



39^{ÈME} CONGRÈS NATIONAL DES SEM

ATELIER N° 16

LA RELANCE DU LOGEMENT SOCIAL

Les Sem, acteurs de la relance du logement social

Le mercredi 12 octobre 2005

16h30 - 18h00

Les Sem, acteurs de la relance du logement social

INTRODUCTION

Le rapport de la Commission Immobilière pour le Congrès 2002 s'intitulait Sem et développement des Territoires : l'état des lieux (1^{ère} partie), la nécessaire adaptation (2^{ème} partie).

A l'occasion d'un Congrès 2005, dont le thème est : "Attractivité, cohésion des territoires : la différence Sem", ce rapport 2002 apparaît prémonitoire. Toutefois, si le thème demeure éminemment d'actualité, le contenu, mérite, lui, un approfondissement au regard des 3 années écoulées.

Ces 3 années ont, en effet, vu l'environnement des Sem immobilières se transformer fortement :

- la deuxième vague de décentralisation marquée notamment par la délégation de la gestion des aides à la pierre s'appuie sur la montée en puissance des intercommunalités analysée dans le rapport 2002 ;
- la loi de programmation pour la cohésion sociale comporte un volet logement volontariste : 500 000 logements locatifs sociaux de 2005 à 2009.

Ce qui est vrai pour l'environnement institutionnel l'est également pour l'organisation des acteurs : création de l'A.N.R.U, réforme de la gouvernance des E.S.H, projet de réforme des offices.

"La différence Sem" thème du Congrès doit donc être réexaminée et réévaluée : les Sem disposent d'atouts réels pour développer leur rôle d'acteurs de la politique du logement : à elles de les identifier et de les valoriser.

PREMIÈRE PARTIE

LES ATOUTS DES SEM

I) Les Sem : des entreprises

1.1 Des entreprises de droit commun

La Sem est une entreprise régie par le droit des sociétés sauf dispositions particulières du code Général des collectivités locales; elle est soumise aux règles de la comptabilité commerciale, gère les ressources humaines selon les règles générales du Code du Travail et des conventions collectives.

Son management répond aux règles du droit commun : recherche de la performance, satisfaction du client, recherche de marchés nouveaux, adéquation des moyens humains et financiers aux objectifs, vérité des coûts, liberté encadrée de passation des marchés dans le respect des règles de mise en concurrence fixées par les directives européennes.

1.2 Des Sem immobilières

Les statuts des entreprises sont soumis à des règles définies par la loi de 1966, par la loi de 1983 renouvelée en 2002, propre aux sociétés d'économie mixte et par la loi N.R.E nouvelles régulations économiques. Les Sem immobilières disposent ainsi d'une grande souplesse d'organisation, ceci concerne notamment deux points majeurs :

➔ La définition de l'objet social

Les Sem immobilières ont toute possibilité, répondant aux volontés de leur actionnariat, de définir leur objet social.

Ainsi à côté de quelques Sem d'État répondant à des objectifs spécifiques, la grande majorité des Sem immobilières a été créée sur un territoire pour couvrir des besoins définis par leur objet social : ce fut le cas des nombreuses Sem créées dans les années 60 et 70 pour loger les couches moyennes, complémentairement à l'activité des organismes HLM, d'autres se sont développées en créant un parc locatif social postérieurement à l'accès des Sem aux financements jusque là réservés aux organismes HLM (1977).

Enfin, nombre d'entre elles ont modifié leur objet social pour élargir leur champ de compétences leur permettant d'intervenir dans le domaine de l'accession à la propriété, dans celui de l'immobilier d'entreprise, voire pour développer de la multiactivité, preuve de la grande souplesse du statut des Sem qui leur a permis de s'adapter à l'évolution des besoins.

A un objet social très diversifié, correspond un patrimoine immobilier également très diversifié quant à sa localisation, son peuplement, son statut juridique.

➔ La conception des organes dirigeants

Si la grande majorité des Sem immobilières demeurent structurées selon le schéma dominant : Conseil d'Administration doté soit d'un Président Directeur Général, soit d'un Président du Conseil d'Administration et d'un Directeur Général en application de la loi sur les nouvelles régulations économiques, certaines Sem importantes ont appliqué l'organisation née de la loi de 1966 avec Conseil de Surveillance et Directoire. C'est donc la grande souplesse qui caractérise l'organisation de l'entreprise Sem.

