



15ème législature

Question N° : 17337	De M. Jean-Bernard Sempastous (La République en Marche - Hautes-Pyrénées)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Sociétés d'économie mixte immobilières	Analyse > Sociétés d'économie mixte immobilières.
Question publiée au JO le : 26/02/2019 Réponse publiée au JO le : 16/07/2019 page : 6745		

Texte de la question

M. Jean-Bernard Sempastous attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur le nouvel article L. 481-1-1 au code de la construction et de l'habitation introduit par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN. Cet article énonce que « toute société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 qui gère moins de 1 500 logement sociaux, qui n'a pas construit au moins 500 logements sociaux pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L. 411 et L. 411-2 peut, après avoir été mise en mesure de présenter ses observations, se voir retirer son agrément par arrêté du ministre chargé du logement ». Les Sem immobilières sont des entreprises publiques locales maîtrisées par les élus et investies d'une mission d'intérêt général au service des territoires, dans l'aménagement, l'immobilier et le logement, la redynamisation des centres-villes, le logement social, le stationnement ou encore le développement économique. Créées de longue date pour un grand nombre d'entre elles, les Sem n'ont eu accès au financement du logement social qu'en 1977 avec la réforme des aides à la pierre pour venir renforcer l'effort de construction de logements sociaux. L'État, reconnaissant la place des Epl dans ce nouveau champ d'activité du logement social, a ainsi très récemment mis en place un mécanisme d'agrément dans le cadre de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les Sem intervenant dans le logement social et à ce titre agréées n'en ont pas moins pour 88 % d'entre elles toujours tenu à développer d'autres activités que celles de bailleur social, les Sem ne remplissent logiquement pas tous les critères centrés sur leur seule activité de bailleur social nouvellement exigés par la loi ELAN et pouvant conditionner le maintien de leur agrément, conformément au nouvel article L. 481-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Près de 65 % des Sem concernées par la loi ELAN sont directement impactées par la nouvelle mesure, alors que parmi elles figurent au moins un tiers de sociétés qui ne sont pas l'obligation de se regrouper en raison de leur activité qui s'exerce principalement hors du champ du logement social. Cette disposition de la loi ELAN, applicable depuis la fin des années 1970 aux seuls organismes Hlm, et désormais étendue aux Sem agréées, n'a été appliquée qu'à deux ou trois reprises depuis sa mise en œuvre. Il souhaiterait donc connaître la position du Gouvernement sur les modalités d'application de la nouvelle disposition pour ce qui concerne les Sem immobilières y compris pour celles non concernées par l'obligation de regroupement prévue par la loi ELAN afin d'être rassuré sur le maintien d'opérateurs de proximité agréés indispensables à la bonne cohésion des territoires.

Texte de la réponse

Parmi les dispositions relatives au logement social de la loi la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant

évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), le législateur a pris un certain nombre de mesures afin de rationaliser le tissu des organismes œuvrant dans le logement social. Cette rationalisation se traduit notamment par la définition de tailles minimales souhaitables d'organismes. Les activités de logement social des sociétés d'économie mixtes (SEM) sont soumises à un agrément de la part du ministre chargé du logement. Comme souligné dans la question, la loi prévoit désormais que cet agrément peut être retiré sous certaines conditions, notamment relatives à la taille de parc géré et à la construction d'offre locative sociale nouvelle. Il s'agit d'une faculté donnée au ministre chargé du logement de retirer l'agrément pour l'activité de logement social de certaines SEM, comme cela existait déjà pour les autres organismes de logement social, et en aucun cas d'une mesure automatique. Historiquement, la mesure n'a d'ailleurs quasiment jamais été utilisée. Cette disposition nouvelle était davantage guidée par une logique d'harmonisation des réglementations que par une perspective d'utilisation massive à l'avenir, en particulier dans le contexte de réorganisation du secteur en cours. De surcroît, outre les seuils quantifiés relatifs à la taille du parc minimal et à la participation de la SEM à l'accroissement de l'offre nouvelle de logement sociaux, la disposition législative prévoit que le ministre regarde également l'activité de ces sociétés à l'aune de leur participation aux missions et objectifs d'intérêt général du logement social, c'est-à-dire la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux, pour améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes, participer à la mise en œuvre du droit au logement, contribuer à la mixité sociale des villes et des quartiers. Cet élément d'appréciation permet au ministre de porter un regard non seulement quantitatif mais aussi qualitatif de l'activité d'une SEM agréée sur son territoire. En accord avec la volonté du législateur de rationaliser le secteur, l'ensemble de ces mesures permet au ministre, après appréciation de la situation des SEM concernées, de retirer l'agrément pour celles dont l'activité de logement social est marginale ou de maintenir cet agrément lorsque cela est justifié par leur activité au regard des objectifs d'intérêt général tels que définis par la loi.