

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 1186

présenté par

M. Masson, Mme Anthoine, Mme Bazin-Malgras, M. Jean-Claude Bouchet, Mme Valérie Boyer,
M. Cordier, Mme Kuster, M. Leclerc, Mme Levy, Mme Louwagie, M. Pauget, M. Straumann,
M. Vialay, M. Bazin, M. de la Verpillière, M. Fasquelle et M. Viala

ARTICLE 25

Après l'alinéa 70, insérer les cinq alinéas suivants :

« 3° aux sociétés d'économie mixte dont le patrimoine est situé à hauteur de plus de 60 % dans des communes ayant satisfait aux obligations de l'article 55 de la loi SRU ;

« 4° aux sociétés d'économie mixte multi-activités qui ont réalisé depuis moins de 3 ans des missions de concessionnaire, ou de mandataire publics, ou qui ont construit et commercialisé (elle-même ou via des filiales) plus de 100 logements en accession à la propriété ou en accession sociale, ou qui ont construit des résidences sociales spécialisées, ou qui ont en charge la gestion d'un équipement public ;

« 5° aux sociétés d'économie mixte qui réalisent (ou ont réalisé depuis moins de 3 ans) des missions (gestion d'une Opah-Ru, Concessions d'aménagement, assistance à maîtrise d'ouvrage, etc...) en centre ancien ou en lien avec la politique de la ville ;

« 6° aux sociétés d'économie mixte dont le capital appartient pour au moins 20 % au total à un organisme de Logement Social ou à la Caisse des dépôts et consignations (ou CDC Habitat) ou à Action Logement ;

« 7° aux sociétés d'économie mixte qui participent à un groupement d'intérêt économique, ou à une société de coopération avec un autre organisme de logement social. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le texte proposé impose un regroupement des Sociétés d'économie mixte (même si elles exercent d'autres activités, comme l'Aménagement) si elles ont moins de 15 000 logements sur le motif vague que cela est nécessaire « lorsque leur taille ne leur permet pas de mettre en place toutes les mesures d'économies utiles ».

Ces regroupements ne sont justifiés par aucun argument. En particulier, le seuil de 15 000 logements n'est en rien pertinent pour la réalisation d'économie de frais de gestion. En effet, il est constaté que les petites structures ont un coût moyen de frais de gestion équivalent à celui des structures plus importantes.

Parallèlement, la qualité de la gestion, notamment de proximité, est très supérieure dans les organismes locaux.

Les gros bailleurs (notamment nationaux) sont jugés par les locataires (et les associations de locataires) comme délaissant ces derniers et seulement motivés par leurs bénéfices.

Le texte proposé fait donc fi de la notion de gestion de proximité (très favorable aux locataires) que seuls les acteurs locaux peuvent réaliser, car en lien avec la politique locale et dépendants des élus locaux.

De la même façon, le texte proposé ne veut pas voir l'efficacité du travail de fournis réalisé par les acteurs locaux (qui trouvent les terrains, font jouer leurs réseaux municipaux pour sortir des opérations, sont motivés par la volonté de continuer à pouvoir exploiter et construire).

Le projet de loi se trompe quant au dynamisme rencontré par les différentes structures et selon l'importance.

Le texte proposé ne tient pas compte, non plus, du dynamisme créé par les acteurs locaux, surtout les SEM, multi-activités qui financent le logement social par leurs autres activités, (promotion, aménagement, gestion d'équipement, etc...) et qui sont très efficaces car ayant une connaissance transversale de la problématique du logement (parcours résidentiel, etc...).

Ce texte traite de la même façon les SEM ayant un parc dans une ou plusieurs communes ayant atteint le seuil de l'article 55 de la loi SRU, alors que le Gouvernement motive l'obligation de regroupement dans le but d'inciter les bailleurs sociaux à construire et d'atteindre le seuil défini par la loi comme idéal eu égard au parcours résidentiel.

Il peut être également relevé que :

- La solution de l'appartenance à un « groupe de logement social » présente l'originalité d'obliger les sociétés filles à céder la majorité de leur capital à la mère. Ce point est, par ailleurs, hautement problématique car la loi impose aux SEM de disposer d'un actionnariat appartenant majoritairement aux collectivités locales.

- la solution de repli (la SAC) prévue par le gouvernement consiste à empiler une structure administrative :

La SAC, dont le secrétaire d'État explique qu'il s'agit « d'une nouvelle formule de société-mère avec cette fois-ci un sens de l'initiative venant du bas » n'est qu'une structure administrative complémentaire qui alourdira les procédures et les coûts de gestion.

Pour les Sociétés d'économie mixte, un GIE serait mieux adapté.

Enfin, les sociétés d'économie mixte ont adopté depuis longtemps les réformes comptables et structurelles que la loi souhaite voir désormais appliquées aux organismes HLM :

Le Secrétaire d'État a indiqué aux professionnels de l'économie Mixte, lors d'une réunion en date du 5 avril dernier (seule rencontre ayant eu lieu avec les dirigeants de SEM), qu'il était conscient que ce texte devait être amendé et que les dispositions pourraient être largement amendées lors du débat parlementaire.

Aussi, il est proposé de :

- de tenir compte de la situation du patrimoine de la SEM en n'imposant pas de seuil pour les SEM dont le patrimoine est situé à hauteur de plus de 60 % dans des communes ayant satisfait aux obligations de l'article 55 de la loi SRU ;
- de tenir compte de la spécificité des SEM multi-activités en les dispensant du dispositif de regroupement dès lors que la structure est en charge (ou a été en charge depuis moins de 3 ans) de concession, de mandat publics ou si elle intervient de façon significative comme promoteur (secteur libre ou maîtrisé), comme constructeur de structures spécialisées (instituts médicaux-éducatifs, maison d'accueil spécialisée, etc...) ;
- de tenir compte de la spécificité des SEM qui réalisent (ou ont réalisé depuis moins de 3 ans) des missions (gestion d'une Opah-Ru, Concessions, assistance à maîtrise d'ouvrage) en Centre Ancien ou en lien avec la Politique de la Ville ;
- de tenir compte de la spécificité des SEM en autorisant un regroupement possible par un simple GIE (ou une société de coopération, dans laquelle la SEM prendrait une part du capital) au lieu de la SAC ;
- de tenir compte de la spécificité des SEM en prenant en compte la structuration du capital qui la compose. Ainsi, le regroupement serait considéré comme réalisé si une autre société de Logement Social a 20 % du capital de la SEM, ou si la CDC (ou CDC Habitat) ou Action Logement est dans ce capital.

De ce fait, ne pas imposer une participation majoritaire dans la SEM, ce qui acterait de la fin de la quasi-totalité des SEM immobilières.