



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

Loi ELAN : les évolutions du secteur du logement social et les mesures d'amélioration du parc de logements

Soirée des élus du CAUE92

Boulogne, Mardi 02 avril 2019

Clémence MOREL, Service Habitat et Rénovation Urbaine



Un double objectif de choc de l'offre de logement et de meilleure protection des habitants les plus fragiles

Libérer la construction et redonner confiance aux acteurs

Le constat :

- › Construire du logement est un processus long et complexe
- › Les ménages, notamment les plus défavorisés, peinent à trouver un logement abordable dans les secteurs tendus
- › L'absence de mobilité dans le logement pénalise la mobilité pour l'emploi

Les mesures :

- › Titre I : Construire plus, mieux et moins cher
- › Titre II : Évolutions du secteur du logement social

Protéger les plus fragiles, notamment en mobilisant des solutions de logement pour les plus démunis

Le constat :

- › Les fractures territoriales persistent, notamment dans les quartiers prioritaires de la ville, les territoires ruraux et les villes moyennes, qui doivent relever le défi de la revitalisation, tant sur les logements que sur les commerces

Les mesures :

- › Titre III : Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- › Titre IV : Améliorer le cadre de vie



Agenda

A La restructuration du secteur HLM

B La mobilité résidentielle

C Autres évolutions (SRU, LHI)



Agenda

A La restructuration du secteur HLM

B La mobilité résidentielle

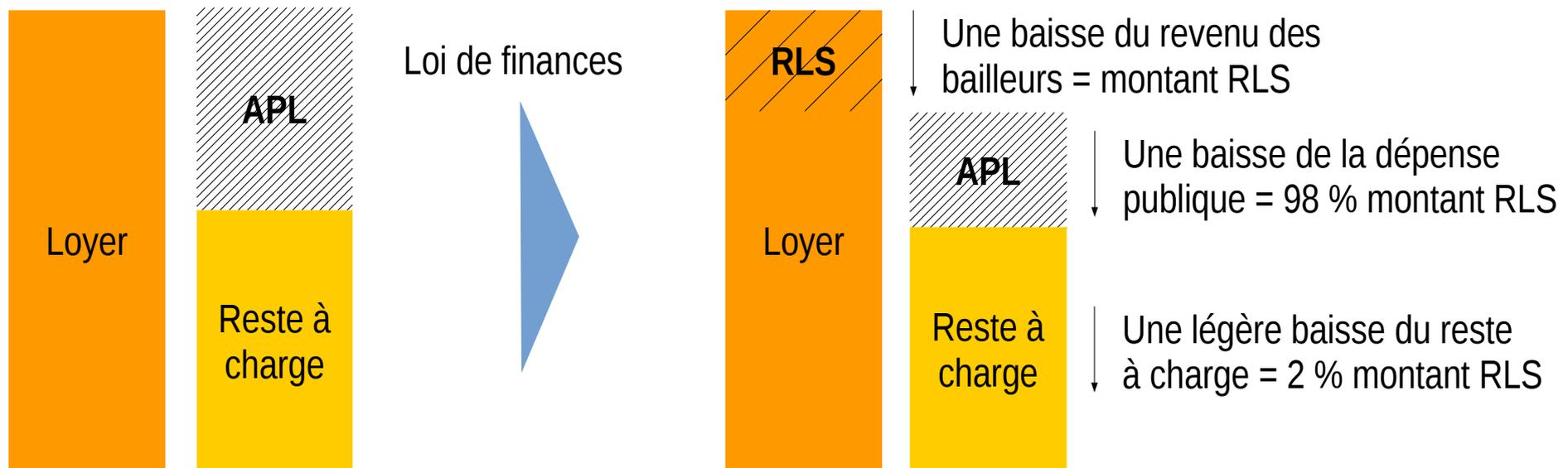
C Autres évolutions (SRU, LHI)



La loi de finances pour 2018 réforme le modèle économique HLM, rendant nécessaire une profonde mutation du secteur

L'article 126 de la loi de finances : une réforme basée sur 2 principes

- › **une baisse, sur trois ans, des loyers des ménages modestes du parc social**, avec la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS) ;
- › adossée à cette RLS, **une baisse de la dépense publique des aides personnelles au logement (APL)**.