1.3 L'entreprise Sem immobilière : acquis et perspectives

1.3.1 L'entreprise Sem immobilière a capitalisé au cours de ces dernières années deux acquis :

- ✓ La loi de 2002 sur le statut des Sem : elle a clarifié et conforté le statut des Sem locales défini en 1983 et fut acquise à l'unanimité du Parlement comme 20 ans auparavant
- ✓ Le dispositif d'autocontrôle : la Fédération des Sem a mis en place un dispositif d'analyse financière appelé dispositif d'autocontrôle; celui-ci présente plusieurs avantages :
 - il a permis d'uniformiser les outils statistiques produits par des sociétés dont la taille et la nature du patrimoine sont très divers
 - en permettant à chaque Sem de positionner ses résultats de gestion par rapport à ceux de Sem comparables, il constitue un précieux outil d'aide à la décision pour les élus et les gestionnaires de Sem
 - il permet à la Fédération de disposer d'un suivi longitudinal des sociétés et de prévenir ainsi les difficultés

1.3.2 Simultanément, l'entreprise Sem immobilière est confrontée à deux enjeux majeurs :

- ✓ Si, dans le processus de construction européenne, le logement social demeure pour l'essentiel une compétence des États, notre secteur d'activité est impacté à plusieurs titres. Quelle est la définition d'un service d'intérêt général ? Quel est le statut des aides d'État versées en contrepartie des missions de service public ? Ces aides doivent-elles être notifiées à la commission ? Va-t-on vers une véritable législation européenne transversale sur les SIG ? Directive cadre ? Incluant le logement social ? Les dépenses liées à la rénovation de logements sociaux en vue de réaliser des économies d'énergie ou de protéger l'environnement sont-elles éligibles au Fonds européen de développement régional (FEDER) ? Si certains points sont aujourd'hui clarifiés, beaucoup de questions demeurent. Face à ces enjeux, vitaux pour le modèle français de financement du logement social, la Fédération des Sem s'est investie fortement dans le Centre Européen des Entreprises Publiques, porteur d'une réflexion active et constructive sur les missions des entreprises publiques dans l'Europe d'aujourd'hui, ceci quel que soit leur statut : économie mixte avec composition du capital encadrée ou entreprises publiques à capitaux publics exclusifs comme dans certains pays. Dans notre secteur d'activité, la Fédération a notamment participé à la création, au sein du Centre Européen des Entreprises Publiques d'un groupe Habitat et Développement Durable qui a déjà rencontré plusieurs fois l'Intergroupe urbain et logement du Parlement européen.
- ✓ L'évolution des règles de gestion. Cette année 2005 voit deux réformes essentielles entrer en application : la réforme des procédures comptables et celle du statut fiscal des Sem immobilières. Ces réformes que n'avons pas demandées ont très fortement interpellé les Sem immobilières et continuent de les inquiéter.

Si la première est de portée générale, la seconde laisse à ce jour les Sem dans l'attente d'une instruction fiscale lourde d'incidence sur le devenir de la capacité des Sem à conduire une politique de dynamisation de leur parc immobilier, même si la loi a permis d'éviter une taxation des Sem immobilières à l'occasion de l'entrée en vigueur de la réforme fiscale.

II) Une entreprise ancrée sur un territoire

2.1 Le bilan global

La Sem entreprise a une spécificité qui lui est propre : c'est la forte implication des collectivités locales dans son action. La Sem est une entreprise au service et sous le contrôle des collectivités locales ou de leurs groupements qui, sauf cas particuliers, sont des actionnaires majoritaires.

Contrairement à une entreprise privée dont la mesure de la performance se confond avec son résultat financier, les résultats d'une Sem ne peuvent se réduire à son seul bilan comptable.

L'intérêt général, la carence de l'initiative privée, les retombées indirectes sur la vie locale en termes d'emplois, de marchés induits, la pérennité des actions qui fondent juridiquement et légitimement l'existence de la Sem ne font pas partie de son bilan comptable.

Par voie de conséquence si elle se limite au résultat net comptable, la valeur ajoutée réelle de la Sem peut être minorée ou même ignorée si n'est pas pris en compte l'impact réel de son action et de ses réalisations, empêchant ainsi une évaluation objective de ses performances.

