

Environ la moitié des bailleurs sociaux franciliens soumis à l'obligation étaient regroupés au 1er janvier 2021

48 % des organismes HLM d'Île-de-France qui devaient se regrouper l'avaient fait au 1er janvier 2021, échéance inscrite dans la loi Elan, selon les données transmises par la préfecture de région à AEF info, et 62 % selon celles de l'Aorif. Trois mois plus tard, entre 11 et 23 % des bailleurs soumis à l'obligation sont sans projet connu, quand la moyenne nationale est de 15%. La SAC est la solution qui a été choisie par plus d'un bailleur francilien sur deux, et on compte une dizaine d'opérateurs en moins dans la région depuis la promulgation de la loi.

Entre 11 et 23 % des bailleurs sociaux franciliens soumis à l'obligation de regroupement de la loi Elan sont aujourd'hui sans projet connu à fin mars 2021, selon les données recueillies par AEF info auprès de, respectivement, la préfecture de région d'Île-de-France et l'Aorif.

Les 16 bailleurs qui n'ont aucune solution identifiée dans la région représentent 97 000 logements sociaux (soit 7,4 % du parc francilien) d'après le dernier relevé daté du 7 avril de Louise Malplat, chargée de projet observation et statistiques à l'ARHLM.

POURQUOI L'AORIF ET LA PRÉFECTURE N'ONT PAS LES MÊMES CHIFFRES ?



Les données fournies par l'association des bailleurs franciliens et celles des services déconcertés de l'État diffèrent d'abord parce qu'ils ne partent pas tout à fait du même point de départ : 69 organismes HLM sont soumis à l'obligation d'après l'Aorif contre 72 selon la préfecture. Pour obtenir l'assiette des bailleurs obligés de se regrouper, il faut regarder s'ils sont sous le seuil de 12 000 logements sans être rattachés à un groupe, mais aussi si la location de logements sociaux constitue leur activité principale (pour les SEM et les coopératives) ou encore le niveau du chiffre d'affaires. Des données pas toujours simples à collecter, et qui expliquent les variations des chiffres au niveau local comme national. De plus, certains organismes ont leur siège en Île-de-France sans forcément y exercer l'essentiel de leur activité (115 à fin 2020) et certains ont des logements dans la région dans forcément y avoir implanté leur siège (124).

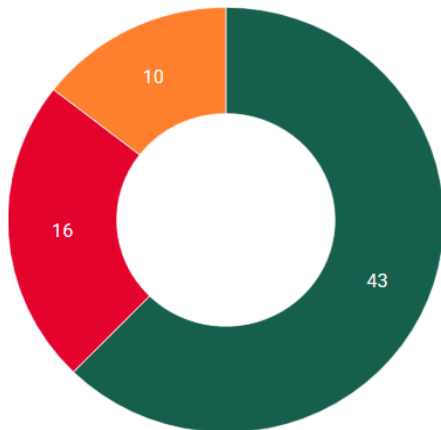
Ensuite, les deux sources n'ont pas sur les mêmes canaux d'information : l'Aorif compile les données rendues publiques par les bailleurs sans s'immiscer dans leurs projets, alors que les préfets dialoguent directement avec les organismes à différents stades de leur processus de regroupement. L'association et la préfecture n'adoptent pas non plus exactement les mêmes critères pour considérer un organisme comme "regroupé" ou "en cours de regroupement". L'Aorif prend ainsi en compte le projet quand il a été définitivement validé par les instances, alors que la préfecture semble plutôt attendre que le regroupement soit agréé et opérationnel.

Au premier janvier 2021, échéance initialement prévue par la loi Elan avant d'être assouplie par la ministre déléguée au Logement (1), 62 % des bailleurs régionaux s'étaient conformés à la loi selon l'Aorif, et 48 % selon la préfecture.

