Publié le 20 janvier 2022

La FedEpl auditionnée par l'Assemblée nationale sur le bilan de la loi ELAN

La Commission des Affaires Economique de l'Assemblée nationale a procédé à l'audition des organisations professionnelles des bailleurs sociaux sur le bilan de la mise en oeuvre de la loi ELAN.

La Commission des Affaires Economiques de l'Assemblée nationale dans le cadre de sa mission d'évaluation de la Loi n°2018 du 23 novembre 2018 portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) **a auditionné le 18 janvier les organisations de bailleurs sociaux dont la FedEpl.**

Sous la présidence de Richard Lioger – rapporteur de la loi ELAN -, la commission était composée de Thibault Bazin, Christelle Dubos, et Jean-Luc Lagleize.

Outre la fedEpl, l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération nationale des offices publics de l'habitat , la Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations d'Hlm, la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, Procivis Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, la Fédération nationale des associations régionales Hlm participaient à la table ronde.

Trois thèmes abordés

- **l'impact des regroupements et des restructurations des organismes** de logements sociaux et la restructuration du tissus des OLS.
- **Les instruments de production** : vente HLM, recours aux marchés globaux de conception-réalisation, suppression du concours d'architecture et la possibilité d'obtenir l'agrément pour les offices fonciers solidaires.
- **l'attribution des logements sociaux** : adaptation des CALEOL, mise en œuvre du système de la cotation de la demande, gestion en flux des contingents et bilan de fonctionnement du GIP pour la Système National d'Enregistrement (SNE).

En ce qui concernes les regroupements des bailleurs sociaux, **la FedEpl a pu faire part à la représentation nationale de son satisfecit** concernant la prise en compte de la spécificité du modèle des Epl, de la multiactivité et du choix qui a pu ainsi être laissé à chaque territoire et à leurs élus des modalités de ces regroupements.

Parmi 122 Sem concernées fin 2019, seules 54 d'entre elles ont dû faire un choix d'adhésion à un groupe vertical ou horizontal.

En effet , **46 Sem représentant 82 % du parc des logements étaient soit au dessus des seuils de 12 000 logements gérés ou des 40 M€ de chiffres d'affaire**, soit avaient une activité en territoires d'Outre-mer ou hors logement social majoritaire. 22 Sem correspondant à 1% du parc de logement ont vendu leur logements à d'autre bailleurs.

Les choix du regroupement

Enfin, les 54 Sem concernées par l'obligation de regroupement représentent 18 % du parc de logements, ont eu le choix entre :

- **Adhérer à des projets territoriaux à travers des sociétés de coordination (SC) pour 12 d'entre-elles** ;
- Rejoindre des groupes verticaux comme CDC Habitat, Action Logement, BPCE/Habitat en Région, Grand Delta, etc… 15 d'entre elles ;
- **Intégrer la société de coordination nationale Hact France**, soit 24 Sem plus 5 candidats en cours, au total 30.

Il faut aussi noter que par transformation de statut, 20 organismes HLM ont rejoint les Epl, apportant ainsi 116 000 logements sociaux supplémentaires fin 2021. En ce qui concerne les instruments de production, **la FedEpl a confirmé l'intérêt du recours aux marchés globaux** dans la mesure où l'activité de maîtrise d'ouvrage exercée par les Sem immobilières est en capacité de préserver des exigences en termes de qualité précises et adaptées tout en assurant la maîtrise des coûts et des délais.

Pour ce qui est de la vente HLM, l'impact pour les Sem immobilières est moindre du fait d'une moyenne d'âge du parc plus jeune et de la possibilité de capter d'autres ressources propres par la vente d'actifs hors secteur agréé.

Enfin la FedEpl comme les autres fédérations de bailleurs s'est félicité d'**une révision des délais de mise en œuvre proposée dans la loi 3DS** sur les questions d'attributions de logement, de cotation et de gestion en flux pour lesquels **la prise en compte de la différenciation territoriale reste une vraie nécessité.**