



LES COOP'HLM ET LA LOI « ELAN »

Séminaire des président.e.s
15 novembre 2018



1. LA RESTRUCTURATION DU SECTEUR

2. LES NOUVELLES COMPETENCES

3. LES AUTRES DISPOSITIONS



1. LA RESTRUCTURATION DU SECTEUR HLM

LE PROJET DE LOI « ELAN »

📍 La restructuration du secteur Hlm

- La recherche d'une plus grande efficacité économique des bailleurs sociaux étayée par aucune étude sérieuse
- Fin 2017 : 264 OPH, 220 ESH, 165 COOP = 649 organismes
- La fixation d'un seuil-pivot doublé d'un seuil de production
- La position du Conseil fédéral exprimé en octobre 2017 : pas de solution unique, prise en compte de la gouvernance spécifique des Coop'HLM et de l'activité d'accession

LE PROJET DE LOI « ELAN »

📍 L'article 81 de la loi :

- Tout bailleur social (hors outre-mer) détenant moins de 12 000 logements locatifs sociaux doit, au 1^{er} janvier 2021, justifier de son appartenance à un « *groupe d'organismes de logement social* » qui regroupe des organismes gérant collectivement au moins 12 000 logements locatifs sociaux.
- Tout organisme d'Hlm qui gère moins de 1 500 logements, qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de 10 ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général définis par le CCH peut être dissous par l'autorité administrative sauf s'il appartient à un groupe d'organismes de logement social

LE PROJET DE LOI « ELAN »

📍 L'article 81 de la loi « ÉLAN » :

- Les exceptions « départementales » :

- L'organisme d'Hlm qui serait le seul organisme de logement social (HLM ou SEM) de son département à ne pas appartenir à un groupe d'organismes de logement social, aucun groupe d'organismes de logement social n'ayant son siège dans ledit département, pourrait déroger au seuil des 12 000 logements
- Le « groupe d'organismes de logement social » qui serait l'unique groupe ayant son siège dans son département pourrait déroger au seuil des 12 000 logements

- Les exceptions liées à l'activité :

- « Les organismes dont l'activité principale au cours des 3 dernières années (2018/20) est une activité d'accèsion sociale à la propriété (VEFA, PSLA, CCMI) et qui n'ont pas construit ou acquis plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des 6 dernières années (2015/20) »

LA SITUATION DE VOTRE COOP'HLM

📍 Votre coop'HLM n'exerce qu'une activité de production de logements en accession sociale sécurisée

⇒ Vous n'avez pas d'obligation à appartenir à un « groupe d'organismes de logement social »

📍 Votre Coop'HLM exerce une activité mixte accession/locatif

⇒ Si la production de logements locatifs sociaux (sous toutes ses formes) ne dépasse pas 600 logements sur la période 2016/2020 et si la production de logements en accession sociale sécurisée (VEFA, PSLA, CCMI) est supérieure sur la période 2018/2020, vous n'avez pas l'obligation d'appartenir à un « groupe d'organismes de logement social »

⇒ Dans le cas contraire, vous devez justifier de votre appartenance à un « groupe d'organismes de logement social » au 1^{er} janvier 2021

LA SITUATION DE VOTRE COOP'HLM

📍 Votre Coop'HLM est principalement un bailleur social

- Si votre patrimoine locatif est inférieur à 12 000 logements, vous devez justifier de votre appartenance à un « groupe d'organismes de logement social » **au 1^{er} janvier 2021**
- Si votre patrimoine locatif est supérieur à 12 000 logement, vous n'avez pas l'obligation d'appartenir à un « groupe d'organismes de logement social »

LE GROUPE D'ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

📍 2 modalités de regroupement :

- Le **groupe « vertical »** d'organismes d'Hlm et/ou de Sem contrôlés directement ou indirectement par une même société, Hlm ou non (art. L.233-3 du code de commerce)
- Le **groupe « horizontal »** (SC) dont les membres sont des organismes d'Hlm et/ou des Sem
- 1 organisme ne peut appartenir à 2 SC mais peut appartenir à 1 SC et à 1 groupe vertical ou à plusieurs groupes verticaux

