



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Regroupement des organismes HLM suite à la loi ELAN

Question orale n° 1139

Texte de la question

M. Alain Ramadier interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, au sujet de la loi ELAN. Les OPH de moins de 12 000 logements sociaux doivent respecter la participation à un groupe qui gère au moins 12 000 logements et l'obligation de fusion avec les éventuels autres OPH ayant la même collectivité de rattachement. À ces obligations s'ajoute un contexte particulièrement soutenu en projets. Or, avec les élections du bloc local du printemps 2020 et la période de confinement, les OPH ont dû se limiter à la gestion des affaires courantes. Les calendriers ont été fortement perturbés et les démarches de regroupement ne pourront pas aboutir d'ici la fin de l'année comme cela était exigé par la loi. Le délai de regroupement au 1er janvier 2021 s'avère donc intenable. De fait, il lui demande à cet égard si les délais peuvent être assouplis pour mener à bien les objectifs fixés par la loi. Par ailleurs, il lui demande s'il existe, en dehors du seuil de logements à atteindre et du niveau de mutualisation minimum requis, d'autres règles à observer. Il souhaiterait savoir s'il y a des règles précises à observer quant à la maille territoriale du regroupement. Enfin, il lui demande si une liberté d'initiative dans le choix des membres qui composeront les futurs groupes est possible ou si c'est le préfet qui détermine *in fine* le choix de l'échelle territoriale.

Texte de la réponse

REGROUPEMENT DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Ramadier, pour exposer sa question, n° 1139, relative au regroupement des offices publics de l'habitat.

M. Alain Ramadier. Madame la ministre déléguée au logement, la crise sanitaire et économique que notre pays subit depuis plusieurs mois a également des conséquences bien concrètes sur la politique du logement. Comme vous le savez, conformément à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, votée en novembre 2018, les OPH – Offices public de l'habitat – de moins de 12 000 logements sociaux ont deux obligations à respecter : la participation à un groupe qui gère un patrimoine d'au moins 12 000 logements et l'obligation de fusion avec d'éventuels autres OPH ayant la même collectivité de rattachement. À ces obligations s'ajoute un contexte particulièrement soutenu de projets et de réformes à mener, comme le nouveau programme national de renouvellement urbain, qui entrera en phase opérationnelle dès le 1er janvier 2021, et les profondes évolutions en matière de politique d'attribution de logements sociaux.

Ainsi, nos OPH vont devoir, entre autres, passer concrètement des commissions d'attribution de logements aux CALEOL – commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements –, mettre en place la gestion des flux et tenir des plans partenariaux de gestion et de demande d'information aux demandeurs et la cotation de la demande qui en découlera.

Or, avec les élections du bloc local qui ont eu lieu au printemps dernier et la période de confinement, les OPH ont dû se limiter à la gestion des affaires courantes dans un contexte de renouvellement de leur conseil

d'administration. Si cela n'a pas porté un coup d'arrêt aux démarches engagées, les calendriers ont cependant été fortement impactés. Il paraît dès lors acquis que les démarches de regroupement ne pourront pas aboutir avant la fin de l'année, comme l'exige la loi. Je souligne que ce retard n'est pas de leur ressort et qu'il est indépendant de leur volonté. La conséquence est que le délai de regroupement au 1er janvier 2021 n'est plus tenable.

Ma première question est donc la suivante : peut-on espérer quelque souplesse quant à cette date butoir du 1er janvier 2021, afin que les projets de regroupement des OPH puissent aboutir dans les meilleures conditions possibles, de manière pragmatique et intelligente ?

Par ailleurs, des questionnements demeurent sur les marges de manœuvre et les libertés laissées aux organismes. Existe-t-il, en dehors des seuils de logement à atteindre et du niveau de mutualisation minimum requis, d'autres règles à observer ? Existe-t-il des règles précises quant à la maille territoriale du regroupement ? Existe-t-il, pour le dire plus simplement, une liberté d'initiative dans le choix des membres qui composeront les futurs groupes, ou le préfet a-t-il le dernier mot sur leur détermination ? Vous l'aurez compris, ces questions sont essentielles pour permettre aux futurs groupes ou sociétés anonymes de coordination de mener de front le regroupement et l'ensemble des projets et réformes nécessaires, tout en continuant à assurer la mission sociale et d'utilité publique au quotidien qui est la leur.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée chargée du logement.

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du logement. Le regroupement des organismes HLM prévu par la loi ELAN est engagé depuis deux ans et le suivi régulier opéré par mon ministère montre que, globalement, le secteur s'est saisi de l'ensemble des outils juridiques et que les projets de regroupement ont fortement progressé. Une très grande majorité d'organismes sera ainsi à jour de son obligation au 1er janvier 2021.

Je souhaite maintenir ce rythme de finalisation des projets, dont l'achèvement permettra de conforter les organismes, qui pourront ainsi investir de manière plus efficace dans la construction, dans la rénovation et dans le renouvellement urbain, et contribuer ainsi à la relance et à l'effort de développement de l'offre de logements absolument nécessaire dans notre pays, en particulier dans votre département, monsieur Ramadier. L'échéance ne sera donc pas décalée. Toutefois, nous examinerons au cas par cas avec bienveillance la situation des organismes, particulièrement quand ils sont déjà engagés activement dans la finalisation d'un projet viable à court terme.

En ce qui concerne les OPH eux-mêmes, je rappelle qu'un délai supplémentaire de deux ans leur a été accordé lorsqu'ils sont soumis à la fois à une obligation de regroupement et à une obligation de fusion d'organismes rattachés au même EPCI – établissement public de coopération intercommunale. Ils bénéficient donc d'une marge de souplesse importante.

Enfin, s'agissant des modalités de regroupement, la loi ELAN a créé un outil nouveau, la société de coordination, qui permet aux bailleurs de se rapprocher de façon finalement assez simple. L'article concerné du code de la construction et de l'habitation précise l'objet de ces sociétés de coordination. La notion de maille territoriale de regroupement n'y apparaît pas de manière obligatoire, ce qui répond à votre question sur la souplesse et la liberté. Bien que nous constatons que de nombreux projets de société de coordination reposent sur une logique de rapprochement territorial, cette logique n'est pas obligatoire et elle ne prévaut pas pour l'ensemble des projets.

Enfin, je vous confirme que, dès lors que les organismes respectent les délais et les procédures fixés par la loi, ils conservent une complète autonomie pour concevoir le projet de regroupement le plus adapté à leur situation, même si, in fine, certains actes juridiques, supposent une décision de l'État.

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Ramadier.

M. Alain Ramadier. Je vous remercie, madame la ministre déléguée, car je constate l'absence de blocage tant sur le maillage territorial que sur la date butoir du 1er janvier 2021. Nous ferons en sorte d'y répondre dans votre intérêt comme dans le nôtre...

Mme Emmanuelle Wargon, ministre déléguée. Bien sûr !

M. Alain Ramadier. ...et dans celui de nos habitants, pour que cette politique du logement atteigne son but.

Données clés

Auteur : [M. Alain Ramadier](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (10^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1139

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 novembre 2020](#)

Réponse publiée le : 25 novembre 2020, page

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le [17 novembre 2020](#)