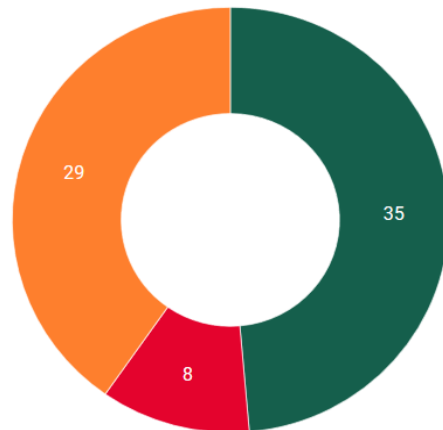
Trois mois plus tard, voici le bilan dressé par ces deux acteurs :

Bilan des regroupements HLM en Île-de-France

mars 2021



Selon l'Aorif



Selon la préfecture de région

- Organismes regroupés au 1er janvier 2021
- Organismes sans projet connu en mars 2021
- Organismes ayant un projet en cours en mars 2021

Graphique: ER/AEF info •

Source: sur la base des informations transmises à AEF info par l'Aorif et la préfecture de région entre mi-mars et début avril 2021 •

[Récupérer les données](#)

"La dynamique de regroupement à l'œuvre en Île-de-France est comparable à celle que l'on observe au niveau national : la plupart des regroupements sont soit finalisés, soit largement engagés et il reste très peu d'organismes sans projet connu", note William Le Goff, professeur associé en urbanisme à Paris Sorbonne. Au niveau national, environ 15 % des bailleurs n'ont pas de solution valable connue ([lire sur AEF info](#)).

Il observe aussi que dans la région, l'obligation "se pose surtout pour les OPH et les SEM, car les ESH étaient déjà majoritairement rattachées à un groupe". "La double obligation pour les OPH (de regroupement en 2021 et d'avoir un seul OPH rattaché par intercommunalité en 2021 ou 2023) y est aussi plus forte qu'ailleurs." Dans la MGP, huit EPT sur douze avaient la tutelle de plus d'un office avant la loi Elan, avec jusqu'à huit offices rattachés à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ([lire sur AEF info](#)).

Autre caractéristique régionale : "la constitution des intercommunalités est beaucoup moins mature qu'ailleurs, en particulier dans la MGP qui n'a toujours pas défini son PMHH ([lire sur AEF info](#)). Il existe des intercommunalités solides, comme Est ensemble ou Plaine commune, mais elles restent minoritaires", poursuit William Le Goff. La petite couronne concentre aussi des divisions politiques structurantes dans les projets de regroupements.

Dans le détail, voici l'état des lieux par statut d'organisme observé par l'Aorif et par la préfecture :

Bilan des regroupements HLM en Île-de-France par statut

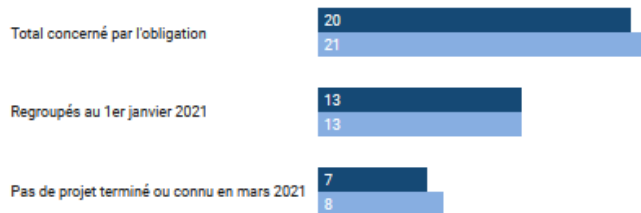
mars 2021

■ Selon l'Aorif ■ Selon la préfecture de région

OPH



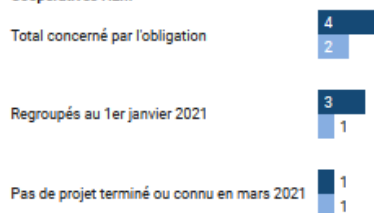
SEM



ESH



Coopératives HLM



Graphique: ER/AEF info -

Source: sur la base des informations transmises à AEF info par l'Aorif et la préfecture de région entre mi-mars et début avril 2021 -

[Récupérer les données](#)

Toute reproduction ou transmission de cette dépêche est strictement interdite, sauf accord formel d'AEF info

Solutions choisies

Sur les 43 organismes HLM qui sont maintenant dans les clous fixés par le législateur selon l'Aorif, plus de la moitié a rejoint une SAC. En effet, 25 bailleurs ont adhéré à l'une des huit sociétés anonymes de coordination créées ou en cours de création (voir encadré ci-dessous) : quatre ESH, dix OPH, huit SEM (pour la plupart regroupées dans Hact France) et trois coopératives HLM, indique Louise Malplat à AEF info.