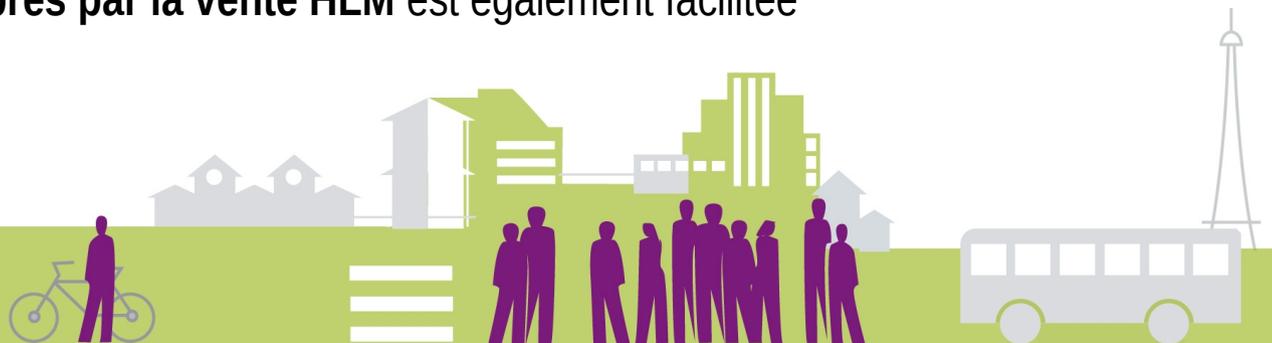


Un impact progressif de la RLS, qui coûtera 1,5 Md€ au secteur à l'horizon 2020

- › Les économies liées à la RLS ont été estimées à 800 M€ en 2018 et 2019, et 1,5 Md€ en 2020
- › Seuls les ménages sous un plafond de ressources défini par arrêté sont concernés par la RLS. Ce plafond correspond à peu de choses près au plafond d'éligibilité aux APL.
- › Les bailleurs sociaux sont donc plus ou moins impactés par la RLS selon la part des ménages bénéficiaires des APL qui occupent leur parc. Un dispositif de péréquation a été prévu entre organismes HLM, piloté par la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social).

Conclusions :

- › Le maintien d'une activité forte du secteur HLM nécessite de **trouver de nouvelles sources de fonds propres**
- › Ces nouvelles marges passent par une **plus grande efficacité du secteur**, avec la constitution de groupes de bailleurs d'une taille critique fixée à 12 000 logements
- › La **reconstitution de fonds propres par la vente HLM** est également facilitée



Deux principes de réorganisation : la fusion des OPH et la constitution de groupes

Les OPH sous le seuil de 12 000 LLS et rattachés à une même collectivité doivent fusionner

- › Obligation à l'échelle des EPT sur le territoire de la métropole du grand Paris.
- › Sur un même EPT, un seul OPH de moins de 12 000 logements peut perdurer. Ainsi, on peut avoir 2 OPH rattachés à un même EPT, l'un gérant plus de 12 000 logements et l'autre moins.
- › Obligation de fusion au 1^e janvier 2021.
- › Les OPH fusionnés n'atteignant pas le seuil de 12 000 logements sont également soumis à l'obligation de rattachement. Aucun ordre n'est imposé entre les étapes de fusion ou de regroupement. Un délai jusqu'au 1^e janvier 2023 est accordé au bailleur pour réaliser l'ensemble du processus.

Tous les bailleurs gérant moins de 12 000 logements sociaux doivent se regrouper

- › La notion de logement géré doit être précisée par décret courant du premier semestre 2019
- › Le groupe peut prendre la forme d'une société de coordination. La mutualisation peut atteindre des degrés variés (fonctions support, activité de développement, etc). La constitution du groupe entraîne une solidarité financière entre ses membres.
- › Pour les SEM, le seuil de regroupement peut également être évalué en termes de CA moyen sur 3 ans (seuil à 40 M€)
- › Obligation de regroupement au 1^e janvier 2021



Cette réorganisation est facilitée par une simplification des procédures régissant les organismes HLM

Par exemple, la loi ELAN prévoit :

- › La modernisation du droit des prises de participation, fusions, scissions et absorptions par transmission universelle de patrimoine pour permettre les rapprochements entre organismes sans que leur statut puisse y faire obstacle. La fusion-absorption d'un OPH par une SEM est désormais possible.
- › La circulation plus facile des capitaux entre bailleurs sociaux, en élargissant les possibilités de prêts et d'avances entre organismes de logement social appartenant à un même groupe
- › La généralisation de la comptabilité commerciale pour les OPH.
- › La possibilité de négocier les frais de notaires pendant une période transitoire de 3 ans, pour baisser le coût des restructurations.



