

quels types de regroupement possibles ?

1 FUSION-ABSORPTION

Plusieurs cas de fusion-absorption observés :

- La fusion-absorption entre une SEM multi-activités et un organisme HLM
- Absorption d'un OPH par une société HLM ou une SEM
- Absorption d'une SEM par des coopératives HLM



AVANTAGES

Le transfert de la **compétence géographique de la société absorbée** à la société absorbante est automatique.



INCONVÉNIENTS

Lors d'une fusion-absorption, **l'entité de chaque organisme HLM est dissoute** pour n'en former plus qu'une.

2 INTÉGRATION À UN GROUPE D'ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Il est possible d'intégrer un groupe composé d'organismes HLM ou de SEM en majorité qui est géré par un **actionnaire majoritaire** ou **une autre société non HLM**. Le groupe Action Logement fonctionne actuellement de cette manière. Les entités ont pour objectif de construire **un plan stratégique de groupe commun** et un **cadre stratégique d'utilité sociale**.



AVANTAGES

La **circulation des capitaux** se veut plus simple et permet d'**augmenter les capacités d'autofinancement** du secteur.



INCONVÉNIENTS

Ce type d'organisation peut entraîner des désaccords en fonction des logiques patrimoniales du groupe et des logiques territoriales des collectivités. C'est d'ailleurs le point principal qui inquiète les acteurs du logement social.

3 LE GROUPEMENT D'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE (GIE)

La loi ELAN n'oriente pas forcément vers ce choix de regroupement. La création d'un GIE est souvent motivée par la poursuite d'un objectif commun et de mutualisation des moyens. C'est notamment le cas de Lille Métropole Habitat et Vilogia, qui, en amont de cette loi, avaient décidé de former un GIE axé sur la thématique du renouvellement urbain.



AVANTAGES

Les membres du GIE possèdent des politiques et stratégies différentes mais disposent d'**un objectif commun**. En matière d'aménagement, cela peut être utile pour la prospection foncière et le développement de projets.

Le GIE dispose d'une **souplesse contractuelle de fonctionnement**.



INCONVÉNIENTS

Les organismes HLM n'ont pas la possibilité de participer à **un GIE avec capital**.

La création d'un GIE s'inscrit seulement dans le **prolongement des activités des membres** avec une mise en commun de certaines activités ou de moyens.

4 LA SOCIÉTÉ ANONYME DE COORDINATION (SAC)

La SAC permet aux organismes HLM qui se regroupent de conserver leur personnalité morale. Elle prend la forme d'une **société anonyme classique ou coopérative**. Les membres sont actionnaires et gèrent la société. Elle peut être créée entre **tous types d'organismes de logement social** (OPH, ESH, Coop HLM, SEM) mais aussi des organismes bénéficiant de l'agrément en matière de maîtrise d'ouvrage.

Leurs compétences obligatoires :

- Élaborer la CUS (Convention d'utilité sociale) et le cadre stratégique patrimonial
- Définir la politique technique et la politique d'achats
- Développer une unité identitaire et définir des moyens de communication
- Organiser la mise à disposition des ressources disponibles
- Appeler les cotisations nécessaires
- Prendre les mesures nécessaires afin de garantir la soutenabilité financière du groupe
- Assurer le contrôle de gestion de ses membres et établir des comptes combinés

Les membres de la SAC **restent propriétaires de leurs fonds**. La loi présentera un dispositif de transparence financière entre les associés les protégeant ainsi d'une potentielle défaillance d'un des membres.

D'ailleurs, ces derniers peuvent décider de **la cession totale ou partielle du patrimoine** d'un organisme ou **sa fusion avec un autre organisme du groupe** si sa situation financière est justifiée.

Les collectivités et leurs groupements sont **membres de droit des SAC de leurs territoires** et sont ainsi représentés au sein des organes de gouvernance.



AVANTAGES

Les moyens des organismes sont mutualisés tout en **préservant leur indépendance** : groupement d'achat, développement d'une identité commune, possibilité d'organiser des prêts et avances pour augmenter la capacité d'investissement des membres.



INCONVÉNIENTS

En créant une SAC, de nouvelles problématiques concernant **les aspects organisationnel, financier et comptable** se posent.

Aucun transfert de patrimoine des actionnaires n'est possible.

A NOTER !

Les organismes HLM gérant un parc de moins de 12 000 logements ou possédant un chiffre d'affaires de moins de 40 millions d'euros doivent de se regrouper d'ici le 1^{er} janvier 2021.



Dans le cas où cette obligation de regroupement ne serait pas respectée, les organismes HLM et SEM devront soit vendre tout ou partie de leur patrimoine ou capital à un autre organisme HLM ou SEM, ou bien alors se dissoudre.