

# Loi ELAN

## Le tissu des organismes de logement social et leurs nouvelles compétences

Pascal GAREAU  
Gaëlle LECOUEDIC  
Pascale LOISEAUX  
USH/DJEF

1

# NOUVEAUX SEUILS DE VIABILITÉ DES ORGANISMES HLM – L.423-1 CCH



# NOUVEAUX SEUILS DE VIABILITÉ DES ORGANISMES HLM – L.423-1 CCH

## 3 critères d'appréciation pour les organismes Hlm :

- 1. gérer au moins 1.500 logements**
- 2. avoir construit au moins 500 logements pendant une période de 10 ans** inclut les A-A
- 3. contribuer suffisamment à leurs missions et objectifs d'intérêt général** L.411 et L.411-2 CCH avis CE

➔ les organismes déjà en groupe ne sont pas concernés



# NOUVEAUX SEUILS DE VIABILITÉ DES ORGANISMES HLM – L.423-1 CCH

**Si aucun des 3 critères n'est satisfait par l'organisme :**

- Etat peut **mettre en demeure** un organisme HLM / SEM agréée **d'acquérir tout /partie des logements** de l'organisme défaillant
  - ⇒ préalable 1 : **avis** commission péréquation /réorganisation CGLLS
  - ⇒ préalable 2 : **qualité gestion** technique et financière de l'acquéreur constatée par ANCOLS lors précédent contrôle ou évaluation
  - ⇒ **accord repreneur** si augmentation de son patrimoine de + 20%
  - ⇒ **aide CGLLS** possible
  - ⇒ **délai 6 mois maxi pour accord sur prix acquisition**
  - ⇒ **si litige** : avis commission CGLLS - décision ministre



**2**

# SEUIL D'APPARTENANCE A UN GROUPE – L.423-2 CCH



# SEUIL D'APPARTENANCE A UN GROUPE – L.423-2 CCH

**Doivent appartenir à un groupe les organismes Hlm**

➤ **qui gèrent moins de 12.000 logements sociaux**

modalités de décompte → décret en préparation

➡ **obligation effective à compter du 1er janvier 2021**



# SEUIL D'APPARTENANCE A UN GROUPE – L.423-2 CCH

## Pas d'obligation de regroupement pour les organismes Hlm :

- dont l'activité principale est l'accession sociale les 3 dernières années et qui ont construit ou acquis 600 LLS maxi les 6 dernières années
- dont le siège est dans un département où :
  - aucun autre organisme (ou SEM), ni aucun groupe, n'ont leur siège,
- dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à la Réunion, à Mayotte, en Corse

**Nb : délai 01/01/2023 pour les OPH déjà groupés au 01/01/2021 et devant fusionner**

**3**

# NOTION DE GROUPE d'OLS – L.423-1-1 CCH





# NOTION DE GROUPE d'OLS – L.423-1-1 CCH

## 1<sup>ère</sup> catégorie de groupes

⇒ groupe composé en majorité d'organismes HLM/SEM et piloté par :

- un organisme HLM /SEM
- ou une autre société

**qui contrôle directement ou indirectement les autres :**

- soit seul : majorité droits de vote / nomme majorité dirigeants
- soit plusieurs qui déterminent conjointement les décisions AG



# NOTION DE GROUPE d'OLS – L.423-1-1 CCH

## 2<sup>ème</sup> catégorie de groupes

⇒ groupe constitué :

➤ d'une **société de coordination**

➤ **et des organismes qui détiennent son capital :**

- organismes Hlm,
- organismes agréés exerçant la MO d'opérations sociales,
- SEM de construction/gestion de logement sociaux agréées,
- SEM locales, SPL, SEMOP, mais 50% maxi détention capital



4

# LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION L.423-1-2 CCH



# LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

## L.423-1-2 CCH

### ⇒ Nature et statut :

- la société anonyme de coordination a désormais le **statut d'organisme Hlm → agrément Etat, contrôle**
- forme : **société anonyme** ou société anonyme **coopérative au capital variable**
- capital : détenu par ses seuls membres actionnaires



# LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

## L.423-1-2 CCH

### ➔ Actionnaires :

- organismes HLM
- organismes titulaires de l'agrément maîtrise d'ouvrage
- SEM de construction et de gestion de LS agréées

**Le capital peut également être détenu, dans la limite de 50%, par :**

- des SEM non agréées,
- des sociétés publiques locales (capital 100% public),
- des SEM à opération unique.

