

Publié le 22 octobre 2020

Deux ans après son adoption, la loi Elan est dans le bon tempo

La loi Elan deux ans après... La réponse Sem pour permettre aux élus et aux territoires de s'approprier au mieux les nouveaux enjeux du logement.



Jean-Marie Sermier, Président de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales, rappelle tout d'abord que **la première version de la loi Elan devait aboutir à la quasi extinction des Sem immobilières**, n'en laissant plus subsister que les trois plus grandes sur la centaine d'organismes de logement social régis par ce statut sur l'ensemble du territoire national ! Et pourtant, avec le texte final de la loi, **c'est considérablement renforcées que ressortent aujourd'hui les Sem immobilières qui ont, à travers cette épreuve, prouvé qu'elles avançaient**, aux côtés des collectivités, plus que jamais dans le sens de l'histoire, non seulement en maintenant leurs positions, mais encore en accroissant considérablement le nombre de logements qu'elles gèrent et les nouvelles constructions qu'elles mettent en œuvre.

Clermont-Ferrand, fusionner pour plus d'efficacité

C'est ainsi que, comme beaucoup d'autres, les élus de Clermont-Ferrand ont fait le choix, comme l'explique **Rachid Kander, directeur général de la nouvelle Sem Assemblia**, de fusionner sous statut Sem l'Office public de l'Habitat Logidôme et ses 9000 logements avec la Sem d'aménagement SEAU, afin de **disposer d'un outil bien plus performant** et polyvalent pour exercer de manière intégrée les politiques du logement et de l'aménagement dans toutes leurs dimensions.

A **Niort**, c'est en intégrant la première société de coordination immobilière nationale HACT France que **le maire Jérôme Baloge** a choisi de conserver et même de développer son opérateur local, **la Semie**. Cette Sem, en s'appuyant sur **cette nouvelle structure de 19 Sem immobilières représentant à l'échelle nationale 22 000 logements et 139 millions d'euros de chiffre d'affaires**, pourra développer son activité tout en conservant son autonomie.

Les modes opératoires de la CDC Habitat

Une autre possibilité, présentée par **Pierre de la Ronde, Directeur du développement et des relations avec les Sem au sein de CDC Habitat**, réside dans l'adossement d'une Sem à cet opérateur soucieux de s'appuyer sur des acteurs de terrain. CDC Habitat peut ainsi, sans se substituer à la Sem, investir au capital et participer avec l'ensemble des actionnaires à la définition de la stratégie conformément au pacte d'actionnaire tout en préservant l'autonomie de gouvernance de la Sem.

La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social peut, comme l'explique son Directeur général Denis Burckel, aider financièrement les Epl dans ces différents processus de regroupement, que ce soit au stade des études préalables, ou une fois le regroupement effectué à travers un forfait en fonction du nombre de logement, les organismes en difficulté pouvant même obtenir un financement supplémentaire en cas de regroupement. Il note avec satisfaction qu'à peine 10 % des organismes n'ont pas encore engagé cette démarche, souvent à cause du retard pris par le report des élections municipales, et invite ces retardataires à « éviter l'évitement » de cette démarche obligatoire.

Vrais partenariats stratégiques

Enfin, **Henri-Jacques Perrin, Directeur du développement territorial et de la cohésion sociale chez Action Logement**, présente également les différents modèles d'intervention de ce groupe à travers notamment des participations dans les sociétés locales de coordination. Il s'agit en effet pour ce groupe, premier bailleur social français avec près d'un million de logements diversement répartis en une cinquantaine de filiales, de construire de vrais partenariats stratégiques avec une gouvernance intégrée du territoire. Ici encore, cette relation de confiance établie avec les élus permet de soutenir et de participer à la stratégie de la Sem sans remettre en cause l'autonomie de sa gouvernance.

Par François-Xavier BICHAT