

<http://pierre-alainmillet.fr/Les-conventions-d-utilite-sociale>



Conseil de métropole du 16 décembre 2019

Les conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux et les communes

- Interventions - Conseil métropolitain du Grand Lyon -

Date de mise en ligne : lundi 16 décembre 2019

Copyright © Blog Vénissien de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

Cette délibération prévoit la signature par la métropole des conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux, non seulement pour ses trois offices mais pour l'ensemble des bailleurs sous réserve qu'elles correspondent aux orientations de la Métropole dans le PLU-H, sa politique d'attribution des logements sociaux, et le PPGID.

Cette formulation évite soigneusement de se prononcer sur un des chapitres obligatoires de ces CUS, le programme de cessions de logements sociaux.

La vente de logements sociaux était possible depuis longtemps, pour des raisons de gestion de patrimoine d'un bailleur ou pour une démarche de parcours résidentiel répondant à une demande de locataires. Cela concernait un faible volume de ventes, de l'ordre de 8000 logements par an nationalement.

La loi ELAN a fait de la cession de logement un tout autre enjeu, compenser le prélèvement de la RLS sur les recettes des bailleurs qui assèche leurs fonds propres en les poussant à faire non plus du service public du logement, mais de la gestion d'actifs sur le marché immobilier.

Contrairement aux annonces du gouvernement reprises par Bertrand Prade, directeur de LMH lors de la présentation de la stratégie métropolitaine de vente le 29 septembre dernier, personne ne croit qu'on pourra ainsi réellement financer 3 logements pour une vente. D'ailleurs, aucun bailleur n'a intégré dans sa CUS un programme de construction qui serait permis par les cessions. De fait, aucun bailleur n'imagine pouvoir vendre un volume significatif de logements aux locataires, toutes les expériences montrent que cela ne peut se faire que sur une longue durée, et par conséquent, ces cessions n'auront pas d'impact réel sur les fonds propres des bailleurs à court terme.

Sauf bien sûr si les bailleurs utilisent la vente en bloc à une société de vente HLM dédiée. C'est pourquoi nous renouvelons notre questionnement à la métropole qui reste étrangement silencieuse sur cette modalité de vente.

En tout état de cause, nous demandons que la métropole soumette chaque CUS pour avis aux communes concernées. La loi a supprimé pour les ventes de logements prévus dans une CUS tout avis du maire. Nous vous demandons, monsieur le président, de le rétablir au sein de la métropole. Chaque bailleur peut d'ailleurs tout à fait associer les communes comme partenaires de sa CUS. La métropole doit le leur demander.

En l'attente, nous nous abstiendrons sur cette délibération.