Publié le 17 mai 2021

Josy Poueyto : « Les Epl immobilières font face à de nouveaux défis »

Députée des Pyrénées-Atlantiques, présidente de la Commission logement de la FedEpl, Josy Poueyto présente ses priorités pour l'année en cours. L'actualité législative et « métier » est particulièrement riche pour les Epl immobilières. La commission s'attelle à jouer un rôle d'information, de retour d'expérience et de partage des problématiques entres ses membres. Josy Poueyto livre sa feuille de route pour l'année en cours.

Pouvez-vous nous présenter en quelques mots la Commission Logement ?

La Commission Logement pilote et impulse l'action politique de la Fédération des Epl dans ce secteur, aux plans national et européen, et accompagne les adhérents dans l'appropriation de l'évolution de leur environnement. En termes d'action politique récente portée par la Fédération, avec le soutien actif de ses adhérents, il y a lieu de se féliciter des actions suivantes : la présence renouvelée de nos élus au conseil d'administration de l'ANRU et un renforcement des relations entre la fédération et les services de l'agence au bénéfice des dossiers portés par les Epl immobilières engagées dans la rénovation des quartiers concernés par le NPNRU ; la possibilité pour les Epl bailleurs sociaux d'émettre des titres participatifs aux bénéfices de la Banque des Territoires et d'Action Logement qui devrait permettre de renforcer leur solidité financière et de relancer la production de logements sociaux. **J'évoquerai aussi la poursuite de démarches en faveur du crédit d'impôts mis en place pour inciter les bailleurs à abandonner ou renoncer aux loyers dus par leurs entreprises locataires administrativement fermées ou particulièrement affectées par les restrictions sanitaires.** Enfin, la participation de la FedEpl à l'observatoire des impayés de loyers mis en place par la Ministre du Logement avec l'ensemble des acteurs du secteur locatif social et piloté par la Délégation Interministérielle à l'hébergement et pour

l’accès au logement (DIHAL) permettra aux Epl ayant une activité locative sociale d’être sollicitées pour contribuer au fonctionnement de cet observatoire à l’instar de tous les bailleurs sociaux.

Quel bilan en termes d’action politique peut-on dresser pour les Sem bailleurs sociaux depuis la promulgation de la loi Elan fin 2018 ?

Les conséquences de la mise en œuvre de la loi Elan en ce qui concerne le regroupement des Sem agréées comme bailleurs sociaux consacre le modèle de la multiactivité dans le secteur immobilier, aménagement et de la rénovation énergétique. **Les impératifs de la loi Elan ont conduit le tissu des Sem immobilières à une réorganisation à la fois territoriale et capitalistique**. La Fédération a accompagné de très près ses adhérents grâce à la création de la société de coordination HACT France agréé à l’été 2020, mais aussi aux projets d’intégration dans des sociétés de coordination locale, les adossements à d’autres groupes d’OLS notamment CDC Habitat et Action Logement. Non seulement la Fédération a permis à chaque adhérent concerné par la loi Elan de trouver avec eux une solution mais aussi en accueillant dans la famille des Sem d’autres types de bailleurs sociaux avec objectif permanent de privilégier les logiques de territoires et de maîtrise des collectivités. Cette évolution des Sem immobilières a permis dans nombre de cas de s’orienter vers un positionnement dans la multiactivité en associant tous les segments immobiliers, l’aménagement et la rénovation énergétique en forte progression dans la période à venir. **Le nombre d’Epl immobilières agréées dans le secteur du logement social passe donc avec la loi Elan de 120 à 100**. Les 20 Epl qui disparaissent par vente du patrimoine à d’autres bailleurs sociaux ESH, OPH ou COOP ou par déconventionnement représente moins d’1 % du parc de logement, soit 6 000 logements à ce stade. Les 100 Epl restantes possèdent un patrimoine de plus de 620 000 logements avec un parc social qui atteint en 2021 plus de 500 000 logements, en progression de 25 % et plus de 10 Sem à plus de 10 000 logements.

Quelle est la feuille de route de la commission pour 2021 ?

Au-delà des sujets de regroupement liés à la loi Elan, les Epl immobilières ainsi que la Fédération vont devoir faire face à de nouveaux défis en 2021. Je pense notamment au **plan de Relance de l’économie destiné à atténuer les effets économiques et sociaux liés aux effets post-crise Covid-19 grâce à une reprise de l’activité du BTP créatrice d’emplois sur nos territoires**. Les Epl immobilières sont particulièrement concernées par l’objectif gouvernemental de massification de la rénovation énergétique et disparition des passoires énergétique dans le secteur du logement. D’ores et déjà les débats de la commission du 6 mai ont fait ressortir des difficultés rencontrées par nos Epl immobilières à intégrer les dispositifs de massification de la rénovation énergétique des bâtiments. Et ce sur plusieurs points : éligibilité du patrimoine des Epl plus jeune et ne comportant que peu de passoire énergétique en étiquette F et G ; manque de cohérence avec les objectifs fixés par l’Etat dans les convention d’utilité sociale (CUS) en matière de rénovation des bâtiments ; interrogation sur le fait de lancer rapidement des opérations dans le cadre du plan de relance avec l’obligation d’ordre de service aux entreprises dès 2021 ; risque d’avoir un niveau de performance énergétique du logement après rénovation insuffisant vis-à-vis des nouvelles normes prescrites par la **réforme du DPE**.

Comment faire une rénovation énergétique efficace sur des immeubles en secteur sauvegardé impliquant des surcoûts non soutenables économiquement ?

Nous nous sommes engagés à faire remonter ses questionnements au ministère du Logement. D'autres dossiers appellent notre vigilance : **les conséquences et effets du projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et en particulier la réforme du diagnostic de performance énergétique intégrant l'empreinte carbone** ; le projet de loi de décentralisation dit « 4D » très important pour la Fédération du fait de son volet « Epl » et, dans ce cadre, de l'évolution de l'activité immobilière dans les domaines de la santé (aides à la personne) et de l'éducation (les Spl Universitaires) ; l'évolution du modèle financier de nos Epl immobilières en particulier en termes d'investissement et dans ce cadre la part à prendre dans le cadre de l'économie sociale et solidaire ; de même, nous aurons à réfléchir au modèle de gestion des logements saisonniers en particulier dans le secteur de la montagne, ainsi que pour le logement des étudiants.