





## Bonne pratique : Plan de mise en vente, l'approche multicritères d'Unicil

Pour identifier les logements pouvant être inscrits dans son plan de vente, Unicil a réalisé une **étude de faisabilité en 4 étapes**. Celle-ci a d'abord porté sur une analyse réglementaire, en repérant les logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans (à la date d'effet de la CUS), détenus en pleine propriété, répondant aux normes d'habitabilité minimale et de performance énergétique, et situés hors communes carencées. L'étude a ensuite exploré la faisabilité financière au regard d'une analyse de la valeur nette comptable et de l'estimation d'une plus-value potentielle sur la base du prix de marché décoté. Une analyse technique a également été réalisée pour identifier les travaux nécessaires avant la vente et exclure les résidences nécessitant de gros travaux de réhabilitation. Enfin, le bailleur s'est intéressé à la faisabilité commerciale en corrélant l'occupation sociale (locataires susceptibles d'acheter) et l'estimation du prix de vente.

Ces analyses l'ont notamment conduit à privilégier les logements non conventionnés, individuels et/ou déjà en copropriété, et à exclure certains grands ensembles afin d'éviter le risque de basculement en copropriétés dégradées, les résidences concernées par un programme ANRU et/ou intégralement financées en PLAI. Sur la période de la CUS, Unicil s'est ainsi donné pour objectif **un stock de logements en vente représentant 10% de son parc, pour atteindre un volume annuel de cessions d'1% de ce même parc** (contre 0,2 % en moyenne les années précédentes).

## Ventes Hlm & Bail Réel Solidaire (BRS)

L'intervention d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS), par le biais du Bail Réel Solidaire (BRS), présente certains avantages dans le cadre de la vente Hlm. En effet, comme mentionné par une étude de l'Union Sociale pour l'Habitat, ce montage aménage le parcours résidentiel d'un ménage occupant, ajuste le prix de vente aux capacités financières des occupants, prévient le risque de copropriété fragile ou dégradée puisque l'OFS est présent dans la copropriété créée, garantit la vocation sociale des logements (dispositif anti-spéculatif), maintient sans limite ces logements dans l'inventaire SRU (en vente classique, la durée est limitée à 10 ans). Plusieurs bailleurs sociaux ont déjà créé un OFS pour leur activité de vente Hlm et en Provence-Alpes-Côte d'Azur certains l'envisagent.

## ■ Les CUS 2020 et perspectives

Impact de la crise sanitaire : **les demandes de report pour élaborer la CUS (article R445-2-10 du CCH) seront facilitées**, et le contexte sanitaire sera pris en compte par les services de l'État pour les autoriser. Les organismes pourront transmettre leur **projet de CUS jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre** (au lieu du 1<sup>er</sup> juillet). L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 allonge **le délai de réponse de la commune** au plan de mise en vente jusqu'à 1 mois après la fin de la période d'urgence sanitaire. L'exercice d'élaboration des CUS 2020 suit les mêmes étapes qu'en 2019, et s'appuie sur **la feuille de route régionale**.

## Modifications réglementaires liées à la loi ELAN

Le décret no 2019-801 du 26 juillet 2019, et l'arrêté du 14 août 2019 précisent certaines modifications apportées par la loi ELAN dans le cadre de l'élaboration des CUS de seconde génération. En effet, l'indicateur PP-4 «Nombre de logements mis en commercialisation» est rendu obligatoire, et doit être accompagné d'un développement qualitatif. Les indicateurs PP-2 et PP-LF-2 (rénovation énergétique) sont reformulés et doivent être transmis annuellement. Les indicateurs PP-3 et PP-LF-3 (logements réhabilités) deviennent obligatoires et annuels. Un indicateur G1 sur la qualité de gestion des organismes est intégré, accompagné d'un développement qualitatif (possibilité pour le bailleur de renseigner ce champ en utilisant, soit les méthodes de calcul de l'indicateur Boléro B6LO4, soit celles du coût de fonctionnement en € par logement de leur DIS). Enfin, les indicateurs PP-1 bis (logements locatifs mis en service), PP-LF-1 bis (logements foyers mis en service) et PS-ACC-2 (contrats signés avec apports < 10%) sont supprimés pour ne pas multiplier le nombre d'indicateurs obligatoires.

**Rappel :** En parallèle, chaque bailleur doit mettre à jour le système d'information « RPLS », dont la catégorie « DPE » qui doit être renseignée pour tous les logements.

## Suivi des CUS

Les organismes Hlm doivent **transmettre annuellement aux services de l'État en charge de leur CUS l'avancement des engagements pris pour les indicateurs PP-2, PP-LF-2 (rénovation énergétique), PP-3 et PP-LF-3 (réhabilitation)**. Le premier exercice de remontée de ces informations débutera fin 2020 et concernera à la fois les activités 2019 et 2020. Les organismes seront directement saisis par le service de l'État référent de leur CUS. Les conventions d'utilité sociale feront également l'objet d'une **évaluation à mi-parcours et d'une évaluation finale**, basée sur la transmission d'un tableau d'évaluation. Elles permettront aux services de l'État d'une part de suivre les résultats de l'organisme Hlm et de vérifier si les objectifs ont bien été tenus et d'autre part de valoriser le travail réalisé par les organismes hlm (élaboration d'un rapport régional, présentation en CRHH). Cette évaluation portera sur des indicateurs chiffrés, mais aussi sur des données qualitatives.

Ce bulletin d'informations a été élaboré par la DREAL PACA en collaboration avec l'ARHlm PACA & Corse. Pour toute question, remarque ou suggestion, vous pouvez vous adresser à la DREAL PACA par l'intermédiaire de l'adresse mail suivante : [infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:infocus.paca@developpement-durable.gouv.fr)