

6 engagements des bailleurs sociaux girondins pour une vente Hlm responsable



La vente Hlm sur Bordeaux Métropole : un impératif pour produire du logement social.

Pour les organismes ayant leur siège social en Gironde, la Réduction de Loyer de Solidarité instaurée par la loi de Finances 2018 a entraîné une perte de recettes de 16,2 millions d'euros dès 2018, soit près de 4% des loyers perçus. Ce montant pourrait doubler dès 2020.

La hausse du taux de TVA sur les travaux a par ailleurs entraîné un surcoût de 16,7 millions d'euros en 2018 sur les opérations de construction neuve et de réhabilitation.

Ces pertes cumulées représentent 68% des fonds propres investis pour 2018 sur Bordeaux Métropole en production neuve par ces mêmes organismes, et 45% des fonds propres investis sur l'ensemble du département.

Pour poursuivre le développement du logement social sur le territoire, mais également maintenir un bon niveau d'entretien et de réhabilitation du parc existant, les organismes Hlm doivent trouver des recettes complémentaires. **La vente Hlm est la ressource principale identifiée par la loi ELAN pour que les organismes continuent à produire.**

Collectivement, pour répondre aux objectifs des politiques locales de l'habitat, les organismes ont calculé qu'il était nécessaire sur Bordeaux Métropole de multiplier par 2,3 le rythme actuel des ventes, et ainsi atteindre un **rythme annuel moyen de 600 ventes** pour les 7 prochaines années, soit moins de 0,8% du parc locatif social de la Métropole.

En tenant compte du rythme d'écoulement des logements mis en vente, cela implique de proposer à la commercialisation environ 1300 logements chaque année sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Ces plans de vente seront inscrits dans les prochaines Conventions d'Utilité Sociale.

Face à cet impératif qui peut susciter des interrogations chez les élus, les bailleurs sociaux renforcent leurs engagements pour une vente Hlm raisonnée et responsable. Ils mettent en place des actions de sécurisation et d'accompagnement qui vont au-delà des obligations légales (articles L443-7 et suivants du CCH) encadrant la mise en vente et la vente Hlm.

1. Une information claire et objective pour l'accédant

Dès la mise en commercialisation, une information est délivrée systématiquement à l'acquéreur :

- Sur les aides et financements auxquels l'accédant est éligible
- Sur les droits et obligations du (co-)propriétaire, ainsi que sur les charges afférentes au statut.

Au-delà de rendez-vous individuels systématiquement organisés, et la distribution de supports d'information, l'accédant est orienté, lorsque cela est nécessaire, vers des partenaires, notamment liés au financement, pour lui apporter un conseil complet.

Une simulation financière est systématiquement réalisée, avant une étude de soutenabilité financière plus complète par un partenaire.

Pour un logement en copropriété, une information complète et objective de l'acquéreur est fournie lors de la promesse de vente. Elle porte sur :

- l'organisation de l'immeuble (règlement de copropriété, PV des assemblées générales des trois dernières années...),
- la situation financière de la copropriété et du bien acquis (montant des charges courantes et hors budget prévisionnel payées précédemment, part du Fonds travaux rattaché au logement...),
- l'état du bâti et les dépenses passées et prévisibles (carnet d'entretien de l'immeuble, conclusions du diagnostic Technique Global, obligatoire, comportant notamment une évaluation du coût et de la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble sur les 10 prochaines années)

2. Un parcours résidentiel sécurisé

Afin de renforcer la sécurisation des acquéreurs, des **garanties de rachat et de relogement** sont systématiquement offertes lors de l'acquisition du bien au titre de la résidence principale :

- Elles sont mises en œuvre en cas d'évènement personnel majeur (décès ou invalidité, divorce, chômage de longue durée, mutation professionnelle...)
- La garantie de rachat permet un rachat par l'organisme à un prix convenu à l'avance.
- La garantie de relogement dans le parc social s'applique dès lors que les ressources du ménage sont inférieures aux plafonds Hlm.
- Des caractéristiques et modalités de mise en œuvre systématiquement précisées dans la promesse de vente et l'acte authentique de vente.

Les organismes s'engagent à insérer des clauses anti-spéculatives dans leurs contrats de vente qui s'appliqueront sur une durée de 10 ans (contre 5 ans réglementairement).

3. Des prix préférentiels pour les locataires du parc social par rapport aux prix du marché

Parce que la vente Hlm est l'opportunité pour des ménages modestes d'accéder à la propriété, les organismes Hlm appliquent pour les locataires du parc Hlm des prix préférentiels, inférieurs aux prix du marché.

4. Des logements de qualité, sans « mauvaise surprise »

Outre le respect des normes légales d'habitabilité, de décence, et de performance énergétique, les organismes Hlm s'engagent :

- Sur le clos et le couvert : pas de gros travaux à la charge de l'acquéreur pendant une période de 5 ans minimum en logement collectif, à compter de la mise en vente de l'immeuble.
- Sur les équipements (éléments de chauffage, VMC...) : les organismes s'assurent du bon fonctionnement et du bon entretien des équipements, qui sont systématiquement vérifiés et contrôlés au moment de la vente.

5. Une gestion responsable des copropriétés

Les organismes assurent de façon responsable et active la fonction de syndic des copropriétés issues de la vente Hlm. Lorsqu'ils ne disposent pas de leur propre syndic, ils désignent un syndic responsable et solidaire, issu d'un autre organisme à caractère social ou ses filiales.

Ils assurent une présence active dans les instances de copropriété : conseil syndical, assemblée générale.

6. Un engagement collectif à reconstituer l'offre sur les 10 prochaines années

Au-delà des obligations légales de réinvestissement des produits de la vente Hlm sur les communes déficitaires, les organismes Hlm s'engagent collectivement à produire une offre de logements neufs pour compenser les ventes Hlm.

Les bailleurs sociaux adhérents de la Conférence Départementale Hlm de Gironde

Aquitanis
CDC Habitat
Ciliopée Habitat
Clairsienne
Domofrance
Erilia
Gironde Habitat
ICF Atlantique
Immobilière Atlantic Aménagement
In'Cité
Le Col
Le Foyer
Le Toit Girondin
Logévie
Logis Atlantique
Mésolia
Vilogia



**CONFÉRENCE DÉPARTEMENTALE
HLM DE LA *Gironde***

Hangar G2, 1 quai Armand Lalande, 33 300 Bordeaux

05 56 69 47 90

AVRIL 2019