Cette réalité a conduit la Fédération des Sem à inciter les Sem à publier chaque année un bilan global.

L'élaboration de celui-ci nécessite une volonté, une méthode, des outils :

- ✓ Une volonté : le bilan global est un outil de communication à destination des décideurs. Il répond à la volonté de donner aux élus, porteurs de la structure, des arguments objectifs quand il s'agit d'être confronté à certains arbitrages.
- ✓ Une méthode : le bilan global n'est pas un doublon du compte d'exploitation de la société, sa mise en œuvre permet de cibler des indicateurs de réalisation de l'objet social de la société. On pourra par exemple confronter l'objet social (statutaire) et l'objet social (avéré). On pourra également hiérarchiser les objectifs visés en objectifs principaux / objectifs secondaires, objectifs affichés / impacts réels, objectifs internes / objectifs externes.
- ✓ Le bilan global pourra également être une contribution à un approfondissement des atouts et handicaps du territoire d'intervention.
- ✓ Des outils :
 - tableaux de présentation
 - enquêtes de satisfaction
 - indicateurs de performance
 - interviews d'acteurs locaux ciblés

2.2 Au service des collectivités locales et des locataires

Ancrées dans des territoires locaux dont les élus sont dotés de compétences élargies par les deux lois de décentralisation successives (1982 et 2004), les Sem sont un des outils privilégiés de l'exercice de ces compétences.

Ceci a conduit la Fédération, en réponse notamment aux interrogations du rapport de la Commission Immobilière du Congrès de Bordeaux en 2004 à resserrer les liens entre les élus et les Sem.

C'est ainsi qu'une rencontre annuelle des élus présidents de Sem immobilières a été créée, que les grandes fédérations d'élus sont désormais conviées aux travaux de la Commission Immobilière devenue Commission Logement, que les associations régionales ont vocation non seulement à être des outils de promotion de l'économie mixte mais également des lieux de rencontre, de confrontation d'expériences entre administrateurs de Sem.

III) Une entreprise fédérée en réseaux

La Fédération des Sem a multiplié ces dernières années les accords de partenariats avec des réseaux qui, pour nombre d'entre eux sont membres du conseil d'administration de la Fédération en qualité de représentants du capital privé.

Ces accords de partenariat permettent aux Sem, et notamment aux plus petites d'entre elles, d'accéder à des savoir-faire qu'elles ne possèdent pas en interne. L'accès à ces savoir-faire, peut selon les cas, être gratuit pour les Sem adhérentes à la Fédération, ou payant lorsqu'il correspond à une réelle prestation de service.

Ces accords portent en particulier sur :

- la promotion de l'économie mixte : accords avec la Caisse des Dépôts et Consignations, avec DEXIA – Crédit Local de France, l'AFD, les Caisses d'Épargne ;
- la gestion des ressources humaines : accords avec le cabinet Progress (recrutement), avec l'IPSEC (protection sociale) ;
- la gestion financière et comptable : accords avec ADEXI – CDA ;
- la diffusion des savoir-faire propres à certains métiers : accords avec GFF-Habitat, la SCET, qui prenant acte de la restructuration de ces réseaux devient dans de le cadre de ce congrès un accord avec le pôle services du groupe SNI, accords avec EDF-GDF, France Télécom, Socotec.

Ces accords sont de nature à sécuriser les présidents, administrateurs et cadres dirigeants de Sem, notamment lorsque leur Sem s'engage sur des créneaux d'activité nouveaux en leur fournissant la garantie de trouver auprès de réseaux connaissant les Sem les informations et conseils nécessaires à son adaptation à une demande nouvelle.

DEUXIÈME PARTIE

LES SEM IMMOBILIÈRES, ACTEURS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Partageant le diagnostic formulé par les pouvoirs publics sur la crise du logement, les Sem se sont engagées en faveur de la relance de la construction de logements sociaux tout en demandant la levée d'obstacles à cette relance.

Les Sem gèrent 528 000 logements. Elles ont mis en chantier en 2003 près de 7 500 logements ; elles ont en outre acquis près de 1 500 logements, le plus souvent pour les transformer en logements sociaux.

