

38^{ème} Congrès National des Sem à Bordeaux

Mercredi 13 octobre 2004 à 19h00

**Séance officielle en présence de Marc-Philippe DAUBRESSE,
Secrétaire d'État au Logement**

**Allocution d'Albert MAHÉ,
Président de la Fédération des Sem**

Monsieur le Ministre,

Je tiens tout d'abord à vous exprimer chaleureusement, au nom de l'ensemble du mouvement des Sem, tout le plaisir que nous avons à vous recevoir.

Dans un contexte marqué par de profondes évolutions, les Sem contribuent à l'effort national en faveur du logement social.

Près de 300 Sem interviennent dans le secteur du logement, leur parc est de **525 000 logements**. Les Sem réalisent en moyenne chaque année près de 15% d'ouvertures de crédits de la CDC pour la construction de logements locatifs sociaux.

En 2002, les Sem ont mis en chantier près de 5 500 logements locatifs sociaux, et près de 500 logements en accession.

Elles ont en outre acquis près de 1 800 logements pour les transformer en logements sociaux.

Depuis la fin des années 70, les Sem réalisent et gèrent les mêmes produits que les organismes HLM, c'est à dire le PLA, puis le PLUS et elles accueillent les mêmes ménages, des ménages modestes.

Ainsi, près de 60% des locataires des bailleurs sociaux ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. Cette proportion est proche des 2/3 pour les ménages ayant emménagé depuis moins de 3 ans.

La principale spécificité des Sem, c'est la **forte implication des collectivités locales** dans leur action et c'est un atout.

Les Sem sont également des **opérateurs du renouvellement urbain**. Elles gèrent 78 000 logements situés dans des Zones Urbaines Sensibles. Elles interviennent pour rénover des copropriétés très dégradées, pour lutter contre l'habitat insalubre et pour mener des opérations de reconversion et de développement économique. Enfin, les Sem sont engagées dans le pilotage opérationnel et la coordination d'opérations de renouvellement urbain.

Tous secteurs confondus (immobilier, aménagement et services), les Sem représentent :

- 1 158 sociétés,
- 66 000 emplois,
- 2,4 milliards d'euros de capitalisation détenus à 64% par les collectivités locales,
- 15,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

Les Sem partagent votre diagnostic : nous sommes confrontés à une crise paradoxale du logement marquée d'une part par une augmentation du nombre de logements mis en chantier et une augmentation du nombre de demandes de permis de construire, mais d'autre part par une augmentation des loyers du secteur privé et un allongement des files d'attente d'un logement social. Les éléments d'une grave crise du logement, menaçant la cohésion sociale sont réunis.

Les Sem se réjouissent que la relance de la construction de logements locatifs sociaux constitue une priorité

Les Sem, qui avaient lancé, conjointement à l'Union Sociale pour l'Habitat et à d'autres organisations, un appel, pour que le logement redevienne une grande cause nationale, accueillent favorablement le projet de loi de programmation pour la cohésion sociale et sont prêtes à s'engager dans le cadre d'une convention avec l'État.

Afin de contribuer à la construction de logements locatifs sociaux, il convient de préserver les fonds propres et les capacités d'investissement des Sem et à ce titre, il est prioritaire d'éviter la taxation des Sem immobilières lors de l'entrée en vigueur de la réforme de leur fiscalité et de la réforme des normes comptables relatives aux amortissements et aux provisions pour grosses réparations.

Les Sem immobilières sont très inquiètes des conséquences de la réforme de leur fiscalité et de la réforme des normes applicables aux amortissements et aux provisions pour grosses réparations.

La loi de finances pour 2004 a brutalement bouleversé le régime fiscal des Sem en exonérant d'impôt sur les sociétés leurs opérations de logements sociaux, pour les exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2005.

Paradoxalement, cette exonération risque de se traduire par une très lourde taxation des Sem immobilières, au titre des plus-values latentes, des subventions d'investissement et des provisions pour grosses réparations.

Afin d'éviter cette taxation, qui se traduirait par la disparition de Sem et par l'incapacité pour de très nombreuses Sem, d'engager la construction de nouveaux logements et d'entretenir leur parc, la Fédération des Sem a engagé des discussions avec les pouvoirs publics et un amendement a été déposé en ce sens au Sénat.