Au regard des différents projets de SAC qui se sont développés, William Le Goff s'interroge sur la différence entre ce type de regroupement, conçu pour être horizontal, et les groupes capitalistiques. "Si l'on prend l'exemple d'Habitat réuni, il s'est transformé en SAC mais reste rattaché à une banque, BPCE. Il reste donc un flou sur ce que signifie rejoindre une société de coordination, et ce que signifie rejoindre un groupe capitalistique" analyse-t-il.

HUIT SAC FRANCILIENNES ✕

Parmi les huit sociétés de coordination intervenant sur le territoire francilien identifiées par l'Aorif, cinq ont reçu leur agrément et trois ont été validées par les instances sans avoir été officiellement agréées :

- Habitat réuni : 140 000 logements, agrément le 29 juillet 2020 ([lire sur AEF info](#))
- Hact France : 22 060 logements, agrément le 29 juillet 2020 ([lire sur AEF info](#))
- Logivalparisi : 42 625 logements, agrément le 10 septembre 2020 ([lire sur AEF info](#))
- Groupe Habitat en Seine-Saint-Denis : 32 000 logements, agrément le 20 novembre 2020 ([lire sur AEF info](#))
- Horizon habitat : 13 000 logements, agréé par arrêté du 15 décembre 2020 ([lire sur AEF info](#))
- Habiter Est Ensemble : 25 800 logements, pas encore agréé ([lire sur AEF info](#))
- Coopérative d'acteurs publics de l'habitat en Île-de-France ou "Cap habitat" : 42 210 logements, pas encore agréé ([lire sur AEF info](#))
- Un projet de SAC dont le nom n'a pas encore été dévoilé se prépare en Seine-et-Marne. Selon nos informations, il concernerait Confluence habitat, Habitat 77, l'OPH de Coulommiers et Val du Loing habitat.

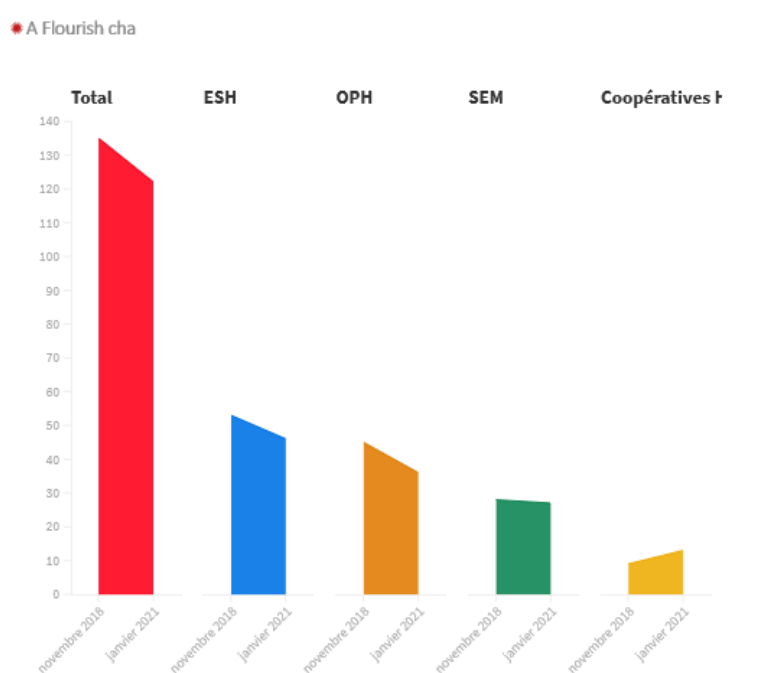
Dix bailleurs sociaux franciliens soumis à l'obligation, soit sept OPH, deux SEM et une ESH, ont à ce jour choisi la fusion, selon les données collectées par l'Aorif. Les huit organismes restants ont préféré s'adosser à un groupe (Action logement, CDC habitat, Arcade-Vyv ou Essia).

"Ce mouvement s'est traduit par la constitution ou le renforcement de grands groupes de SA HLM" selon la préfecture. "Au sein de ces groupes, certaines SA HLM ont fusionné, donnant naissance à des entités de plusieurs dizaines de milliers de logements parmi lesquelles on compte Seqens, CDC Habitat Social, 1001 Vies Habitat qui sont les plus récentes", ajoute-t-elle ; la réorganisation du tissu ne s'étant pas limitée pas aux seuls organismes obligés de se regrouper.

