



Comment adapter le secteur du logement social aux mutations de la société française pour faire face aux besoins en logement des ménages ? Comment maintenir une capacité de production et de rénovation de logements à la hauteur des besoins ?

LA RÉORGANISATION DU SECTEUR HLM

● Le constat

sur les 650¹ organismes de logement social en France, gérant près de 5 millions de logements, les capacités d'investir, de rénover leur parc ou de créer de nouveaux programmes sont diverses, pour répondre aux besoins différenciés en logement sur le territoire.

● Les mesures

- ✓ Restructurer le secteur du logement social. Au 1^{er} janvier 2021, tout organisme de logement social gérant moins de 12 000 logements doit avoir rejoint un groupe d'organismes de logement social gérant en consolidé plus de 12 000 logements (sauf cas d'exemption prévu par la loi Elan). Pour cela, la loi offre plus de liberté sur les voies et moyens : définition de la notion de groupe d'organismes de

logement social (groupe vertical au sens du code de commerce ou groupe horizontal sous forme d'une société de coordination), élargissement des possibilités de regroupement pour faciliter les fusions – absorptions entre organismes issus de familles différentes...

La nouvelle commission de péréquation et de réorganisation de la Caisse de garantie du logement locatif social apportera son concours financier à la définition et à la mise en œuvre des projets de réorganisation.

- ✓ Au sein des groupes, la loi facilite la circulation des capitaux en introduisant une exception au monopole bancaire pour les prêts et avances, tout en permettant l'émission de titres participatifs aussi pour les offices publics de l'habitat.
- ✓ Les conditions d'activité des organismes HLM sont assouplies (transfert automatique de la compétence géographique en cas de fusion) et leur capacité d'intervention élargie.

¹ Ce nombre ne comprend ni les organismes agréés à la maîtrise d'ouvrage d'insertion, dont le nombre approche les 200, mais qui gèrent une part résiduelle du parc de logements sociaux, ni la centaine de sociétés coopératives HLM ne gérant aucun logement, car ayant seulement une activité d'accession sociale à la propriété.



◆ Les résultats attendus

La réorganisation et la mutualisation des moyens permettra aux organismes de répondre aux objectifs ambitieux du logement social et des politiques territoriales de l'habitat, traduits dans le pacte constructif entre le secteur HLM et le Gouvernement.

LA VENTE HLM

◆ Le constat

Seule une fraction de logements sociaux est vendue chaque année (environ 8 000) aux locataires du parc HLM.

◆ La mesure

La loi permet aux bailleurs sociaux de vendre plus facilement une partie de leur patrimoine, prioritairement aux occupants du parc social.

- ✓ Le prix de vente est fixé librement.
- ✓ La convention d'utilité sociale comprendra un plan de vente des logements sociaux qui vaudra autorisation de vendre.
- ✓ La loi crée également une nouvelle forme d'organisme HLM, la société de vente d'habitations à loyer modéré, qui a pour seul objet l'achat de logements à des bailleurs en vue de leur vente à des fins de facilitation et d'accélération du processus.
- ✓ La loi ouvre la possibilité pour une personne morale de droit privé d'acquérir en bloc des logements PLS (plus de 5 logements, construits depuis plus de 15 ans).

◆ Les résultats attendus

Augmenter significativement le niveau annuel de ventes HLM, fluidifier le parcours

résidentiel des ménages et produire une capacité de réinvestissement en faveur du développement de l'offre et l'amélioration des logements existants.

LA MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL

◆ Le constat

La rotation du parc social est trop faible, moins de 7 % du parc de logements locatifs sociaux est mis en location chaque année et seulement 3 % des ménages changent de logement social dans l'année.

◆ La mesure

La loi institue un examen, tous les 3 ans, par la commission d'attribution des logements, de la situation des locataires du parc social dans les zones tendues. Le droit au maintien dans les lieux n'est pas remis en cause, mais le bailleur devra travailler avec le locataire pour lui proposer un logement plus adapté à ses souhaits et ses capacités, notamment en cas de sous ou suroccupation.

◆ Les résultats attendus

Une meilleure fluidité dans le parc social.

LA GESTION DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

◆ Le constat

La loi vise à simplifier la gestion des réservations de logements sociaux et ainsi de participer à la fluidité des attributions.

◆ La mesure

Les réservations des différents contingents (État, Action logement, collectivités, etc.) sont désormais l'objet de réservations sur un flux annuel sur le parc du bailleur et non plus sur des logements identifiés physiquement.

◆ Les résultats attendus

La gestion en flux permet de mieux répondre à la demande de logement social en facilitant notamment la mobilité résidentielle. Elle favorise l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social et la mixité sociale.

LA COTATION DES DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL

◆ Le constat

La transparence des attributions de logements sociaux peut être améliorée.

◆ La mesure

La loi établit un système de points et de critères objectifs qui permettront à chaque locataire de mieux évaluer sa situation par rapport aux autres. Concrètement, la loi oblige désormais à mettre en place une cotation au niveau de chaque établissement public de coopération intercommunale (EPCI) tenu de se doter d'un plan local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la ville, ainsi que la commune de Paris, des EPT de la métropole du Grand Paris et de la métropole de Lyon.

◆ Les résultats attendus

Aide à la décision d'attribution et contribution à une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur.

LA SIMPLIFICATION ET LA MODERNISATION DE L'ACTIVITÉ DES ORGANISMES HLM

◆ Le constat

Les procédures pour les organismes HLM ont besoin d'être simplifiées et modernisées.

◆ Les mesures

- ✓ Le recours à la procédure de conception-réalisation pour les organismes de logement social est prolongé de 3 ans.
- ✓ Les régimes des commissions d'appel d'offres pour les organismes HLM sont harmonisés.
- ✓ L'exercice de la maîtrise d'ouvrage des organismes HLM est simplifié.
- ✓ Le champ d'activité des organismes est étendu à certaines missions permettant de répondre à des besoins précis.
- ✓ Tous les offices publics de l'habitat doivent passer en comptabilité privée à partir du 1^{er} janvier 2021.

◆ Les résultats attendus

L'activité des organismes HLM doit être plus simple, facilitée dans les procédures afin de leur permettre de construire et réhabiliter plus librement.

