



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 35784

Texte de la question

Mme Véronique Louwagie interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le rapport de la Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire, en conclusion des travaux de la Mission d'évaluation et de contrôle (MEC) sur « l'optimisation des aides à la construction de logements sociaux en fonction des besoins » et présenté par MM. Caresche et Piron, députés, le 18 juillet 2013. Des propositions ont été formulées dans ce rapport. Aussi, souhaite-t-elle connaître l'intention du Gouvernement sur la proposition d'encourager le regroupement des bailleurs sociaux au sein d'entités de taille conséquente partageant ressources, compétences et expertise et constituant de ce fait une « force de frappe » pour la construction de nouveaux logements sociaux, en association avec les collectivités locales.

Texte de la réponse

La proposition d'encourager le regroupement des bailleurs sociaux, présentée dans le rapport de Messieurs Caresche et Piron, appelle un certain nombre de remarques. Même si leur nombre peut encore être jugé insuffisant, le logement social est un secteur qui depuis plusieurs années connaît de manière régulière des opérations de regroupement entre les organismes opérateurs, principalement les sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré (HLM) et les offices publics de l'habitat. Dans l'ensemble, ces opérations se sont déroulées dans des conditions juridiques satisfaisantes et ont commencé à former des organismes d'une taille plus pertinente. Le Gouvernement appuie cette politique d'incitation au regroupement des organismes de logement social, dans le but de rendre plus efficaces les aides à la construction qui leur sont accordées. Le regroupement des organismes doit en tout état de cause être corroboré par une analyse au cas par cas, pour en déterminer de manière précise la pertinence et mesurer les gains attendus, en terme notamment d'économie d'échelle et de production de logements sociaux. Dans ce cadre, les travaux conduits avec les parlementaires ont permis d'enrichir la loi de nouvelles dispositions visant à faciliter les opérations de fusion, d'une part, entre sociétés anonymes HLM et, d'autre part, entre sociétés anonymes HLM et sociétés d'économie mixte agréées. Une règle détermine dorénavant la parité d'échange des actions entre les sociétés absorbées et absorbantes sur la base de leurs capitaux propres et les conditions financières de la cession d'actions ont été précisées. Ces évolutions favoriseront le rapprochement des bailleurs sociaux dans la mesure où elles permettent une participation à la nouvelle gouvernance de la société absorbante plus respectueuse des apports de la société absorbée, tout en garantissant une rémunération limitée de l'actionnaire, un des principaux fondements de la gestion sociale des sociétés HLM. Cependant, l'approbation de l'ensemble des acteurs concernés doit dans tous les cas être recherchée, le Gouvernement ne souhaitant pas imposer aux bailleurs sociaux des opérations mal acceptées et risquant d'être contreproductives. En ce qui concerne les offices, la décision de fusion est prise par les organes délibérants des collectivités territoriales après avis des conseils d'administration des offices. Dans les sociétés FILM, la décision est du ressort de leurs organes dirigeants. Il convient, au regard de ces dynamiques de regroupement, de prendre en compte les politiques menées par les collectivités territoriales, auxquelles l'État cherche à donner les moyens nécessaires pour mener à bien ces opérations. Dans ce cadre, la loi ALUR précise que l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière

d'habitat est systématiquement le premier échelon de collectivité de rattachement des offices publics de l'habitat. Ce rattachement à l'échelon intercommunal est une incitation à rationaliser le tissu local des opérateurs de logements sociaux. La loi prévoit également, pour favoriser les opérations de rapprochement entre deux organismes, qu'un directeur général d'office puisse occuper une autre fonction de direction, dès lors qu'elle n'est qu'accessoire et ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire. Un tel cumul ne peut concerner qu'un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L. 411-2, une société d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux ainsi que, le cas échéant, d'aménagement ou un organisme mentionné à l'article L. 365-1. La restructuration de ce tissu d'opérateurs est une dynamique qui s'inscrit dans la durée et que le Gouvernement appuie en garantissant la sécurité juridique des rapprochements entre organismes et en facilitant ces démarches, en particulier dans les territoires où de tels projets sont consensuels et adaptés aux situations locales.

Données clés

Auteur : [Mme Véronique Louwagie](#)

Circonscription : Orne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35784

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 août 2013](#), page 8595

Réponse publiée au JO le : [29 juillet 2014](#), page 6527