**NB : chaque actionnaire ne peut appartenir qu'à une seule société de coordination**



# LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

## L.423-1-2 CCH

### → Collectivités locales :

EPCI compétents en habitat, commune de Paris, EPT de la MGP, métropoles de Lyon et AMP, départements et régions,

+ les communes d'implantation du groupe

= **ne sont pas actionnaires mais seront représentés dans les AG / CA / CS de la société de coordination**

### → Locataires :

**seront représentés au CA / CS de la SAC**



# LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

## L.423-1-2 CCH

### ⇒ La société de coordination intervient-elle dans la gouvernance des organismes membres ?

oui, elle dispose d'un représentant aux CA / CS de chacun de ses organismes membres (modalités par décret)

- mais avec une **voix consultative**
- non délibérative



# LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

## L.423-1-2 CCH

### Objet social

#### 8 prérogatives obligatoires de la société envers ses membres

≠ collectivités territoriales et leurs groupements

#### 1° Élaborer :

- un cadre stratégique patrimonial = orientations + objectifs
- un cadre stratégique d'utilité sociale = .....

#### 2° Définir la **politique technique** des membres

#### 3° Définir et mettre en œuvre une **politique d'achat**, hors immobilier

#### 4° Développer une **unité identitaire** des associés, moyens communs de **communication** : création ou licence de marques, signes distinctifs





# LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

## L.423-1-2 CCH

### Objet social

#### 8 prérogatives obligatoires de la SAC envers ses membres

≠ collectivités territoriales et leurs groupements

- 5° Accroître la capacité d'investissement des membres par mise à disposition de **ressources financières** = contrats de prêts / avances
- 6° Appeler les **cotisations** nécessaires à ses missions
- 7° Prendre toutes mesures nécessaires pour **garantir la soutenabilité financière** du groupe et de chacun des organismes, en décidant la distribution du résultat, la cession de patrimoines, la fusion, ...
- 8° Assurer le **contrôle de gestion des associés**, élaborer une combinaison des comptes annuels et les publier



# LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

## L.423-1-2 CCH

### Compétences « optionnelles » de la société de coordination

**A la demande de ses associés, elle peut aussi :**

- 1° Mettre en commun des **moyens humains et matériels**
- 2° Assister par **prestations de services** ses organismes Hlm, pour toutes interventions sur leurs immeubles en propriété ou qu'ils gèrent
- 3° Assurer tout ou partie de la **maîtrise d'ouvrage d'opérations** de construction, rénovation ou réhabilitation : pour membres / partenaires
- 4° Réaliser **toutes interventions foncières**, actions ou opérations d'aménagement → par convention entre sté / collectivités ou EPCI
- 5° Exercer des **compétences communes aux organismes Hlm** : mais après agrément administratif + accord collectivité al. 4 et s. de L.422-2



# LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

## L.423-1-2 CCH

- Une société à forte particularité :
  - un capital de la SAC détenu par les membres de son groupe  
= **groupe « inversé »**
  - **mais des prérogatives exorbitantes** de la SAC :
    - = sur simple consultation des organes dirigeants d'un organisme membre défaillant, la SAC peut décider la cession totale ou partielle de son patrimoine ou sa fusion avec un autre organisme du groupe
- Les clauses-types des statuts qui seront définies par décret pourront-elles assurer un équilibre des rapports ?

5

# Obligations mises à la charge des groupes



# Obligations communes aux **divers groupes d'OLS**

⇒ Chaque groupe a l'obligation de **gérer au moins 12 000 logements**

sauf cas particuliers :

- être le seul groupe de logement social ayant son siège dans le département
- groupe comportant deux SEM agréées avec CA moyen consolidé sur trois ans + de 40 M€

⇒ Chaque groupe doit élaborer des documents d'orientations stratégiques sur sa politique patrimoniale et sa politique de QS et de gestion sociale



# Compétences à mettre en œuvre obligatoirement

## cadre stratégique patrimonial ?

- ↪ il définit des orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale en s'appuyant sur le plan stratégique de patrimoine (PSP) de chaque organisme

## cadre stratégique d'utilité sociale ?

- ↪ il définit à l'échelle du groupe des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la QS rendue aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative  
et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession



# Compétences à mettre en œuvre obligatoirement par les groupes

- En contrepartie des avantages procurés aux membres du groupe :
  - peuvent leur être facturées des **redevances** ou des **cotisations**

6

A défaut pour un  
organisme concerné  
d'appartenir à un  
groupe, ...





