

FICHE ACTION : VENTE DE PATRIMOINE

Un outil de la politique du logement des EPCI

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : D003



RUMILLY - CHÂTEAU LA SALLE

Présentation générale de l'action :

La Loi de finances de 2018 par l'instauration du mécanisme de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) a généré pour les organismes de logements sociaux une accélération de la ponction de leurs ressources. Aujourd'hui pour Haute-Savoie HABITAT, entre les contributions à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) et la RLS, les prélèvements opérés sont de l'ordre 7 millions d'euros par an. Alors que ces contributions s'élevaient à environ 400 000 € en 2010, les prévisions pour 2023 se portent sur un niveau de 9 millions d'euros par an, augmentation liée à la sortie de la période 2020-2022 appelée « clause de revoyure ».

L'autofinancement de notre organisme actuellement de 12% des loyers, se verra réduit à un niveau d'environ 8 à 9 % à partir de 2023.

Malgré ces nouvelles contraintes, notre Conseil d'Administration a réaffirmé sa volonté de ne pas modifier ses politiques stratégiques : maintien d'une présence territoriale forte, maintien du programme d'investissement dans la réhabilitation du parc existant et poursuite de l'effort dans la production de l'offre nouvelle sur le long terme à un haut niveau (450 logts/an).

Cette politique ne peut se mettre en œuvre qu'en dynamisant notre politique de vente de logements dans les prochaines années afin de porter le niveau de ces ventes à 45 logements en moyenne par an.

Pistes de mise en œuvre de l'action :

Le plan de vente actualisé a été intégré dans la Convention d'utilité sociale (CUS II de 2019-2024). Il a fait l'objet d'une concertation avec les communes et les EPCI sur lesquelles nous souhaitons mettre en vente du patrimoine.

Deux orientations complémentaires régissent la politique de vente :

- Vente dans le cadre de copropriétés déjà existantes dans la limite de 25/30% du programme,
- Vente d'une partie des logements dans les grands ensembles des années 1960 / 1970.

Ces ventes sont proposées selon les règles légales en matière de vente du patrimoine (priorité aux locataires de logements sociaux, puis à défaut ouverture à d'autres personnes). Par ailleurs, elles pourront se concrétiser dans le cadre de la vente de patrimoine classique mais également par le biais du dispositif BRS ; notre organisme ayant d'ailleurs sollicité l'agrément OFS auprès des services de l'Etat.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Au-delà de l'objectif quantitatif répondant à un impératif financier, notre politique de vente de patrimoine s'inscrit dans une démarche privilégiant à la fois le parcours résidentiel des locataires, l'accession sociale à la propriété tout en permettant une plus grande mixité sociale dans les quartiers. Cette démarche novatrice en la matière, s'inscrit bien dans les objectifs des PLH. Nous pensons que la vente HLM ne vient pas en opposition au développement du logement social mais doit être un outil au service de la politique du logement au même titre que le développement de l'offre nouvelle ou la réhabilitation. Elle permet de renforcer les moyens d'action des organismes (qui doivent réemployer leurs fonds propres sur les territoires concernés), d'agir sur la mixité sociale ou encore de reconfigurer le patrimoine des bailleurs.

Autres points/remarques :

Pourquoi pas une charte sur la vente du patrimoine social ? De nombreuses agglomérations ont contractualisé avec les bailleurs afin de définir en concertation la politique de vente à l'échelle communautaire. Ce travail collaboratif permet de mieux partager les enjeux de chacun et garantit l'application des principes édictés en matière de vente (quantité, zone privilégiée, niveau de prix, public visé etc...)