

Publié le 2 février 2018

Projet de loi ELAN : les Epl prêtes à se mobiliser avec la prise en compte de leurs spécificités

L'avant-projet de loi Évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) touche plusieurs secteurs d'activités au cœur des métiers des Entreprises publiques locales (Epl). La Fédération des Epl tient à réagir et apporter sa contribution en leur nom sur les volets logement, aménagement et revitalisation des centres-bourgs et centres-villes.



À la tête d'un réseau de 11 000 élus qui président ou administrent 1 250 Entreprises publiques locales, acteurs essentiels du logement et de l'aménagement urbain en France, la Fédération des Epl a pris une part active aux groupes de travail, auditions et concertations mis en place par le Gouvernement et le Parlement, notamment la **Conférence nationale de consensus**.

Logement : mieux prendre en compte les spécificités des Epl

La Fédération des Epl est favorable à la **restructuration du tissu des bailleurs sociaux** mais souhaite que le projet de loi prenne mieux en compte les **spécificités des Epl immobilières** : présence récente sur le marché du logement social, dynamique de production importante (plus de 17 000 mises en chantier concentrées sur les zones tendues), capacité à développer des activités complémentaires, proximité et ancrage territorial forts. « *Envisager par exemple un critère de seuil minimal de logements déterminé à partir de ratios HLM s'avère inadapté aux Epl immobilières dont l'intervention dans le logement social est plus récente et non exclusive* », explique **Jean-Marie Sermier**, président de la FedEpl.

En effet, ce n'est qu'en 1977 qu'elles ont été appelées en renfort pour contribuer au développement du logement social. Ainsi, la moitié de leur parc de logements sociaux a été mis en service après 1991 (après 1975 pour les organismes HLM). « *Appliquer aux Sem le seuil de 3 000 logements*

étudié par l'Etat conduirait 14 % des Sem seulement à se trouver au-dessus, alors que ce chiffre s'élève à 75 % pour les organismes Hlm », déclare le Président Sermier.

Le mouvement des Epl est déjà fortement engagé dans la restructuration du secteur, puisque le nombre de Sem intervenant dans l'immobilier est passé de 250 à 177 en 10 ans. La FedEpl souhaite par conséquent que les particularités de ses adhérents soient prises en compte sur la base des propositions suivantes :

- fixer des engagements et objectifs en lien avec les **particularités des Epl** (parc récent, activité non exclusive, ancrage local, statut de SA, actionnariat privé),
- prendre en considération les **opérations de fusion** réalisées dans les 3 années précédant la publication de la loi,
- cibler les **Sem agréées** au titre de l'article L.481-1 du code de la construction habitation,
- intégrer les solutions de coopération type **GIE, groupement de commandes, groupement d'employeurs** dans les options possibles de groupes et regroupements,
- permettre à une Sem d'être la **tête de réseau** d'un groupe d'organismes,
- permettre le recours à l'intégralité de la **gamme Epl** dans le logement social (Sem, Spl, SemOp).

En outre, la Fédération est ouverte au dialogue sur les autres aspects de l'avant-projet de loi, notamment l'obligation de vente de logements sociaux, la politique des loyers ou encore les mesures de simplification.

« La réussite de la stratégie logement du gouvernement et du nécessaire le choc de l'offre passe par une réorganisation permettant le maintien d'organismes dynamiques et agiles, recherchant dans des activités complémentaires les moyens financiers de leur développement, utilisant leur statut pour favoriser le développement local et la levée de fonds », précise Jean-Marie Sermier.

Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs : plus de mesures complémentaires

Les Epl partagent pleinement le constat du gouvernement que la revitalisation des centres villes constitue un enjeu majeur pour la plupart des territoires. Elles ont développé un savoir-faire éprouvé en pilotage d'opérations complexes aux côtés des collectivités rurales ou urbaines.

Dans le cadre du plan **Action Cœur de ville**, elles se félicitent de l'article 46 de l'avant-projet de loi ELAN qui cherche des solutions à un enjeu crucial pour nos territoires. La Fédération des Epl sera donc très attentive aux résultats de la **mission d'inspection** qui étudiera au premier semestre 2018 les **incitations fiscales possibles**. Elle est notamment favorable au redéploiement du dispositif de crédit d'impôt « loi Malraux » ainsi qu'à toute mesure qui permettrait d'orienter les investissements privés vers des opérations d'acquisition-amélioration en centre ancien dégradé (abattement fiscal sur les droits de mutation par exemple).

Concernant les **concessions d'aménagement**, les Epl devront également pouvoir être les

récipiendaires directs des subsides de l'État et de ses établissements (Anah, Anru, Fisac, etc.).

« Pour renforcer les opérations de revitalisation, j'appelle de mes vœux la pérennisation des contrats de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) expérimentés avec succès depuis 2014 et la sécurisation juridique de leurs financements », déclare Jean-Marie Sermier qui poursuit : « le soutien à la revitalisation des centres-bourgs est de même importance que celui apporté hier à l'agriculture de montagne, qui est aujourd'hui une source reconnue de développement des territoires ».

La Fédération des Epl propose par ailleurs l'accès des projets réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement aux subventions de la **dotatation d'équipement des territoires ruraux** (DETR) ce qui permettrait d'accélérer la réalisation d'équipements publics sur l'ensemble des territoires ruraux.

Aménagement : les outils opérationnels actuels doivent être mieux mobilisés

La Fédération des Epl salue la **simplification du droit de l'urbanisme** souhaitée par le Gouvernement, notamment la limitation des recours abusifs contre les permis de construire. Elle souhaite être associée étroitement à la rédaction des ordonnances concernant la **modernisation de la ZAC**, les Epl étant les opérateurs numéro 1 de ces outils efficaces et maîtrisés de longue date. Premier aménageur de France, les 301 Epl d'aménagement (Sem, Spl et Semop) génèrent un chiffre d'affaires de 3,1 milliards d'euros.

Ces Epl prennent note de la création de nouveaux montages juridiques et contractuels entre l'État et les collectivités locales, de type **projets partenariaux d'aménagement** (PPA) et **grandes opérations d'urbanisme** (GOU). Cependant, elles tiennent à rappeler que les parties prenantes sont déjà nombreuses au niveau local et que les outils d'aménagement opérationnel sont parfaitement mobilisables dès à présent. La Fédération s'attachera à garantir le libre choix des collectivités locales et l'égalité de traitement dans la désignation des opérateurs dans les PPA et les périmètres des GOU.

[Télécharger le communiqué de presse au format PDF](#)

Contact presse Hervé Le Dain - h.ledain@lesepl.fr

Anne Trecan - a.trecan@lesepl.fr

Les Entreprises publiques locales : Les Entreprises publiques locales (Epl) regroupent 1 254 Sociétés d'économie mixte (Sem), Sociétés publiques locales (Spl) et Sem à opération unique (SemOp) en activité en France. Elles interviennent dans une quarantaine de domaines, principalement dans l'aménagement, le logement, l'environnement, l'énergie, le développement économique, la mobilité et le tourisme. Le montant de leur capitalisation s'élève à 4,3 milliards d'euros, détenus à 65 % par les collectivités locales. En 2016, elles ont réalisé un chiffre d'affaires de 13,2 milliards d'euros. Toutes les infos sur lesepl.fr

À télécharger

- [180202_CP_APJL_ELAN.pdf](#)