Cet amendement a été approuvé par la commission des finances du Sénat, mais il a dû être retiré après que le Secrétaire d'État au Budget ait déclaré :

« Nous souhaiterions disposer d'un peu de temps pour consulter les représentants des Sem. Je demande donc le retrait de l'amendement et du sous-amendement, tout en prenant l'engagement de régler cette question lors de loi de finances pour 2005. »

Dans un contexte marqué par l'importance des besoins de construction et de réhabilitation des logements sociaux, il est impératif que ce dossier, qui constitue aussi une question d'équité entre bailleurs sociaux, soit traité rapidement.

Il est également indispensable de reporter la date d'entrée en vigueur de la réforme des normes comptables relatives aux amortissements et aux provisions pour grosses réparations.

En effet, ces nouvelles normes constituent une révolution et nous devons pouvoir disposer de temps pour procéder aux tests nécessaires, former les salariés, actualiser le guide comptable et adapter les logiciels informatiques et surtout nous ne connaissons toujours pas le traitement fiscal d'une réforme qui est sensée entrer en vigueur dans moins de trois mois.

Les bailleurs sociaux doivent pouvoir se mobiliser sur la relance de la construction de logements sociaux et ne pas voir une grande partie de leur énergie absorbée par une réforme comptable.

Monsieur le Ministre, pouvez-vous nous rassurer aujourd'hui sur ces questions capitales pour les Sem ? Plus particulièrement, il est indispensable que la réforme comptable ne précède pas la réforme fiscale.

Pour préserver les fonds propres et les capacités des Sem à contribuer à la relance de la construction de logements sociaux, il nous apparaît également nécessaire :

- d'actualiser les règles relatives aux charges récupérables ;
- de résorber les retards de paiement de l'État ;

- de préserver la souplesse d'intervention des Sem en modernisant et en harmonisant les règles de mise en concurrence applicables à leurs contrats ;
- de mobiliser le 1% logement.

Il conviendra enfin de procéder à une évaluation de l'efficacité économique et sociale des aides fiscales à la construction de logement privés.

Ce dispositif, qui dope la construction, n'est pas dénué d'effets pervers, il renchérit, pour les bailleurs sociaux, le coût du foncier et les coûts de construction.

Enfin, il semblerait que le rendement fiscal soit privilégié au détriment de la qualité et de la taille des logements.

Soyons vigilants ensemble à ne pas créer les copropriétés dégradées de demain !

Pour les Sem, outre le développement de la construction de logements sociaux, les aides personnelles au logement et le traitement du surendettement constituent dans le domaine du logement, les principaux piliers de la cohésion sociale.

En conséquence, les Sem préconisent une réforme des aides personnelles au logement prévoyant :

- l'ouverture du droit aux aides personnelles au logement dès le premier mois d'entrée dans les lieux ;
- l'indexation des loyers plafonds des aides personnelles sur le même indice que l'indice retenu pour l'évolution des loyers ;
- le versement de l'allocation logement en tiers payant en Métropole ;
- la mise en œuvre d'un principe d'équité du taux de couverture des charges entre les DOM et la Métropole.

Les Sem se réjouissent de la possibilité de maintenir des aides personnelles au logement après résiliation du bail.

Afin de pouvoir négocier des protocoles réalistes avec les locataires de bonne foi, confrontés à des difficultés, les Sem souhaitent que cette réforme soit complétée en

accordant un traitement prioritaire aux créances locatives des bailleurs sociaux, compte tenu de leur nature, par rapport aux créances des établissements de crédits, dans les procédures de traitement du surendettement et les procédures de rétablissement personnel.

Dans le même souci d'efficacité, ne faudrait-il pas prévoir que les protocoles soient également signés par les Fonds de Solidarité Logement afin de préciser leur engagement financier ?

Les Sem sont inquiètes des restrictions de crédits concernant les FSL, il conviendra que la commission d'évaluation des transferts de charges prenne en compte l'élargissement du domaine d'intervention des FSL et les prélèvements effectués sur la trésorerie des FSL.

En ce qui concerne l'Europe, où s'élabore une part croissante de notre cadre d'intervention, il nous apparaît nécessaire que la TVA à taux réduit sur les travaux dans les logements soit pérennisée.

Nous nous félicitons par ailleurs de la récente reconnaissance par la Commission européenne, dans son livre blanc sur les SIG, de l'existence des services sociaux dont fait partie le logement. Nous souhaitons être étroitement associés aux travaux engagés à ce sujet et notamment à l'élaboration de la réponse de la France au questionnaire qui lui a été adressé.

Monsieur le Ministre, avant de conclure, je vous remercie à nouveau pour votre présence.

Votre soutien est indispensable pour permettre aux Sem de contribuer pleinement à la relance de la construction de logements sociaux.