Plus rationnel ?

Alors que le territoire francilien se caractérise par une rare complexité du tissu HLM ([lire sur AEF info](#)), la règle du regroupement a-t-elle permis de rationaliser la carte des acteurs ? S'il faut attendre que tous les regroupements soient terminés pour le dire, on constate déjà une légère baisse du nombre des bailleurs sociaux exerçant principalement en Île-de-France. D'après la préfecture, 48 % des opérations de regroupements obligatoires ont entraîné des disparitions d'organismes, via des fusions absorptions dissolutions, et le nombre de bailleurs est passé depuis l'adoption de la loi Elan de 132 à 124.

L'Aorif fait, elle, état d'un nombre d'opérateurs ramené de 135 à 122 : la baisse concerne surtout les ESH (passées de 53 à 46) et les OPH (de 45 à 36), alors qu'on compte quatre coopératives HLM de plus qu'il y a deux ans. Le nombre de SEM est quant à lui quasiment le même (voire graphique ci-dessous). Cette tendance à la baisse existait avant la loi Elan, et devrait se poursuivre dans les prochaines années, notamment parce que certains organismes se sont regroupés dans une SAC dans l'objectif de fusionner, comme les quatre offices de l'EPT Est ensemble ([lire sur AEF info](#)).



Répondre aux enjeux franciliens

Les services de l'État se disent "pleinement investis" auprès des bailleurs qui n'ont pas encore terminé leurs procédures de regroupement, en vue de constituer des "entités cohérentes à l'échelle des territoires". L'objectif étant de "permettre à ces structures regroupées de répondre aux enjeux majeurs de développement et d'amélioration du parc, de gestion dynamique et adaptée des attributions", après une chute de l'ordre de 25 % des agréments et des attributions entre 2019 et 2020 ([lire sur AEF info](#)).

William Le Goff rappelle que la réponse à ces problématiques ne réside pas uniquement dans la réorganisation des acteurs. "Aujourd'hui les bailleurs se retrouvent face à deux phénomènes contradictoires avec la RLS, qui attaque directement leurs fonds propres, et l'incitation à produire davantage, qui les oblige à repenser leur modèle économique". Et pour trouver ces nouvelles ressources, ils sont encouragés à se tourner vers des investisseurs "qui ne regardent que la taille des bailleurs et leur solidité financière alors que la Caisse des Dépôts veille à l'équilibre des opérations avant d'accorder un financement".



Plutôt que de favoriser la capacité d'actions des bailleurs, ce mouvement de réorganisation peut au contraire constituer un frein, selon le chercheur, du moins dans un premier temps. "Avec les fusions des équipes, les regroupements ne vont pas faciliter le travail des personnels confrontés actuellement à des sujets à la fois cruciaux et complexes, tels que le passage de la gestion en stock à une gestion en flux ou encore le financement de la réhabilitation thermique". Le 30 mars Emmanuelle Wargon a estimé devant la presse spécialisée qu'il était dans l'intérêt de tous de terminer ces opérations de regroupement "relativement vite", pour que les professionnels puissent se concentrer sur d'autres dossiers. En fixant "l'été" 2021 comme nouvelle date butoir aux projets en cours

POUR SUIVRE LES REGROUPEMENTS HLM À L'ŒUVRE

L'équipe d'AEF info a développé un nouvel outil cartographique recensant les regroupements entre bailleurs sociaux à l'œuvre dans les territoires. Pour en savoir plus, consultez la page :

[DATA MOUVEMENTS HLM](#)

1)Emmanuelle Wargon a d'abord laissé un trimestre supplémentaire ([lire sur AEF info](#)) puis a fixé "l'été" comme objectif pour les bailleurs qui ont amorcé mais pas encore finalisé leur projet ([lire sur AEF info](#)).

Cette dépêche vous a été transmise avec l'aimable autorisation d'AEF, agence spécialisée d'information. Si vous souhaitez recevoir leurs informations, n'hésitez pas à vous connecter sur www.aefinfo.fr afin de découvrir le service pour une période d'essai gratuit