



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

*Direction générale de l'aménagement, du logement
et de la nature*

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Paris, le **16 NOV. 2020**

**La ministre déléguée auprès de la
ministre de la transition écologique,
chargée du logement**

à

Mesdames et Messieurs les préfets de
région et de département

Directions régionales de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Directions départementales des territoires
Directions départementales des territoires et
de la mer

Objet : suivi du regroupement des organismes de logement social

La loi ELAN du 23 novembre 2018 fixe aux organismes de logement social (OLS) une obligation de gestion de 12 000 logements sociaux, ou d'appartenance à un groupe gérant en cumulé 12 000 logements, au 1^{er} janvier 2021. Certains offices publics de l'habitat (OPH) sont de plus soumis à une obligation spécifique de fusion. Les OPH qui sont soumis à cette double obligation ont un délai de deux années supplémentaires pour respecter leur seconde obligation, dans l'ordre de leur choix.

Cette réorganisation va accroître les marges de manœuvre financières des organismes et accélérer la professionnalisation du secteur du logement social. Tout retard dans les projets de regroupement se traduirait par un allongement de la période d'incertitude qui ne permettrait pas aux bailleurs de se concentrer sur leurs missions et la programmation de leurs investissements, particulièrement essentiels dans le contexte de la relance.

Depuis deux ans, le secteur du logement social s'est largement engagé dans la dynamique de regroupement. Une démarche de remontée d'informations des préfets de région (DREAL) vers l'administration centrale (DHUP) est mise en œuvre depuis janvier 2019 et a été automatisée. Une nouvelle enquête périodique sous ce format vient d'être menée. Il s'agit notamment de maintenir à jour la liste des regroupements terminés et de pouvoir mesurer l'avancement des démarches selon le format et les catégories désormais traditionnelles.

A l'approche de l'échéance, il convient de mettre en place en complément de cette enquête un pilotage resserré plus précis et plus qualitatif, avec notamment une évaluation fine des situations de risque et de décalage dans le temps. Parmi les organismes n'ayant pas à ce jour rempli leur obligation de regroupement (ou de fusion), plusieurs catégories de situations peuvent être distinguées qui justifient une action différenciée :

1. L'organisme de logement social a un projet aux contours arrêtés, dont la mise en œuvre doit être accélérée à l'approche de l'échéance du 31 décembre 2020

Il s'agit des OLS ayant significativement engagé les procédures administratives permettant d'aboutir à un regroupement viable à très court terme : demande d'agrément d'une société de coordination en cours de dépôt ou récemment déposée en attente de décision, fusion entre OPH récemment confirmée et en attente d'un arrêté préfectoral approuvant la fusion, fusion d'un OPH avec un autre organisme dont l'examen est inscrit à l'ordre du jour du prochain CRHH, adossement d'une ESH à un groupe vertical dont le renouvellement d'agrément vient d'être déposé, etc.

Ne relèvent pas de cette catégorie les projets dont seul le principe est arrêté, même officiellement (délibérations de conseils d'administration ou de collectivités territoriales, mais sans autre étape permettant d'attester de l'avancement du processus de regroupement).

Vous vous rapprocherez de chaque organisme dans les plus brefs délais pour définir un calendrier engageant de finalisation du projet, et veillerez à ce que tout soit mis en œuvre pour garantir le respect de l'obligation de regroupement d'ici la fin de l'année.

2. L'organisme de logement social a un projet crédible en cours d'étude, dont la mise en œuvre fait l'objet de retards

Il s'agit des OLS ayant défini un scénario de regroupement conforme aux dispositions de la loi ELAN mais pour lesquels il est désormais certain que l'échéance de la fin d'année 2020 ne sera pas respectée : cas où les instances délibératives de l'OLS ou les collectivités territoriales ont délibéré en faveur du projet, mais où aucune démarche administrative n'a été engagée (demande d'agrément déposée, saisine du CRHH, etc.) ; cas où l'OLS a arrêté un projet, sans que pour autant les délibérations afférentes aient été prises. Ces cas peuvent notamment concerner les organismes dont les projets ont été revus à l'issue des élections municipales.

Vous saisirez chacun de ces organismes dans les plus brefs délais afin d'obtenir une confirmation du projet et de vous faire communiquer un calendrier précis des démarches à mener jusqu'à son achèvement.

Vous organiserez des réunions mensuelles de suivi avec chaque organisme, jusqu'à achèvement complet de son projet au plus tard d'ici la fin du premier trimestre 2021.

3. L'organisme de logement social ne communique pas sur son projet ou le projet envisagé n'est pas viable

Il s'agit d'identifier dans cette catégorie à la fois les OLS pour lesquels aucun scénario de regroupement n'est arrêté, ceux dont le scénario proposé ne répond pas aux exigences de la loi, et les cas de contestation de l'obligation de regroupement.

Dans ces situations en nombre limité, vous convoquerez les dirigeants des organismes dans les plus brefs délais afin d'exiger la définition d'un projet compatible avec les exigences légales d'ici le

11 décembre. Vous organiserez ensuite des réunions mensuelles de suivi de l'avancement des démarches.

Vous pourrez rappeler aux organismes que passée l'échéance du 1^{er} janvier 2021, et a fortiori en l'absence d'engagement d'un projet viable à cette date, l'Etat pourra utiliser les outils juridiques prévus par le CCH pour mettre en œuvre les obligations de la loi ELAN.

Sur cette base, vous me transmettez la liste des organismes sans solution crédible, et formulerez vos propositions de positionnement de l'Etat et d'actions à mettre en œuvre.

Je remercie les préfets de région de m'adresser, au plus tard le 15 décembre, un bilan qualitatif détaillé sur ces trois catégories d'organismes (un format-type vous sera adressé par la DHUP).

Je compte sur votre mobilisation sur ce dossier. La DHUP (bureau LO4) se tient à votre disposition pour toute demande d'appui ou d'information en amont de vos retours.

*Merci de votre engagement sur ce sujet
en n'le !*

Emmanuelle WARGON



