



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

SEM de logement et projets de gendarmerie

Question écrite n° 27343

Texte de la question

M. Martial Saddier 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 vide juridique auquel sont confrontées les collectivités territoriales lorsqu'elles souhaitent apporter leur soutien aux SEM de logement qui portent des projets de gendarmeries. L'article 81 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « ELAN ») est venu intégrer un article L. 481-1 dans le code de la construction précisant que les SEM de logement peuvent réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation destinés aux fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et ceux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. Cependant, lors des travaux parlementaires de la loi ELAN, la possibilité pour les collectivités territoriales de garantir financièrement ces projets n'a pas été expressément précisée dans la loi. Ces immeubles ayant vocation à s'inscrire dans le cadre de missions de service public régaliennes sans objectif de rentabilité immédiate, la garantie des collectivités territoriales est bien souvent indispensable pour l'accompagnement des projets auprès des banques. Aussi, il souhaite avoir confirmation que l'état actuel de la législation est suffisant pour qu'une collectivité territoriale puisse garantir une opération réalisée par une SEM de logement liée à la gestion d'immeubles à usage d'habitation destinés aux fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires.

Texte de la réponse

L'article 81 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») est en effet venu ajouter à l'article L. 481-1 dans le Code de la construction (CCH) un alinéa qui permet aux sociétés d'économie mixtes (SEM) de « réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation destinés aux fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. » Si le CCH prévoit donc que les SEM peuvent exercer cette activité, il ne prévoit pas expressément qu'elles peuvent bénéficier des garanties d'emprunt par les collectivités territoriales au titre de cette activité, comme cela est prévu à l'article L. 312-3-1 pour les organismes HLM. Sans que la loi ne le prévoit expressément, les SEM sont bien compétentes pour réaliser et gérer des logements sociaux visées à l'article L. 481-1 du CCH, et peuvent donc bénéficier de garanties d'emprunt exonérées de ratios prudentiels prévues par la combinaison de l'article L. 312-3-1 du CCH et des articles L. 2252-2 (pour les communes), L. 3231-4-1 (pour les départements) et L. 4253-2 (pour les régions), du Code général des collectivités territoriales (CGCT), et ce, même si ces SEM ne sont pas spécifiquement citées par l'article L. 322-3-1 du CCH.

Données clés

Auteur : [M. Martial Saddier](#)

Circonscription : Haute-Savoie (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27343

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [10 mars 2020](#), page 1864

Réponse publiée au JO le : [29 septembre 2020](#), page 6714