Publié le 22 octobre 2021

La FedEpl auditionnée à l’Assemblée Nationale sur les crédits logement

La rapporteure pour les crédits logements de la commission des affaires économiques de l’Assemblée Nationale, Stéphanie Do, a auditionné les FedEpl dans le cadre de la préparation du projet de loi de finance pour 2022.

La fédération a présenté le panorama et l’implication des adhérents sur la production de logements sociaux pour les **100 Sem immobilière agréés pour l’activité locative sociale subsistant après la loi Elan avec 500 000 logements sociaux soit 10 % du parc HLM total.**

La spécificité des Epl a été mise en avant et plus particulièrement sur deux aspects:

- **la multiactivité alliant l’aménagement et la construction de logements ;**
- **le secteur ultra-marin qui représente plus de deux tiers du parc de logement sociaux en Outre-mer.**

Un retour sur la situation des regroupements résultant des prescriptions de la loi ELAN fait apparaître que:

- **30 Sem** dont 15 en Outre-mer sont n’ont pas eu la nécessité de rejoindre un groupe, soit deux tiers du parc de logement sociaux des Sem.
- **14 Sem** ayant une activité majoritairement autre que la gestion locative social (moins de 2% du parc) ;
- **56 Sem** ont du se regrouper dans le cadre d’Elan :
    - 30 dans la société de coordination HACT France soit 7 % du parc
    - 10 dans des société de coordination locales soit 5 % du parc

- 16 dans les groupes verticaux avec 20% du parc.

Parmi elles, on peut dire que plus de ma moitié d'entre-elles interviennent en production à l'instar des bailleurs Hlm classique, elles représentent 90 % du parc soit 450 000 logements sociaux avec une production moyenne sur les trois dernières années de 16 000 mise en chantier, dont un tiers de la production en Outre-mer.

Regroupements ou adossements

De plus les conséquences de la loi Elan ont conduit de fait des mouvements de regroupement et de l'intégration ou adossement à des groupes capitalistiques à un renforcement des fonds propres des Sem bailleurs sociaux ce qui devrait dans un avenir proche leur permettre de relance leur activité à la fois de production neuve là où existe des besoins mais aussi leur capacité de rénover thermique le parc de logement existant.

- Enfin aux questions posées par la rapporteure sur les impacts en matière de production de logements sociaux par les Sem, la FedEpl a confirmé qui **les évolutions législatives liés à la loi Climat et résilience devrait permettre d'accélérer la part de rénovation thermique des logements et des bâtiments.**
  La fédération a aussi indiqué son soutien aux dispositions du projet de loi 3DS dans son volet habitat validées par le Sénat, dont :
  – La **pérennisation du dispositif SRU au-delà de 2025** avec un assouplissement des modalités de décompte des logements sociaux ;
  – Le renforcement des dispositions en matière de mixité sociale ;
  – Les possibilités de délégation de compétences de l'Etat au EPCI en matière de logement social et d'hébergement ;
  – La reconnaissance des collectivités locales comme organisateur de l'habitat sur les territoires
  – Les compétences étendues des offices foncier solidaires.

La fédération a aussi confirmé son appui quant aux **préconisations portées devant la commission sur la relance de la construction** pour dynamiser la production de logements, à savoir:

- Les o**pérations d'aménagement vues comme une opportunité pour construire efficacement de nombreux logements;**
- La limitation des inconvénients de la construction de logements dans le diffus notamment en matière de taille des logements et de coûts;
- En matière de fiscalité et économie locale du logement : favoriser le recyclage des friches;
- En termes de foncier : une meilleure maîtrise des coûts;
- Une simplification des procédures et limitation des impacts des recours;