📍 1 exigence : la détention collective d'au moins 12 000 logements (sauf exception départementale)

📍 2 missions communes :

- L'élaboration d'un **cadre stratégique patrimonial** commun à l'ensemble des membres du groupe qui définit les orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale sur la base du PSP des membres
- L'élaboration d'un **cadre stratégique d'utilité sociale** commun aux membres

LA CIRCULATION FINANCIÈRE AU SEIN DU GROUPE D'ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

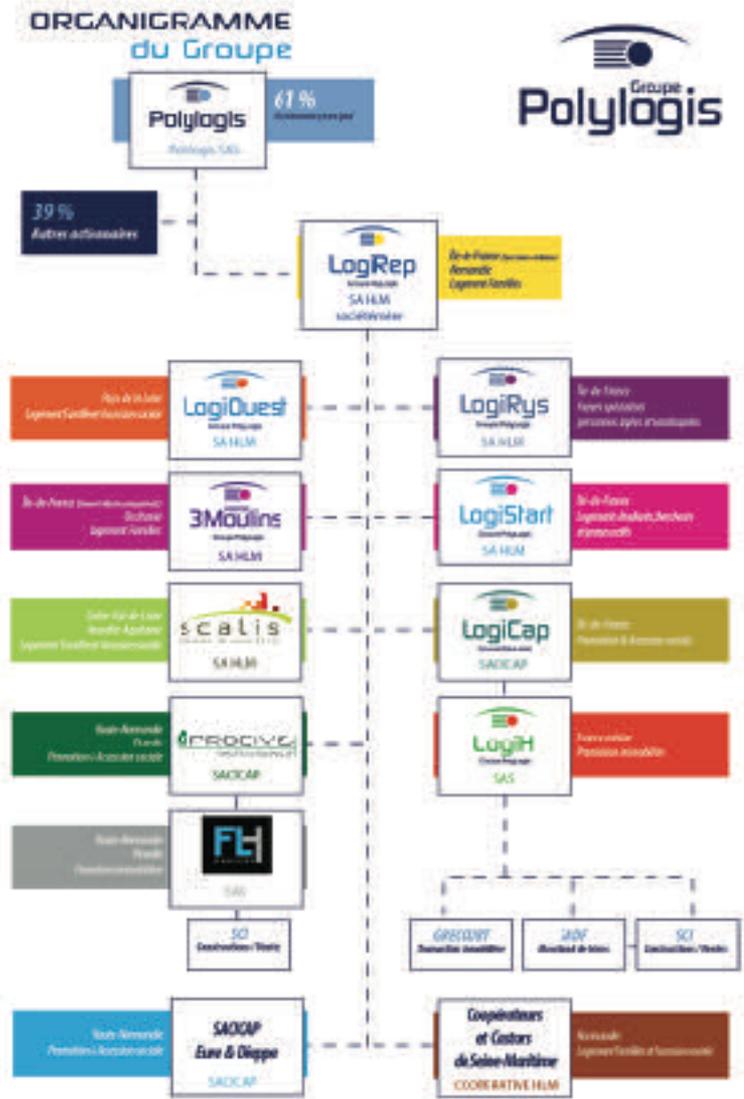
📍 Le code monétaire et financier est assoupli :

- Les **avances** en compte courant ainsi que les **prêts participatifs** sont autorisés entre membres d'un même groupe d'organismes de logement social, avec une réduction du délai d'accord administratif implicite à 15 jours
- La possibilité d'émettre des **titres participatifs**, prévu pour les coop, est élargi aux OPH, ESH et sociétés de coordination

LE GROUPE « VERTICAL »

- 📍 Il est constitué d'un ensemble d'organismes d'Hlm et/ou de Sem agréées
- 📍 L'un de ses organismes d'Hlm ou Sem ou une structure privée détient directement ou indirectement, seul ou conjointement le contrôle des autres membres
 - L'application de l'article L.233-3 du code de commerce en Coop'HLM est difficile et instable, compte tenu des règles spécifiques d'expression des associés en assemblée générale et de la dissymétrie entre la participation en capital et les droits de vote.
 - Le Parlement a refusé d'intégrer la notion d' « influence notable », prévue à l'article L. 233-17-2 du code de commerce pour faciliter l'intégration des Coop'HLM dans des groupes en tenant compte de leur gouvernance coopérative. La solution est d'adopter le statut de scic Hlm et d'organiser le contrôle par un ou plusieurs collèges d'associés.