17 bailleurs départementaux soumis à obligation de fusion et/ou de regroupement sur le 92

Boucle Nord de Seine :

- › 2 OPH rattachés au territoire : Colombes et Gennevilliers

Paris Ouest La Défense :

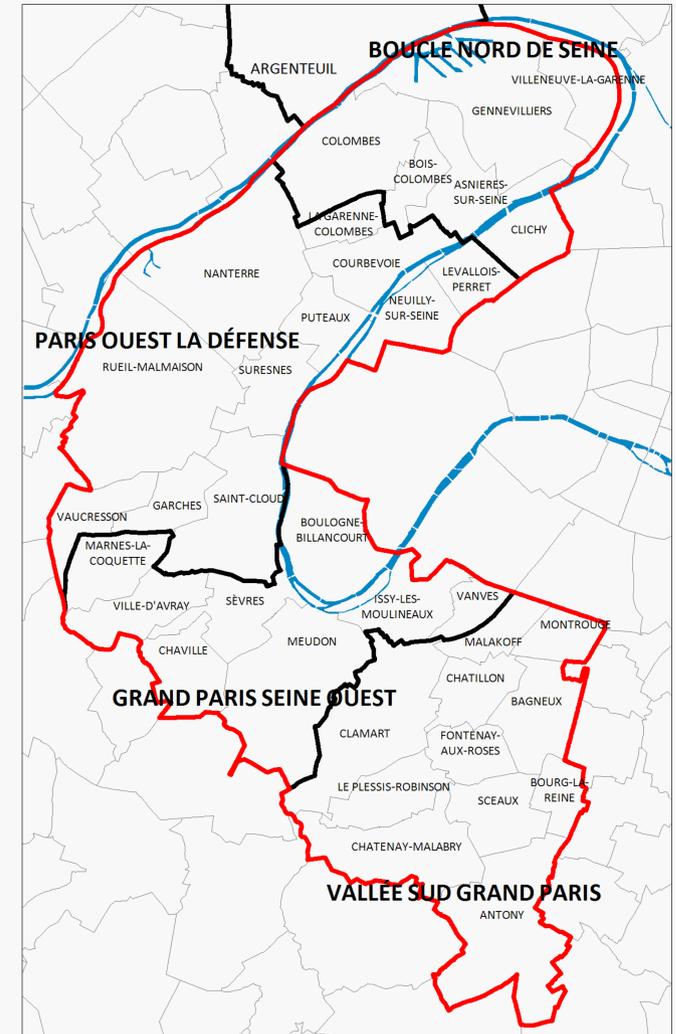
- › 4 OPH rattachés au territoire : Courbevoie, Levallois, Nanterre, Puteaux
- › 3 SEM logement : SEM de La Garenne-Colombes, SEM Moulin à Vent, et SEMINE (Neuilly-sur-Seine)

Grand Paris Seine Ouest :

- › 1 seul OPH rattaché au territoire, Seine Ouest Habitat

Vallée Sud Grand Paris :

- › 3 OPH rattachés au territoire : Châtillon, Clamart et Montrouge
- › 3 SEM logement : SEMA Sceaux Bourg-la-Reine, Malakoff Habitat et la SEMPRO
- › 1 COOP HLM : Hauts-de-Bièvre Habitat



Second volet de la réforme, la vente HLM est facilitée pour accélérer la reconstitution des fonds propres des bailleurs

Passage d'un **régime d'autorisation** à un **régime de déclaration** pour la majorité des éléments de patrimoine

- › Seuls les logements sociaux restent soumis à autorisation, les autres éléments de patrimoine sont soumis à déclaration simple (logements privés, parkings, etc).
- › Pas d'autorisation pour les cessions entre organismes de logement social, sauf si la cession conduit à diminuer de plus de 30 % le patrimoine du bailleur.

