

Publié le 31 mai 2024

Philippe Laurent échange avec Guillaume Kasbarian, ministre du Logement, sur la contribution des Epl pour sortir de la crise

Philippe Laurent, maire de Sceaux et président de la FedEpl, était reçu le 27 mai par le ministre délégué en charge du Logement, Guillaume Kasbarian, pour aborder le projet de loi suivi de près par les Entreprises publiques locales de logement et d'aménagement dans un contexte de crise systémique du secteur.



Le logement abordable dans toute sa diversité : une vocation pour les Sem immobilières

Les Sem immobilières comptent parmi les acteurs les plus dynamiques pour accroître l'offre de logements à prix abordable au service des besoins des territoires. Elles interviennent en outre sur tout le spectre du logement : social, intermédiaire ou libre, offrant une gamme diversifiée et adaptée d'habitats, ainsi qu'un parcours résidentiel complet :

- Près de la moitié des 1 400 Epl existantes interviennent dans le secteur immobilier en activité principale ou accessoire ;
- **Les 120 Sem immobilières (bailleurs sociaux) logent 1,5 million de personnes**, dans un parc de près de **700 000 logements** dont 560 000 logements sociaux ;

- **Les Sem immo gèrent 10 % du parc de logement social, mais contribuent à hauteur de 15 % du total des logements mis en chantier** chaque année ;
- Après les regroupements prescrits par loi ELAN, sur 112 Sem agréées comme bailleur social, la moitié ont intégré des groupes verticaux (CDC Habitat, ALI, Habitat en Région...) et des groupes horizontaux (HACT France ou sociétés de coordination locales) ;
- **En pleine complémentarité avec les Epl d'aménagement, elles constituent des opérateurs aux multiples savoir-faire** et domaines d'intervention : écoquartiers, logements sociaux, intermédiaires ou libres, équipements structurants, rénovation urbaine, revitalisation commerciale, rénovation énergétique...

Le rôle des Epl de logement et d'aménagement s'inscrit donc en pleine cohérence avec l'objectif de favoriser une offre de logements abordables, en apportant en particulier quelques avancées permettant de redonner des marges de décision et d'action aux élus locaux.

Redonner des marges d'action aux élus locaux

Tel est l'objectif revendiqué du ministre **Guillaume Kasbarian** au travers du projet de loi en cours d'examen, et qui pourrait également trouver son aboutissement lors de la discussion sur le projet de loi de finances pour 2025, afin de sécuriser les ressources des collectivités territoriales et les encourager à construire.

Le président de la FedEpl, **Philippe Laurent**, a insisté sur l'importance de cet aspect incitatif, permettant de donner de la visibilité aux élus dans la durée, alors même que la population est de plus en plus réticente à la densification urbaine.

Il en va de même dans le cadre des opérations d'aménagement confiées aux Epl par les collectivités. Bien qu'une partie des dépenses d'aménagement aient été réintroduites dans l'enveloppe du FCTVA pour l'année 2024, **la FedEpl reste déterminée sur le sujet afin de réintégrer également à l'avenir les dépenses des collectivités pour la construction d'équipements publics dans le cadre du FCTVA.**

Un projet de loi « simplification » qui tombe au plus mauvais moment

Après avoir fait part de ses inquiétudes auprès de **Dominique Faure**, ministre des Collectivités territoriales, **le président de la FedEpl** a réaffirmé auprès de son homologue en charge du Logement l'opposition des opérateurs privés soumis à la commande publique au changement de nature juridique des contrats, en particulier les Sem immo, les ESH et les Coop-hlm dans le secteur du logement.

Cette mesure impliquerait un besoin d'adaptation considérable de ces acteurs sur plusieurs années, afin de modifier leurs modes de fonctionnement comme leur culture juridique... alors que l'urgence est à la reprise des chantiers et à la mise en œuvre d'un

nouveau modèle économique plus durable pour les secteurs de l'aménagement et de la construction.

Afin de poursuivre la discussion et à l'invitation de **Philippe Laurent, Guillaume Kasbarian a accepté le principe d'une intervention lors du Congrès des Epl de Nantes** qui se tiendra du 8 au 10 octobre 2024.

Par Benjamin GALLEPE