

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

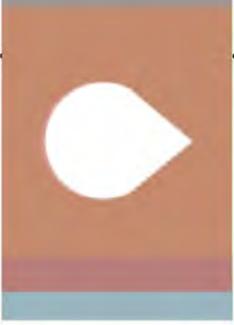
Si aucun des 3 critères n'est satisfait par l'organisme :

- 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



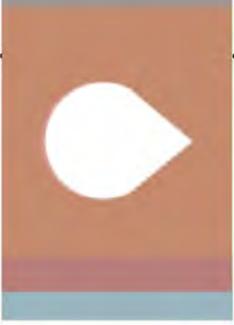
SEUIL D'APPARTENANCE A UN GROUPE – L.423-2 CCH

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

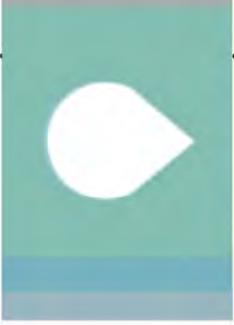
Pas d'obligation de regroupement pour les organismes Hlm :

- 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

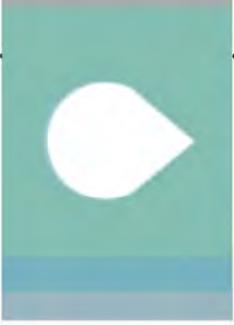
1^{ère} catégorie de groupes

⇒ 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^{ème} catégorie de groupes

⇒ groupe constitué :

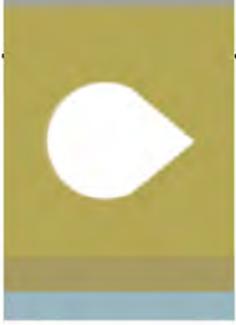
➤ d'une **société de coordination**

➤ **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

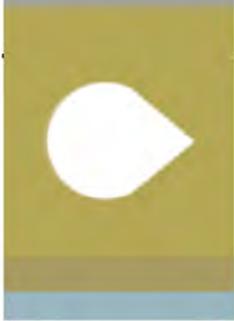


LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

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

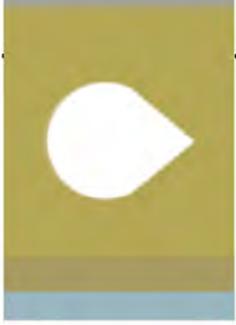
➔ Actionnaires :

- 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 :

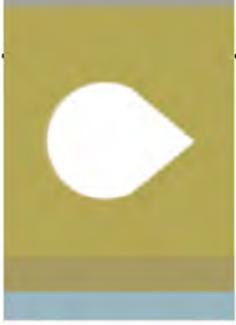
EPCI compétents en habitat, commune de Paris, EPT de la MGP, métropoles de Lyon et AMP, départements et régions,

+ 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



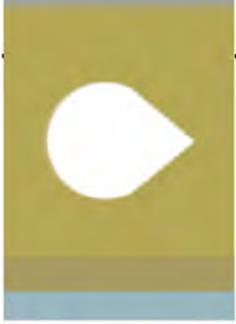
LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

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

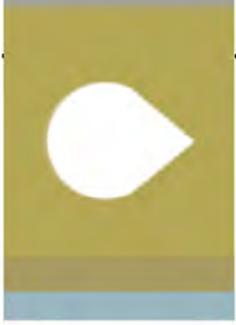
1° Élaborer :

- 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



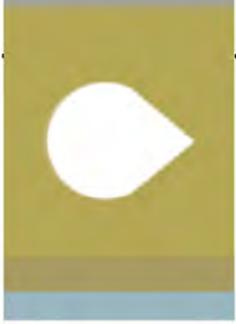
LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION L.423-1-2 CCH

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



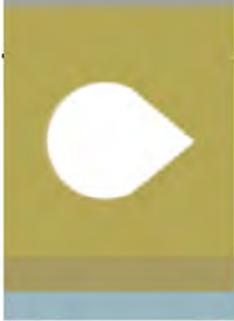
LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

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 »**

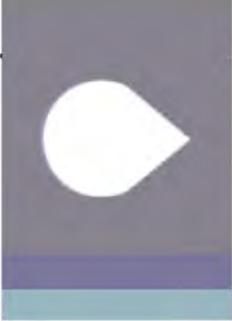
- **mais des prérogatives exorbitantes** de la SAC :

