

Publié le 20 février 2025

Valérie Létard à l'écoute des préoccupations de la FedEpl et des Sem immobilières

La ministre chargée du Logement a reçu ce lundi 17 février une délégation de la FedEpl emmenée par son président, Philippe Laurent, maire de Sceaux. L'occasion de faire le point sur le dynamisme des Sem immobilières et sur les sujets de mobilisation de la Fédération quelques jours après le vote du budget 2025 par le Parlement.



Nommée ministre du Logement en septembre 2024 dans la foulée de son élection à l'Assemblée nationale comme députée du Nord, Valérie Létard a pris à bras le corps l'ensemble des sujets de son périmètre afin de rebâtir une véritable politique du Logement « brique par brique ». Parmi les éléments prioritaires de ce « chantier monumental » figurent la relance de la construction, la rénovation thermique, l'hébergement d'urgence, le logement rural, le logement étudiant, l'encadrement de loyers, le financement du FNAP ainsi que l'avenir de l'ANRU.

Des premières avancées concrètes permettant de toucher l'ensemble de l'offre et des catégories sociales

Les 3 mesures déjà adoptées dans la Loi de finances 2025 doivent permettre dès à présent de faciliter l'accès à la propriété pour un large spectre de population :

- Extension du PTZ aux primo-accédants sur tout le territoire (sous conditions de ressources), sans distinction de zone, pour l'achat d'un logement neuf, qu'il soit individuel ou collectif
- Exonération des droits de succession pour tous les parents et grands-parents souhaitant transmettre à leur enfant ou petit-enfant jusqu'à 100.000 euros chacun (avec un plafond de 300.000 euros) pour l'achat d'un logement neuf, que ce soit pour l'occuper ou le louer
- Gel de l'augmentation des DMTO pour tous les primo-accédants.

Sur le volet locatif social, la ministre a initié une démarche volontariste de relance de l'offre, avec un engagement signé par l'ensemble des bailleurs membres de l'USH pour la construction de 100.000 logements en 2025. Cet objectif s'inscrit dans un contexte rendu plus favorable par l'abaissement de la RLS (de 1,3 à 1,1 milliards d'euros) obtenu dans la loi de finances 2025, et d'un taux du livret A abaissé de 3% à 2,4% au 1^{er} février.

Enfin, Valérie Létard souhaite relancer l'investissement locatif privé avec la création annoncée d'une mission conjointe avec le ministre de l'Économie et des finances, Éric Lombard, dédiée au statut de bailleur privé. Cette mission sera composée d'un député, d'un sénateur et de l'Inspection générale des finances, avec pour objectif d'en intégrer les dispositions à la discussion sur le PLF 2026.

Priorité à la sécurisation et à la simplification pour les Entreprises publiques locales de logement et d'aménagement

Le président Philippe Laurent a rappelé l'urgence de l'adoption d'un statut de l'élu local avant les échéances électorales de 2026, sur la base du contenu de la proposition de loi portée par Françoise Gatel alors sénatrice d'Ille-et-Vilaine, et adoptée au Sénat à l'unanimité en mars 2024.

Parmi les propositions de la FedEpl présentées à l'issue de la journée de mobilisation d'avril 2024 pour la relance de la construction et du logement le Président Philippe Laurent a insisté sur :

- la nécessaire simplification des procédures d'aménagement et du droit de l'urbanisme, en particulier concernant les autorisations
- la possibilité pour les Sem immobilières de détenir plusieurs Livret A, ainsi que l'assouplissement des conditions de création de filiales de projets, deux dispositions qui avaient été introduites avec succès dans le projet de loi Logement abordable,
- la révision du dispositif de garanties d'emprunts dits « ratios Galland », permettant d'introduire davantage de flexibilité dans l'attribution des garanties par les collectivités aux emprunts contractés par les Epl sur des projets de transition écologique et de décarbonation
- la réintroduction dans le périmètre du FCTVA des dépenses engagées par les collectivités pour la construction d'équipements publics dans le cadre d'opérations d'aménagement.

La ministre s'est montrée à l'écoute et affirme sa disponibilité pour accompagner l'activité des Epl sur ces aspects opérationnels, en soulignant les potentialités de développement de l'économie mixte à court et moyen terme pour contribuer à l'effort national. Les Sem immobilières gèrent déjà 10% du parc social et représentent 15% des mises en chantier.

L'occasion pour Philippe Laurent de rappeler les vertus de l'endettement des Epl pour déployer les projets des collectivités locales sans alourdir la dette publique : un aspect parmi d'autres de la valeur ajoutée de l'économie mixte dans un contexte qui va demeurer tendu pour les finances locales.