I) Les Sem se sont engagées en faveur de la relance de la construction de logements sociaux

Le 18 janvier 2005, l'État a signé avec la Fédération des Sem un accord pour la mise en œuvre du volet logement du plan de cohésion sociale qui prévoit un objectif ambitieux : **33 000 logements locatifs sociaux** réalisés par les Sem en Métropole en 5 ans.

Cet accord s'inscrit dans le cadre du plan de cohésion sociale qui a été accueilli favorablement par les Sem parce qu'il y s'est traduit par :

- le vote d'une loi de programmation fixant des engagements financiers en autorisations de programmes pour la relance de la construction de logements sociaux et il convient que des engagements soient pris pour les Départements d'Outre-mer qui traversent également une crise du logement ;
- l'engagement de résorber le retard de règlements des subventions de l'État ;
- l'allongement à 25 ans de la période d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements locatifs sociaux.

Les Sem ont également accueilli avec satisfaction les exonérations et les abattements de taxation des plus-values de cessions de biens immobiliers à des bailleurs sociaux votés dans la loi relative au développement des services à la personne et à diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

De même, tout récemment, alors que la mobilisation du foncier, dans le contexte de concurrence accrue avec les opérateurs privés, constitue un obstacle majeur à la réussite du plan de cohésion sociale, les Sem se réjouissent :

- de l'engagement de l'État de faciliter la libération, avec décote pour le logement social, de terrains lui appartenant, notamment en région Île de France
- de l'allongement de la durée des prêts permettant aux HLM, aux Sem et aux EPF d'acquérir du foncier

Les Sem ont pris acte du respect par les pouvoirs publics des nouveaux mécanismes d'automatisme ayant conduit à la baisse du taux d'intérêt du livret A qui contribue à l'amélioration de leur situation financière et de leur capacité à développer et à entretenir leur parc.

Enfin, la prochaine modernisation des règles de mise en concurrence applicables aux contrats conclus par les Sem permettra de préserver la souplesse et la réactivité des Sem tout en leur assurant une plus grande sécurité juridique.

Si des mesures positives ont été prises pour contribuer à la réussite du plan de cohésion sociale, des obstacles restent cependant à lever.

II) Des obstacles à lever

2.1 Le premier obstacle concerne la nécessaire réforme des aides personnelles

En effet, comme le souligne l'accord entre l'État et la Fédération des Sem, « les aides personnelles constituent un élément majeur dans l'accès et le maintien dans le logement social des ménages à revenus modestes ».

Les Sem ont approuvé :

- la possibilité de maintenir les aides personnelles au logement après résiliation de bail, dans le cadre de protocoles avec les ménages de bonne foi ;
- la priorité accordée aux créances des bailleurs dans le traitement des situations de surendettement ;
- l'extension aux Sem de Métropole du versement de l'allocation logement en tiers payant.

En complément, les Sem demandent :

- l'ouverture du droit aux aides personnelles au logement dès le premier mois d'entrée dans les lieux ;
- la mise en œuvre d'un principe d'équité du taux de couverture des charges entre les DOM et la Métropole et mise en place dans les DOM d'une allocation logement pour les foyers aussi solvabilisatrice que l'APL foyers ;
- enfin, et surtout, l'indexation des loyers plafonds des aides personnelles sur l'indice retenu pour l'évolution des loyers, afin d'éviter que se creuse l'écart entre les loyers pris en compte pour le calcul des aides et les loyers effectivement quittancés aux locataires. La sous revalorisation des barèmes d'aides personnelles aux logements pèse sur les ménages les plus modestes et ne permet plus d'ajuster les loyers des logements sociaux en fonction des loyers plafonds de l'APL.

Lors de la création du PLUS en 1999, les loyers plafonds du PLUS correspondaient aux plafonds pris en compte pour le calcul des aides personnelles au logement. Depuis cette date, l'écart s'est progressivement creusé. Ainsi les loyers plafonds du PLUS en zone 2 sont passés de 4,02 € m² en octobre 1999 à 4,76 au 1^{er} juillet 2005, soit une majoration de 18,4%, alors que les loyers plafonds pris en compte pour le calcul des aides personnelles au logement n'ont été revalorisés que de 6,7% (y compris la récente revalorisation de 1,8%).

Pour les Sem, il convient que la mise en place d'un nouvel indice de révision des loyers soit accompagnée par la mise en place d'une indexation, sur la base de ce nouvel indice, des loyers plafonds des aides personnelles au logement.