LE GROUPE « VERTICAL »



LE GROUPE « HORIZONTAL »

- 📍 Il est constitué d'un ensemble d'organismes d'Hlm et/ou de Sem agréées membres d'une « société de coordination » à statut Hlm ainsi que, dans la limite de 50% du capital, des Sem non agréées, des SPL et Semop.
- 📍 Il prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société anonyme coopérative
- 📍 Cette société fait l'objet d'un agrément Hlm délivré par le ministre chargé du logement après avis des CRHH des régions où sont présents ses membres

LE GROUPE « HORIZONTAL »

📍 Sa gouvernance comprend :

- ↳ les représentants de ses membres
- ↳ des représentants de collectivités locales (EPCI, département, région)
- ↳ des représentants des locataires des membres

📍 Il a pour objet :

- ↳ D'élaborer le cadre stratégique patrimonial de groupe et le cadre CUS
- ↳ De définir la politique technique des associés
- ↳ De définir et mettre en œuvre une politique d'achat
- ↳ De développer une unité identitaire des associés
- ↳ D'organiser la mise à disposition des ressources financières disponibles nécessaires à la mise en œuvre de ces missions

LE GROUPE « HORIZONTAL »

📍 Il a pour objet à titre facultatif :

- De mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses associés
- D'assister comme prestataire de services ses associés Hlm et Sem agréées dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent
- D'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de ses associés Hlm ou Sem agréées (yc sccv d'accession sociale)
- D'assurer, pour le compte de ses associés et dans le cadre d'une convention avec une collectivité toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement
- L'exercice, après agrément spécial, de certaines compétences communes aux ESH et OPH

LE GROUPE « HORIZONTAL »

📍 Il est aussi chargé de garantir la soutenabilité financière du groupe et de chacun des organismes qui le constituent :

- ↳ La société de coordination dispose d'un représentant sans voix délibérative au sein de chacun des conseils d'administrations de ses membres
- ↳ Elle assure le contrôle de gestion des associés, élabore une combinaison de leurs comptes annuels et porte à la connaissance de son organe délibérant les DIS de ses associés
- ↳ Elle prend toutes mesures nécessaires pour garantir la **soutenabilité financière** du groupe ainsi que chacun de ses membres :
 - Par la limitation ou l'interdiction de la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement
 - Par la mise en demeure des organes dirigeants en cas de difficultés
 - Par la demande de cession partielle ou totale du patrimoine ou sa fusion

LE GROUPE « HORIZONTAL »



Source : FOPH

LE GROUPE « HORIZONTAL »

💡 SA OU SA COOP ?

➤ La principale différence se joue en assemblée générale :

- SA : une action = 1 voix
- SA Coop : un organisme = 1 voix

LES SANCTIONS

- 📌 En cas de non respect de l'obligation de regroupement, le ministre chargé du logement peut mettre l'organisme en demeure de céder tout ou partie de son patrimoine ou de son capital à un ou plusieurs organismes d'Hlm ou Sem agréées
- 📌 La commission de péréquation et de réorganisation de la Cglls pourra accorder des concours financiers pour accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des organismes d'Hlm, Sem agréées et MOI.