# Possibilité pour l'Etat de mettre en demeure :

## ⇒ l'organisme HLM défaillant

### ➤ de céder tout ou partie :

- de son patrimoine logements
- ou de son capital

à un ou plusieurs organismes Hlm ou SEM agréées;

### ➤ ou de souscrire au moins une part sociale d'une société de coordination



# Possibilité pour l'Etat de mettre en demeure

## ➔ des organismes HLM / SEM agréées

- d'acquérir tout ou partie des logements ou du capital d'un organisme qui gère moins de 12 000 logements  
aide CGLLS possible

## ➔ une SAC et ses actionnaires

- de céder à l'organisme défaillant au moins une part sociale de la SAC

7

# MOUVEMENTS FINANCIERS ENTRE ORGANISMES HLM



# MOUVEMENTS FINANCIERS ENTRE ORGANISMES

Avances – Prêts participatifs – Financement

- ➔ **Avances et prêts** entre les acteurs du logement social **facilités**
- ➔ Les **flux entre les organismes** Hlm / SEM agréées / organismes agréés maîtrise d'ouvrage, membres d'un même groupe sont possibles  
**+ régime d'autorisation ministérielle assoupli**
- ➔ L'interdiction des **opérations de crédit** (monopole bancaire) est levée en faveur des organismes et sociétés OLS qui font groupe



# INSTRUMENTS FINANCIERS DES ORGANISMES HLM

- ➔ **Les OPH peuvent accorder des sûretés réelles mobilières dès lors que cela est susceptible de faciliter leur actions dans le cadre de la réglementation Hlm.**

Les biens faisant l'objet de cette sûreté ne peuvent être saisis que sous les conditions prévues par le CPCE.

- ➔ **Les SAC et les OPH peuvent émettre des titres participatifs dans les conditions fixées par le code de commerce L.228-36 et L.228-37.**

8

# Les nouvelles compétences des organismes de logement social





## **L'offre de services des organismes Hlm est élargie :**

- vers les collectivités territoriales et leurs groupements**
- pour des opérations d'intérêt général**
- vers les locataires**
- vers les habitants**
- vers les accédants à la propriété**



- **Faculté de réaliser toute opération de construction ou d'aménagement pour le compte de collectivités territoriales et dans leur champ de compétences :**
  - collectivités de rattachement pour les OPH
  - collectivités actionnaires pour les sociétés Hlm
- **Faculté de réaliser des études d'ingénierie urbaine pour le compte des collectivités territoriales / leurs groupements**

***NB : activité à réaliser soit par filiale soit avec comptabilité distinguant son résultat avec celui des activités propres au SIEG***





- **Exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire OFS**
- **Construire, acquérir, vendre, donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général**

*p.ex. maisons médicales*

- **pouvoir construire pour vendre, sans l'exploiter**
- **même si non accessoires aux logements sociaux**

***NB: activité à réaliser soit par filiale soit avec comptabilité distinguant son résultat avec celui des activités propres au SIEG***



- **Fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches en faveur des locataires personnes âgées, handicapées ou victimes de violences conjugales**
  - *activité devant répondre à des besoins non satisfaits ou insuffisamment satisfaits par le marché,*
  - *activité à réaliser soit par filiale soit avec comptabilité distinguant son résultat avec celui des activités du SIEG*



- **Dans le cadre d'une convention avec l'Etat, fournir tous services à caractère social direct pour les habitants**
  - exemples : accompagnement numérique personnalisé, autopartage, recyclage, enlèvement encombrants, ...

***NB : activité devant répondre à des besoins non satisfaits ou partiellement dans les conditions normales du marché + convention avec Etat***



- **Intervenir en conseil de financement pour le compte des accédants à la propriété**

= intermédiaire en opération de banque et en services de paiement

→ propose ou aide à la conclusion de ces opérations ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation



# Loi ELAN

**Pascal GAREAU** Directeur juridique et fiscal

**Gaëlle LECOUEDIC** Conseiller juridique

**Pascale LOISEAUX** Responsable du département fiscalité

## **Direction juridique et fiscale (DJEF)**

Tél. : 01 40 75 78 60

<http://djef.hlm.union-habitat.org/ush/Main/>

### **Union nationale des Fédérations d'organismes Hlm**

14 rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 – Fax : 01 40 75 79 83

[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)