2.2 Le nouvel indice de révision des loyers doit permettre d'atteindre un double objectif :

- être moins volatile,
- mieux refléter l'évolution des charges pesant sur les bailleurs.

Compte tenu de la structure des charges des bailleurs, le nouvel indice de révision des loyers devrait être un indice composite reflétant :

- l'amortissement des logements à hauteur de 50% ;
- les coûts de maintenance, à hauteur de 25% ;
- et les frais de gestion, à hauteur de 25%.

Par ailleurs, il convient de rappeler que certaines années, l'indice du coût de la construction a baissé, alors que les charges pesant sur les bailleurs continuaient d'augmenter et que, sur une longue période, l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction reste inférieure à l'inflation. Enfin, les bailleurs sociaux ont connu deux années de gel des loyers en 2000 et 2001.

2.3 La réforme des charges récupérables est devenue urgente

L'accord entre l'État et la Fédération des Sem prévoit également que des mesures viendront préciser les conditions de récupération des charges d'entretien des ascenseurs. Cette question doit être élargie.

En effet, il existait préalablement un équilibre entre bailleurs et locataires quant à la définition des **charges récupérables**, équilibre auquel la Fédération des Sem est très attachée.

Plusieurs jurisprudences ont rompu cet équilibre qu'il convient de rétablir.

En effet, la Cour de Cassation a jugé que :

- la TVA et la marge des entreprises qui assurent l'entretien des espaces verts et l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets - qui connaît une facture de prestataire laissant apparaître sa marge bénéficiaire ? -
- la rémunération des gardiens n'assurant que l'entretien des parties communes ou que l'élimination des rejets ;
- les frais de rôle de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

ne sont pas récupérables auprès des locataires.

Non seulement ces jurisprudences s'écartent de la définition législative des charges récupérables, mais elles remettent en cause la capacité des bailleurs à entretenir leur patrimoine et à dégager des fonds propres nécessaires à la construction de nouveaux logements.

La Fédération des Sem avait accueilli favorablement les principales propositions présentées par Philippe PELLETIER à propos de l'évolution des textes relatifs aux charges récupérables, dans son rapport remis au Gouvernement, à savoir :

- une même réglementation pour le parc social et pour le parc privé ;
- une limitation des modifications législatives à la fixation du délai de prescription pour répétition de l'indu à 5 ans et à la possibilité de déroger à la liste limitative des charges récupérables dans le cadre d'un accord collectif local conclu en application de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 ;
- la récupération de la totalité du coût des services, y compris la marge des entreprises et la TVA ;
- la possibilité de prévoir, dans un accord collectif local, une participation des locataires à des dépenses d'investissement permettant des économies de charges, afin d'encourager une maîtrise des charges, tout particulièrement dans le domaine de l'énergie ;
- la récupération de la totalité de la rémunération des employés d'immeubles assurant l'entretien des parties communes ou l'élimination des rejets ;
- une liste de charges récupérables limitative ;
- un examen régulier (tous les 3 ans ou tous les 5 ans) par la Commission Nationale de Concertation afin de faire émerger les besoins d'adaptations ;
- une prise en compte des évolutions technologiques.

Concernant les frais de rôle de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, s'agissant d'un service rendu au profit des occupants, il serait plus équitable de rattacher la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la taxe d'habitation et pas à la taxe foncière.

À ce jour, la seule disposition adoptée concerne le délai de prescription pour répétition de l'indu.

Il est devenu urgent, que le Gouvernement rétablisse l'équilibre entre bailleurs et locataires et accompagne cette réforme d'une réactualisation du forfait charge.

2.4 Parmi les freins à la relance de la construction de logements sociaux, il convient de souligner l'impact croissant des nouvelles normes sur les coûts de construction

Pour répondre à des demandes sociales, qui prises isolément, ont leur légitimité, des normes contraignantes ont été ajoutées ou sont sur le point de l'être dans le domaine de la construction :

- nouvelle réglementation thermique ;
- renforcement de la sécurité des ascenseurs ;
- accessibilité des logements aux personnes en situation de handicap.

Ces nouvelles normes concernent non seulement les nouvelles constructions, mais également les bâtiments existants.

Elles sont, élaborées de manière concertée, mais sans que leur impact global ait pu être préalablement évalué et débattu.

