



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 29704

Texte de la question

M. Christian Kert attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'éventuelle extension aux SEM immobilières, dans le cadre du projet de loi Urbanisme et logement, du dispositif d'agrément qui s'applique lors de la création d'organismes HLM. Plus de 200 sociétés d'économie mixte, pour la plupart depuis plusieurs décennies, construisent et gèrent des logements sociaux, dans le respect du dispositif législatif et réglementaire en vigueur. Malgré le contexte économique difficile, leur mobilisation est forte pour participer à la nécessaire relance de la production de logement social. Aussi, soumettre ces entreprises à un tel agrément paraît aller à l'encontre de l'objectif d'alléger les contraintes pesant sur le logement social. Une telle mesure, par les possibilités de contrôle et de sanction par l'État qu'elle conduirait à mettre en place, semble également peu compatible avec la libre administration des collectivités locales, alors que les SEM immobilières sont les seuls organismes de logement social où les élus sont majoritairement dans les instances dirigeantes. C'est pourquoi il lui demande d'envisager de ne pas mettre ce dispositif dans le projet de loi en préparation.

Texte de la réponse

Le code de la construction et de l'habitation prévoit à l'article L. 481-1 que « les sociétés d'économie mixtes bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État au titre du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 » de la même façon que les organismes d'habitation à loyer modéré (HLM). Or, les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux ne sont pas comprises dans le champ des organismes HLM listés à l'article L. 411-2, même si elles sont soumises à certaines règles applicables à ces derniers (élaboration d'un plan stratégique de patrimoine, contrôles de l'administration, encadrement de la cession de leurs logements conventionnés, comptabilité distincte des activités du service d'intérêt économique général - service d'intérêt économique général - etc.). Leur « non-appartenance » au périmètre des organismes à loyer modéré a pour conséquence le fait qu'elles ne sont pas soumises à certaines règles applicables aux organismes HLM, comme par exemple l'obtention d'un agrément pour leurs activités de logement social ou la transmission de leurs comptes sociaux aux services du ministre chargé du logement. Soumettre les SEM de construction et de gestion de logements sociaux à l'agrément a pour objectif d'assurer une égalité de traitement de l'ensemble des organismes intervenant dans le secteur du logement social, et de sécuriser le dispositif français de logement social au regard de la décision de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général. En effet, cette décision précise que l'agrément constitue un mandat donné par l'autorité administrative pour exercer un service d'intérêt général. Il fait partie des conditions indispensables pour que les compensations de service public ne constituent pas des aides d'État du fait de l'absence de tout avantage. Il est donc essentiel que les SEM de construction et de gestion de logements sociaux disposent, à l'instar des organismes HLM, d'un mandat de même nature, incarnant leurs obligations de service public en les isolant des autres activités qu'elles peuvent exercer en dehors du service d'intérêt économique général du logement social. L'ensemble de ces considérations a conduit le législateur à introduire

cette obligation de l'article 111 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Pour permettre aux sociétés d'économie mixte de s'adapter, cette disposition fait l'objet d'une entrée en vigueur différée, dont les modalités seront définies par un décret qui fera l'objet d'une concertation avec la fédération des établissements publics locaux.

Données clés

Auteur : [M. Christian Kert](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (11^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29704

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 juin 2013](#), page 6321

Réponse publiée au JO le : [19 août 2014](#), page 7053