

SOMMAIRE

Synthèse	7
Première partie : Cadre législatif et réglementaire	17
1 Contexte et objectifs de la loi Elan	19
2 Obligations d'un organisme de logement social en termes de regroupement	21
2.1 Cas général des organismes d'HLM et des SEM de logements sociaux	21
2.2 Exemptions	21
2.3 Double obligation des OPH	23
3 Mise en conformité dans le cadre de fusions et cessions de patrimoine ou de mandat de gestion	25
3.1 Fusions.....	25
3.2 Acquisitions ou cessions de patrimoine.....	25
3.3 Mandat de gestion et notion de logement géré.....	25
4 Mise en conformité dans le cadre d'un groupe de logement social : définition et obligations	27
4.1 Notion de groupe d'organismes de logement social et obligations associées	27
4.2 Groupe vertical	28
4.3 Groupe horizontal : la société de coordination et ses associés	31
4.4 Le respect du droit à la concurrence	33
Deuxième partie : État des lieux au 31 décembre 2021 et dynamique de regroupement	35
5 Photographie sectorielle au 31 décembre 2021	37
6 Situation sectorielle de conformité à l'obligation de regroupement de la loi Elan ...	41
6.1 Organismes dont la conformité à la loi Elan peut être qualifiée	41
6.2 Organismes dont la conformité à la loi Elan ne peut être qualifiée.....	48
7 Évolution du secteur des organismes de logement social entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2021	51
Troisième partie : Analyse globale des différents niveaux d'intégration des groupes ..	57
8 Analyse de la stratégie et de la structuration des groupes	61
8.1 Les cadres stratégiques patrimoniaux et d'utilité sociale.....	61
8.2 Structuration des groupes	62

9	Évaluation du pilotage d'activité au sein des groupes	65
9.1	Les fonctions de contrôle exercées au sein des groupes afin de maîtriser les risques et piloter l'activité	65
9.2	Analyse des politiques comptable et financière des groupes	66
9.3	Les impacts des regroupements et fusions sur les prix et la qualité	67
Quatrième partie : Focus sur le fonctionnement d'une sélection de groupes verticaux et horizontaux		69
10	Groupe Action Logement Immobilier	71
10.1	Présentation générale du groupe	71
10.2	Évaluation du niveau d'intégration au sein du groupe	72
11	Groupe 1001 Vies Habitat	77
11.1	Présentation générale du groupe	77
11.2	Évaluation du niveau d'intégration au sein du groupe	78
12	Groupe CDC Habitat	81
12.1	Présentation générale du groupe	81
12.2	Évaluation du niveau d'intégration au sein du groupe	83
13	Groupe Batigère Grand Est	87
13.1	Présentation générale du groupe	87
13.2	Évaluation du niveau d'intégration au sein du groupe	88
14	Groupe Arcade VYV	93
14.1	Présentation générale du groupe	93
14.2	Évaluation du niveau d'intégration au sein du groupe	95
15	Groupe Logirep	99
15.1	Présentation générale du groupe	99
15.2	Évaluation de la stratégie et du niveau d'intégration	100
16	Groupe SICF	103
16.1	Présentation générale du groupe	103
16.2	Évaluation du niveau d'intégration au sein du groupe	104
17	Groupe Habitat en Région	109
17.1	Présentation générale du groupe	109
17.2	Évaluation du niveau d'intégration au sein du groupe	111

18	Groupe Procivis Logement Social	115
18.1	Présentation générale du groupe.....	115
18.2	Évaluation du niveau d'intégration au sein du groupe.....	116
19	Groupe Habitat Réuni	119
19.1	Présentation générale du groupe.....	119
19.2	Évaluation du niveau d'intégration au sein du groupe.....	120
20	Groupe HACT France	123
20.1	Présentation générale du groupe.....	123
20.2	Évaluation du niveau d'intégration au sein du groupe.....	124
	Annexes : Les sociétés de coordination au 31 décembre 2021	129
	Droits de réponse	247

