

Publié le 31 janvier 2017

Les Epl, acteurs à part entière des nouveaux enjeux de la politique locale de l'habitat

Le secteur du logement social est en pleine mutation sous l'effet conjugué de la montée en puissance de l'intercommunalité, des besoins croissants de logements à prix abordables, des contraintes sur les financements des collectivités territoriales et de la constitution de grands groupes nationaux d'opérateurs privés, sous l'impulsion de la réforme d'Action Logement. Dans ce contexte, certaines collectivités locales engagées en faveur du logement social et premiers financeurs, après l'État, dans le secteur, modernisent leurs opérateurs locaux en faisant le choix de l'Epl, organisme de logement social à part entière.



"La Fédération des Epl recense moins de 10 opérations de transfert d'activités vers une Epl impliquant ses adhérents. Cette tendance s'inscrit dans un mouvement beaucoup plus large qui concerne toutes les familles d'organismes de logement : coopératives d'accèsion, ESH, OPH. Rien ne justifie objectivement de cibler le cas des rapprochements au bénéfice d'Epl qui disposent de l'égalité de traitement avec les autres acteurs", déclare **Jacques Chiron**, président de la Fédération des Epl, **à l'occasion d'une conférence de presse mardi 31 janvier, à Paris.**

Les rapprochements entre opérateurs existent de longue date et donnent naissance à des organismes aux moyens de développement plus importants au service du logement social Dès 1993, à Créteil (Val-de-Marne), la Société d'économie mixte et l'OPH, avec deux autres Sem ont constitué le groupe Créteil-Habitat, afin de rapprocher pas moins de quatre organismes gestionnaires de logements sociaux. C'est en 2016 que s'est opérée la finalisation du regroupement de tous les opérateurs urbains de la ville. Créteil Habitat OPH et Semic se sont regroupés pour ne former qu'une seule entité : Créteil Habitat Semic.

À Saintes (Charente-Maritime), le rapprochement avec l'OPH, qui a débuté en 1997 avec la création d'un GIE, a été réalisé en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés dont les élus, la Caisse des dépôts et consignations, l'Anru, le commissaire aux apports ainsi que des salariés de l'OPH de Saintes.

Des opérations parfaitement sécurisées par les textes La vente de logement entre organismes de logement social est inscrite dans les textes et mise en œuvre depuis de nombreuses années. La **loi Alur** du 24 mars 2014 a complété le dispositif législatif en reconnaissant par ailleurs aux Epl immobilières le statut d'organismes de logement social à part entière.

Les démarches en cours se font entre organismes poursuivant une même activité, le plus souvent implantés sur un même territoire et parfois placés sous une même gouvernance. Il s'agit de rapprochements naturels et cohérents qui doivent être perçus plus sous l'angle d'une opération d'intégration que celui d'une disparition d'activité.

Ainsi, toutes les opérations sont menées dans le respect d'un cadre législatif et réglementaire complet. Celles aujourd'hui finalisées ne présentent aucune atteinte au logement social : le patrimoine de logements est maintenu et valorisé, le personnel des organismes est préservé, la représentativité des associations de locataires est garantie.

Une évolution des outils guidée par la réponse aux nouveaux enjeux de développement des territoires Maîtrisées par les élus, les Epl immobilières incarnent à la fois les valeurs entrepreneuriales et le respect de l'intérêt général. Leur capacité à diversifier leurs activités, du logement très social à l'accession à la propriété, de l'aménagement au développement économique, en font des outils adaptés à un environnement urbain dense et au contexte de construction des métropoles. Ces atouts expliquent le regain constaté ces derniers mois en faveur des Epl immobilières sur les territoires tendus, en vue de réussir la mixité urbaine et fonctionnelle des quartiers.

Par ailleurs, depuis de nombreuses années, les différentes réformes qui se sont succédé placent de plus en plus à l'échelle intercommunale les politiques du logement. *"C'est parce que les élus veulent continuer à faire du logement social qu'ils font le choix des Epl immobilières, en capacité de mettre en œuvre leur politique de manière efficace : maîtrise du foncier, gestion de proximité, etc."*, indique Jacques Chiron.

Une évolution qui tient compte des recommandations de l'État en faveur du regroupement des organismes de logement social Toutes les démarches en cours et suivies par la Fédération des Epl se font par recomposition d'organismes déjà existants, présents depuis de nombreuses années dans le métier de bailleur social, et en aucun cas par la création d'organismes nouveaux et supplémentaires ni par la création d'une activité de bailleur social.

En faisant le choix des Epl, les collectivités locales mettent en œuvre un mouvement de rationalisation du nombre d'organismes de bailleurs, faisant là une stricte application des recommandations de l'État.

"Les opérations en cours avec les Epl sont porteuses d'avenir dans un contexte financier difficile. Elles permettent aux collectivités locales de renforcer leur offre de logement abordable", conclut Jacques Chiron.

Ainsi, pour accompagner cette nouvelle dynamique, il revient à chaque opérateur de se positionner

au mieux. Il convient notamment de s'adapter aux évolutions et aux besoins du marché pour un meilleur exercice de l'activité de bailleur social, en fonction des particularités de chaque territoire.

Les Epl immobilières Les 188 Epl immobilières gèrent un patrimoine de 549 000 logements qui abritent 1,34 million de personnes. Elles représentent 11 % du parc des organismes de logement social et 15 % du total des logements mis en chantier soit 17 000 par an. Les Epl sont des entreprises en charge de l'exécution d'un service d'intérêt économique général soumises au respect de la réglementation du secteur du logement social et aux contrôles du secteur auquel s'ajoute le contrôle de la chambre régionale des comptes et celui de la collectivité locale. Les Epl immobilières, ce sont aussi des opérateurs aux multiples savoir-faire : écoquartiers, logements sociaux, intermédiaires ou libres, rénovation urbaine, revitalisation commerciale, rénovation énergétique.

Elles font partie d'un mouvement de 1 243 Sociétés d'économie mixte (Sem), Sociétés publiques locales (Spl) et Sem à opération unique (SemOp) en activité dans une quarantaine de domaines, principalement dans l'aménagement, le tourisme, le logement, l'environnement, le développement économique et la mobilité. Elles emploient 63 500 personnes. Le montant de leur capitalisation s'élève à 3,9 milliards d'euros, détenus à 65 % par les collectivités locales. En 2015, elles ont réalisé un chiffre d'affaires de 12,2 milliards d'euros.

Téléchargez la [Synthèse de l'activité des Sem immobilières](#) Téléchargez la plaquette didactique [Sem immobilières, vrai ou faux ?](#)

Contacts presse Cristina de Gabriac, attachée de presse - 06 16 24 80 88 - cdg.degabriac@gmail.com Hervé Le Dain, FedEpl - 01 53 32 22 41 - 06 45 32 64 39 - h.ledain@lesepl.fr Rosemay Bimwala, FedEpl - 01 53 32 22 26 - r.bimwala@lesepl.fr