Passage d'une logique d'**autorisation au cas par cas** à une logique de **plan de vente**, intégré à la CUS

- › La convention d'utilité sociale (CUS) du bailleur peut prévoir un plan de vente, qui cible les logements sociaux mis en vente. La signature par le préfet de la CUS vaut autorisation pour l'ensemble de ces logements.
- › Pour les communes sous 25 %, l'avis du maire est requis, et en cas de refus du maire l'avis du préfet sera négatif.

Simplification de la procédure d'autorisation au cas par cas

- › Suppression de l'avis des Domaines
- › Suppression de l'avis du maire sur le prix



Agenda

A La restructuration du secteur HLM

B La mobilité résidentielle

C Autres évolutions (SRU, LHI)



Faciliter la mobilité résidentielle, dans le parc privé et dans le parc social

Dans le parc social : faire évoluer les attributions

- › Adapter le logement aux évolutions liées à la vie : **réexamen tous les 6 ans de la situation des locataires en CAL**. Une proposition de logement adaptée à la taille de la famille et à moindre coût pourra être faite aux ménages en sous ou sur occupation.
- › Généraliser la **gestion en flux** annuel des différents contingents du logement social pour une plus grande fluidité
- › **Objectifs d'attribution** au 1^{er} quartile hors QPV et aux trois quartiles en QPV modulables uniquement à la hausse

Dans le parc privé : fluidifier les parcours

- › Création du « **bail mobilité** » : bail meublé de 1 à 10 mois réservé à certaines situations (formation professionnelle, études supérieures, contrat d'apprentissage, stage, service civique, mutation professionnelle ou mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle).
- › En zone tendue, favoriser la **production de logements intermédiaires**.
- › En zone tendue, poursuivre l'expérimentation de l'**encadrement des loyers**.



A titre expérimental, en zone tendue, les EPT peuvent demander la mise en place de l'encadrement des loyers

- › Un dispositif expérimental pour une **durée de 5 ans** après promulgation de la loi, sur demande de l'EPT auprès du ministère en charge du logement (**à adresser avant le 23 novembre 2020**).
- › La candidature doit proposer le **périmètre** du territoire à encadrer et justifier que les **4 critères d'éligibilité** suivants sont remplis :
 - › un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social ;
 - › un niveau de loyer médian élevé ;
 - › un taux faible de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les 5 dernières années ;
 - › des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.
- › L'EPT devra justifier que ces 4 critères d'éligibilité ne peuvent pas être remplis pour le reste du territoire de l'EPT si l'ensemble du territoire n'est pas proposé à l'expérimentation.
- › Après instruction du dossier par le ministère, un décret sera pris délimitant le périmètre de l'expérimentation. Une fois le décret publié, le préfet prend un arrêté fixant les loyers de références exprimés par un prix au mètre carré par catégorie de logement et secteur géographique, à partir de la structuration du marché et des données représentatives des loyers pratiqués produites par l'OLAP



Agenda

A La restructuration du secteur HLM

B La mobilité résidentielle

C Autres évolutions (SRU, LHI)



D'autres mesures de la loi impactent le secteur du logement

Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

- › La loi habilite le gouvernement à prendre une **ordonnance pour harmoniser et simplifier les nombreuses procédures de lutte contre l'habitat indigne** et favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de cette lutte. Dans l'attente, un plan départemental doit être rédigé.
- › Le premier ministre a chargé le **député Vuilletet** de faire toute proposition pouvant alimenter cette ordonnance. Son rapport est attendu pour fin mai.
- › La **lutte contre les marchands de sommeil** est un des principaux axes de la réforme souhaitée : signalement renforcé, possibilité de confiscation de biens, institution d'une présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes

Décompter plus de logements au titre de l'article 55 de la loi SRU

- › En cas de **vente HLM au locataire occupant**, les logements restent 10 ans dans l'inventaire communal, et non plus 5 ans.
- › De nouveaux produits peuvent être décomptés : les logements faisant l'objet d'un prêt social locatif aidé (**PSLA**) ou d'un bail réel solidaire (**BRS**)



Merci de votre attention

