

ONV Action Logement

Dernière mise à jour : 20-11-2018

Dans un communiqué du 12 novembre, le groupe Action logement annonce le succès de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI), lancé en juillet dernier, en vue d'acquérir une première série de logements sociaux. Cet AMI avait été lancé, via une plateforme sécurisée, par "l'organisme national de vente" (ONV) d'Action logement, avec le ministère de la Cohésion des territoires. Il s'est finalement clôturé le 31 octobre.

Au final, l'appel à manifestation d'intérêt a permis d'identifier 11.000 logements sociaux, proposés à la vente par 71 bailleurs sociaux. Action logement ne manque pas de faire remarquer que "ce volume correspond à plus d'un an de ventes du secteur (dont la moyenne annuelle représente 9.000 logements)".

Ces logements susceptibles d'être acquis par l'ONV représentent la première tranche d'investissement ciblée d'un milliard d'euros, sur les quatre milliards d'euros du plan Action logement. Ils valorisent le logement social à un prix moyen de 91.000 euros.

"On ne va pas commencer par les cas les plus compliqués"

Les projets retenus - Action logement n'indique pas combien ont été reçus - l'ont été à la fois en fonction des critères légaux encadrant la vente de logements HLM (pas de baux emphytéotiques, de logements étiquetés F ou G ou datant de moins de dix ans) et de critères déterminés par Action logement : profil sociologique des ménages résidents, taux d'effort et reste à vivre. Lors du lancement de l'AMI, Bruno Arbouet, le directeur général d'Action logement, avait prévenu : "On ne va pas commencer par les cas les plus compliqués."

Seulement un quart d'OPH

Action logement précise également que les 71 bailleurs sociaux ayant répondu à l'appel à manifestation d'intérêt se répartissent en 69% d'ESH, 28% d'OPH, 2% de coopératives HLM et 1% de SEM. En termes géographiques, "les logements proposés se situent à 24% en Île-de-France, 17% en Auvergne-Rhône-Alpes, 13% en Nouvelle-Aquitaine, entre 6 et 8% en Centre-Val de Loire, Bourgogne-Franche-Comté, Grand Est et Hauts-de-France, entre 2 et 5% en Normandie, Paca, Pays de la Loire et Bretagne".

Pour l'instant, la vente est purement virtuelle puisque l'ONV d'Action logement n'a pas encore d'existence juridique, ni même légale. Il faut en effet attendre la promulgation, très prochaine, de la loi Elan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) pour que l'organisme national de vente dispose d'une base légale. Dans son communiqué, Action logement annonce que "la création effective de l'ONV interviendra en tout début d'année prochaine". Mais précise également que "sans attendre la promulgation de la loi Elan, les partenaires sociaux d'Action logement ont [...] souhaité mettre en route ce dispositif universel ouvert à tous les bailleurs sociaux, pour permettre aux organismes de disposer de ressources nouvelles, afin de maintenir la production et la réhabilitation de logements sociaux, et aux locataires de bénéficier d'une opportunité d'accession sociale à la propriété, dans des conditions sécurisées".

Un objectif - non écrit - de 40.000 ventes par an

La création de l'organisme national de vente d'Action logement figure dans la convention 2018-2022 conclue entre ce dernier et l'Etat (voir notre article ci-dessous du 17 janvier 2018) et les grandes lignes du futur ONV ont été présentées en juin dernier, en pleine discussion du projet de loi Elan (voir notre article ci-dessous du 8 juin 2018).

De façon plus large la création de l'ONV et l'AMI lancé par Action logement s'inscrivent dans le cadre de la réforme du secteur HLM, qui prévoit notamment de développer le recours à la vente pour financer la production de nouveaux logements sociaux. Julien Denormandie, alors secrétaire d'État auprès du ministre de la Cohésion des territoires, avait initialement évoqué une cible de 40.000 ventes annuelles (sur un parc de 4,7 millions de logements sociaux), avant d'atténuer quelque peu la portée de cet objectif (voir notre article ci-dessous du 14 juin 2018). Aucun objectif chiffré ne figure toutefois dans la loi Elan.