



# 38<sup>ème</sup> Congrès National des Sem Bordeaux

**Mardi 12 octobre 2004 – 14h30**

## **COMPTE-RENDU DE L'ATELIER 6 DIALOGUE AVEC LES POUVOIRS PUBLICS**

Avec un parc de 525 000 logements, les 300 Sem intervenant dans le secteur du logement ont mis en chantier, en 2002, près de 5 500 logements locatifs sociaux, 500 logements en accession et acquis près de 1 800 logements à vocation sociale.

Assurant leur mission d'accueil notamment des ménages modestes (près de 60 % des locataires ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds d'accès à un logement social), la forte implication des collectivités locales fait des Sem également des opérateurs du renouvellement urbain.

Les Sem partagent le diagnostic formulé par les pouvoirs publics sur la crise du logement, se réjouissent ainsi que la relance de la construction de logements locatifs sociaux constitue une priorité et accueillent favorablement le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale.

Afin de contribuer au nécessaire effort de construction, il convient de préserver les fonds propres et les capacités d'investissement des Sem. Il apparaît ainsi nécessaire d'éviter la lourde taxation des Sem immobilières consécutive à l'entrée en vigueur de la réforme fiscale et de celle des normes comptables.

La contribution à la relance de la construction peut être favorisée par la mobilisation du 1 % logement.

Dans le même temps, pour assurer la cohésion sociale, les Sem préconisent une réforme des aides personnelles au logement, s'inquiètent de l'insuffisance des crédits accordés aux fonds de solidarité logement et souhaitent le prolongement de la réforme du traitement du surendettement par le traitement prioritaire des créances locatives des bailleurs sociaux.

Enfin, les Sem ont débattu du dispositif du conventionnement global articulé autour d'un volet politique patrimoniale de l'entreprise, du volet gestion sociale et de celui lié à la politique d'évolution des loyers pour une plus grande adéquation avec les services rendus aux locataires.