

Titre	Habitat de la Vienne : avis sur la vente d'un logement locatif social	N°ordre	46
Pièce(s) jointe(s)	Plan de situation		
N° identifiant	2023-0182	Rapporteur(s)	Mme Élisabeth NAVEAU DIOP
Étudiée par	Commission Lien social et éducation		
Direction Générale Adjointe Transition écologique Direction Urbanisme - Habitat - Foncier			

L'Office public de l'habitat de la Vienne a sollicité l'accord de l'État pour procéder à la vente d'un logement à Poitiers, situé au 150 avenue de Nantes à Poitiers, dans le quartier des Rocs.

Il s'agit d'une maison de ville de type 4 actuellement vacante, de 95 m<sup>2</sup> de surface habitable.

Les ventes sont le résultat d'une stratégie patrimoniale des bailleurs sociaux, visant à favoriser le renouvellement du parc et dégager des surplus financiers dédiés à la construction de nouveaux logements locatifs sociaux ou à l'amélioration de ceux existants, en cohérence avec les orientations nationales en matière de vente de logement social.

Au regard de l'action 6 du Programme local de l'habitat (PLH) de Grand Poitiers, les ventes de logements sociaux doivent cependant pouvoir s'inscrire en cohérence avec l'esprit porté au travers de ce document, que ce soit en termes de localisation ou d'état des logements.

Cette action du PLH a été déclinée avec chaque bailleur social, par un protocole approfondissant les principes présidant à l'autorisation de projets de vente de logements sociaux adopté par délibération du conseil communautaire du 9 décembre 2022. La signature du protocole par Habitat de la Vienne reste en attente.

Ainsi, au regard des principes du PLH sur la vente de logement social, plusieurs arguments peuvent être soulevés pour questionner la pertinence de ce projet de cession.

Ce logement est tout d'abord localisé dans un quartier où le taux de logement social est seulement de 5 %. Aussi, cette vente va à l'encontre du principe recherché d'un plus grand équilibre dans la répartition de l'offre locative sociale entre les quartiers de Poitiers.

Le projet cible par ailleurs un logement financé en prêt locatif aidé d'intégration, dédié aux ménages avec les plus faibles ressources. Or, ce type de financement est particulièrement rare dans ce quartier, dans la mesure où, sur les 65 logements sociaux qu'il compte, seuls sept biens relèvent de ce financement. De plus, cette vente serait un frein à l'atteinte de l'objectif de la Convention intercommunale d'attribution (CIA) de Grand Poitiers, de consacrer annuellement 25 % des attributions de logements sociaux hors Quartier Politique de la Ville, à des ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile de revenus.

Le logement se situe à proximité du centre-ville de Poitiers et du point névralgique de desserte du territoire de Grand Poitiers, que constitue le pôle multimodal de la gare. Ainsi, dans la mesure où il est situé dans un secteur particulièrement attractif, à proximité de nombreuses aménités, il apparaît pertinent de maintenir la vocation sociale de ce logement. La tension élevée de la demande de logement social dans le quartier des Rocs, est révélatrice d'une forte attractivité du parc social situé dans ce périmètre. En effet, sur ce dernier, selon la situation arrêtée au 28 juin 2023, 302 demandes pour un logement T4 sont recensées contre 10 attributions réalisées depuis le début de l'année en cours.

Enfin, le logement relève de l'étiquette E du diagnostic de performance énergétique sur les consommations d'énergies, ce qui laisse présager des charges d'énergie élevées et d'importants travaux à réaliser pour améliorer l'habitabilité du logement. Le fait que l'acquéreur d'un logement social sous plafonds de ressources, ne puisse bénéficier des aides de l'Agence nationale de l'habitat dans un délai de cinq années suivant la vente du logement social, est un frein réel à la réalisation de travaux pour améliorer ce logement.

Conformément à l'article L. 443-7 du Code de la construction et de l'habitation, la décision du Conseil d'administration (CA) d'Habitat de la Vienne reste soumise à l'avis de la commune d'implantation et aux collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements et à l'autorisation du Préfet.

**Après examen de ce dossier, il vous est proposé :**

- **d'émettre un avis défavorable sur le projet de cession d'un logement social appartenant à Habitat de la Vienne et situé au 150 avenue de Nantes à Poitiers, dans le quartier des Rocs**
- **d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document à intervenir sur ce sujet.**