 - = 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



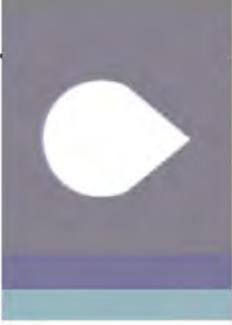
Obligations communes aux **divers groupes d'OLS**

⇒ 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



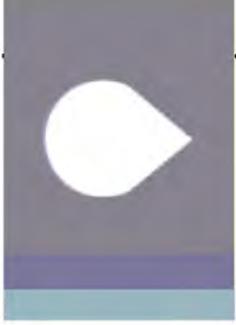
Compétences à mettre en œuvre obligatoirement

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'accèsion

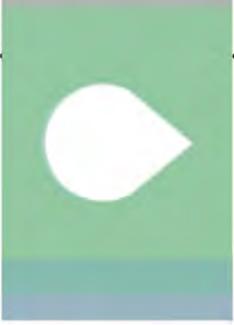


Compétences à mettre en œuvre obligatoirement par les groupes

- 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 :

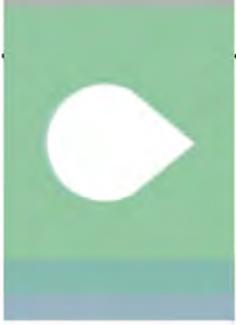
⇒ l'organisme HLM défaillant

➤ 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

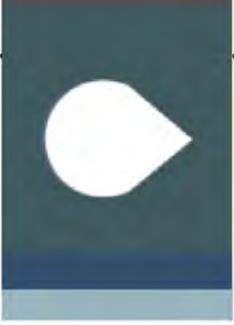
- d'acquérir tout ou partie des logements ou du capital d'un organisme qui gère moins de 12 000 logements
aide CGLLS possible

➔ une SAC et ses actionnaires

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

7

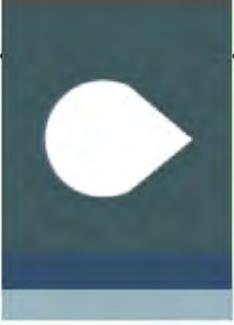
MOUVEMENTS FINANCIERS ENTRE ORGANISMES HLM



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

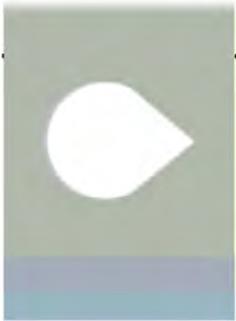
- ➔ **Les OPH peuvent accorder des sûretés réelles mobilières dès lors que cela est susceptible de faciliter leur actions dans le cadre de la réglementation Hlm.**

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.**

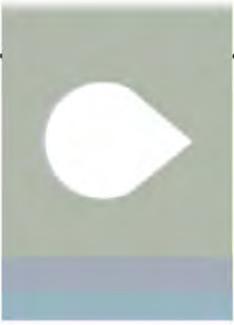
8

Les nouvelles compétences des organismes de logement social



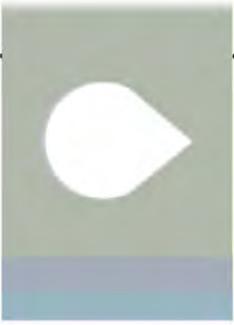
L'offre de services des organismes Hlm est élargie :

- 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

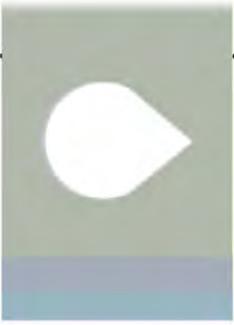


- **Exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire OFS**
- **Construire, acquérir, vendre, donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général**

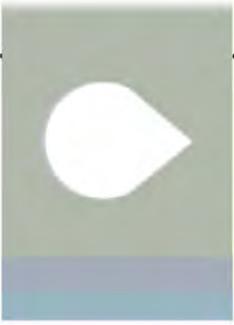
p.ex. maisons médicales

- **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

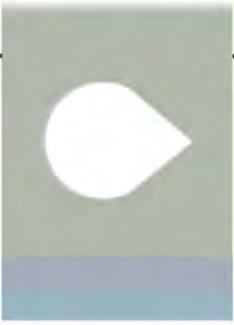


- **Fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches en faveur des locataires personnes âgées, handicapées ou victimes de violences conjugales**
 - *activité devant répondre à des besoins non satisfaits ou insuffisamment satisfaits par le marché,*
 - *activité à réaliser soit 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