La mise en place d'un observatoire associant les pouvoirs publics, les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises pourrait contribuer à mieux appréhender l'évolution des coûts de construction.

Concernant l'impact des normes, il est un domaine dans lequel une clarification est devenue urgente : c'est celui de la réglementation incendie applicable aux logements foyers pour personnes âgées. Du fait des incertitudes des textes, les exigences des commissions de sécurité varient considérablement d'un département à l'autre. Certaines exigences ne sont économiquement compatibles ni avec les moyens financiers que peuvent mobiliser les propriétaires et les gestionnaires, ni avec la vocation sociale des logements foyers pour personnes âgées. L'absence de clarification sur les normes de sécurité incendie paralyse les nécessaires évolutions des logements foyers dans le cadre de politiques partenariales locales.

Pour faire face à la hausse des coûts de construction, il apparaît indispensable :

- de pérenniser la TVA à taux réduit sur les travaux dans les logements
- d'augmenter les crédits pour la réhabilitation de logements sociaux, avec priorité aux travaux d'économie d'énergie, y compris dans le sens d'une démarche de développement durable, afin d'éviter l'accroissement des disparités entre un parc récent soumis aux exigences des nouvelles réglementations et un parc ancien gros consommateur d'énergie, ceci est une condition nécessaire au respect des engagements pris par la France à Kyoto pour lutter contre l'effet de serre.

2.5 Plus généralement, il est devenu nécessaire de procéder à une évaluation de l'efficacité économique et sociale des aides à la construction de logements

En effet, le dispositif de Robien dope la construction, cependant il n'est soumis à aucun plafond de ressources, a un coût fiscal non négligeable et se traduit, pour les bailleurs sociaux, par un renchérissement du coût du foncier et des coûts de construction. Il pourrait être à l'origine de futures copropriétés dégradées compte tenu des difficultés de gestion de copropriétés dans lesquelles la majorité des copropriétaires ne résideront pas et ont avant tout acheté un produit fiscal qui privilégie le rendement au détriment de la qualité et de la taille des logements.

Dans le cadre de la réforme du conventionnement privé, il apparaît également nécessaire, dans un contexte de fortes contraintes budgétaires, de veiller à un équilibre entre le niveau des aides de la collectivité et leurs contreparties sociales.

Pour répondre à la demande de logements intermédiaires, les pouvoirs publics ont jusqu'à présent privilégié les déductions fiscales au profit des personnes physiques. Ces aides fiscales doivent être complétées pour inciter les bailleurs institutionnels et tout particulièrement les bailleurs sociaux à investir dans le logement intermédiaire. Les bailleurs sociaux peuvent garantir une pérennité et une qualité de gestion et d'entretien qui n'est pas à la portée des personnes physiques.

Le bénéfice de la TVA à taux réduit ou une exonération de 15 ans de taxe foncière sur les propriétés constituerait des mesures simples, fortement incitatives et d'un coût probablement inférieur pour la collectivité aux dispositifs d'aides aux personnes privées. Ces aides fiscales devraient être accompagnées d'une revalorisation des plafonds de ressources en zone B à 180% des plafonds, comme cela est le cas en zone A.

Afin de contribuer à la relance de la construction de logements sociaux, il conviendrait d'exonérer d'impôt sur les sociétés les plus values de cessions réinvesties dans la production de logements sociaux et dans l'adaptation du parc existant à l'évolution des besoins.

CONCLUSION

Les Sem ont des atouts. Dans un contexte difficile marqué par de profondes évolutions, elles ont su, à l'heure de la décentralisation, s'adapter à l'évolution des attentes des collectivités locales.

Elles se sont résolument engagées en faveur de la relance de la construction de logements sociaux dans un partenariat avec les pouvoirs publics autour de plusieurs idées fortes :

- que les réformes de gestion en cours préservent la capacité d'investissement des Sem ;
- que les obstacles à la réussite du plan de cohésion sociale soient traités, notamment l'amélioration des conditions d'accès des bailleurs sociaux au foncier ;
- qu'en matière de gestion locative, des avancées significatives soient engagées tant en matière de solvabilisation des locataires à revenus modestes, que dans la correction des déséquilibres induits dans les relations bailleurs/locataires par une jurisprudence récente.