LES FUSIONS

- 📍 La loi « ÉLAN » facilite les fusions entre organismes d'Hlm, quelque soit leur statut, et avec les Sem agréées
- 📍 La fiscalité liée au transfert de patrimoine est allégée
- 📍 La compétence géographique de l'ensemble fusionné sera l'addition des compétences initiales
- 📍 Les locataires seront informés, leurs représentant maintenus

LA SITUATION DES 165 COOP'HLM

- 📍 132 Coop'HLM ayant pour seule activité l'accèsion sociale sécurisée
- 📍 7 Coop'HLM « mixtes » mais majoritairement actives en accession
- 📍 26 Coop'HLM ayant une activité majoritaire ou unique de bailleur social
 - 4 sont ou seront au dessus des seuils
 - 5 sont rattachées à des groupes Hlm
 - 8 sont associées à Habitat Réuni
 - 5 sont en cours de réflexion

The background is a solid yellow color. In the center, there is a faint, large circular logo. The logo consists of a vertical line intersecting two horizontal lines, forming a cross-like shape within a circle. This logo is repeated twice, once in the upper half and once in the lower half of the page, creating a symmetrical design.

LES NOUVELLES COMPETENCES

LES NOUVELLES COMPETENCES

📍 Un enrichissement de l'article L.422-3 du CCH

- À titre subsidiaire de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs destinés à l'**accueil de gens du voyage** dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'EPCI a été recueilli
- La réalisation d'une opération de **restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville**, pouvant comprendre toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain
- de souscrire ou d'acquérir, sur autorisation préalable, la totalité des parts d'une SCI en vue de sa dissolution et du conventionnement des logements
- D'obtenir l'agrément d'intermédiaire en opération de banque (**IOBSP**) pour le compte de leurs membres utilisateurs

LES NOUVELLES COMPETENCES

📍 Un enrichissement de l'article L.422-3 du CCH

- ↳ Assurer des **prestations de services** pour tout autre organisme d'Hlm indépendamment de leur compétence territoriale
- ↳ À titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités locales associées, **toute opération de construction ou d'aménagement** relevant de la compétence de ces dernières
- ↳ Etre agréées pour exercer les activités d'**organisme de foncier solidaire** pour les activités faisant partie du SIEG
- ↳ Dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous **services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants** et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché

LES NOUVELLES COMPETENCES

📍 Un enrichissement de l'article L.422-3 du CCH

- ↳ Dans le respect du SIEG, directement ou par la création d'une filiale :
 - Construire, acquérir, vendre, donner en location ou gérer des **équipements locaux d'intérêt général** ou des locaux à usage commercial ou professionnel
 - Réaliser pour le compte de collectivités territoriales ou de leurs groupements des **études d'ingénierie urbaine**
 - Fournir des **services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement** en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits

The background is a solid yellow color. In the center, there is a faint, large circular logo. The logo consists of several concentric circles and a vertical line that bisects the circles, creating a stylized emblem.

LES AUTRES DISPOSITIONS

LES AUTRES DISPOSITIONS

📍 Construire plus, mieux et moins cher

- Amélioration de la rédaction de l'ordonnance sur le **bail réel solidaire**
- Part des logements neufs « **accessibles** » à 20%, les autres devant être « évolutifs »
- Pérennisation du droit au recours à la conception-réalisation
- Possibilité de signer une VEFA avec des travaux réservés pour l'acquéreur
- Harmonisation des différents délais de rétractation (10 jours)

📍 Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

- Réexamen par les CAL de l'occupation des logements tous les 3 ans en zone tendue
- La CAL pourra suggérer un parcours vers l'accession
- La CAL devra prendre en compte les situations de handicap des demandeurs dans le choix du logement proposé
- Généralisation de la **cotation** des demandeurs de logements locatifs sociaux et **gestion en flux des contingents**
- Report au 1^{er} juillet 2019 du dépôt des projets de **CUS** et signature au 31 12 2019

LES AUTRES DISPOSITIONS

💡 Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

- Prise en compte dans le **quota SRU** des logements en PSLA (contrats signés à compter de la promulgation de la loi et pendant 5 ans après la levée d'option) et en BRS (contrats signés à partir du 1^{er} janvier 2019 et pour toute la durée du bail)
- Création d'un "**carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien** » pour toutes les opérations dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} janvier 2020 et les logements anciens à compter du 1^{er} janvier 2025



www.hlm.coop