui en difficulté.

En conséquence, il est proposé :

- d'approuver la vente par ACM à ses locataires, de 35 villas de la résidence Frédéric Bazille, sise rue de Ferran ;
- d'autoriser Madame le Maire ou, à défaut, Monsieur l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Madame le Maire



Hélène MANDROUX

Publiée le : 26 novembre 2013