

Janvier 2018

Contribution de la Fédération des Entreprises publiques locales à l'avant-projet de loi évolution du logement et aménagement numérique (ELAN)

Les 1 250 Entreprises publiques locales en activité (Sociétés d'économie mixte, Sociétés publiques locales et Sem à opération unique) sont des acteurs essentiels en matière de logement et d'aménagement urbain, au service des collectivités locales.

Aussi les 11 000 élus, présidents et administrateurs d'Epl, rassemblés au sein de leur Fédération portent un très vif intérêt au projet de loi et à la dynamique portée par le Gouvernement dans ces domaines.

La Fédération des Epl a participé activement depuis plusieurs mois aux groupes de travail, auditions et concertations mis en place par l'Etat et le Parlement, en particulier dans le cadre de la Conférence Nationale du Consensus, dans les domaines de la production de logements à prix abordable, de la mobilisation du foncier et de la réalisation de quartiers mixtes, fonctionnels et agréables à vivre.

Le présent document rassemble l'ensemble des propositions formulées à ces différentes occasions.

1. Volet logement

➤ Contexte

Les Sem immobilières sont des Entreprises publiques locales, sociétés anonymes présidées par des élus dont l'objet social réside dans la réalisation de missions d'intérêt général. Initialement créées et développées pour répondre à la problématique du logement intermédiaire, elles ont été appelées en renfort pour participer au développement du logement social à partir de leur accès aux financements dédiés en 1977.

Il s'agit de sociétés ancrées localement exerçant le plus souvent d'autres activités :

- aménagement et requalification urbaine pour la Sem In Cité à Bordeaux,
- logements non-conventionnés et immobilier d'entreprise pour la SACVL à Lyon,
- logements privés et immobilier commercial pour Habitation Moderne à Strasbourg,
- rénovation énergétique de copropriétés pour la Sem Pi à Brest,
- promotion territoriale et développement économique pour Oryon à La Roche Sur Yon.

Les Sem immobilières ont été soumises très récemment à un dispositif d'agrément, en 2014, et à de nouvelles règles comptables et financières depuis l'exercice 2015.

Maîtrisées par les collectivités locales, elles comptent également dans leurs conseils d'administration des acteurs nationaux d'intérêt général (Caisse des Dépôts, Action logement) ou encore des établissements financiers.

Les Sem immobilières se caractérisent donc par une intervention dans le logement social plutôt récente (s'agissant de l'accès au financement) voire très récente (pour ce qui est de la procédure d'agrément). Ces éléments se traduisent par un parc plus jeune, un patrimoine moins important mais pour autant une dynamique forte et l'exercice d'autres activités d'intérêt général.

- Un patrimoine de 553 447 logements sociaux et à prix abordable (dont 394 000 logements conventionnés).
- La moitié du parc a été mis en service après 1991 pour les Epl (1975 pour les Hlm).
- Plus de 17 000 mises en chantier concentrées sur les zones tendues.
- Des activités complémentaires.

➤ Restructuration du parc social

- **Le mouvement des Epl s'investit déjà activement dans la recomposition du tissu des bailleurs, le nombre de Sem immobilières étant passé de 250 à 177 en 10 ans. Les Epl entendent continuer de participer à cette dynamique.**

Pour autant, à la différence des Oph et des Esh, l'activité des Sem immobilières s'est toujours exercée en dehors de dispositions législatives ou réglementaires leur imposant la gestion d'un nombre minimum de logements. Les Sem immobilières fondent leur développement sur un projet d'entreprise au service des besoins des territoires. Ce n'est par ailleurs qu'en 2014 que la loi ALUR a permis le transfert d'activités d'organismes HLM à des Sem agréées.

Ainsi, sur la base des Sem immobilières locales agréées en métropole possiblement visées par le projet de loi, les principaux chiffres pour leur activité d'organisme de logement social sont les suivants :

- Logements totaux : médiane 791 logements ; moyenne 2741 logements.
- Logements conventionnés : médiane 671 ; moyenne 2133 logements.
- De l'avancement des échanges avec le Gouvernement et les services de l'Etat, depuis l'annonce de la stratégie logement, il est envisagé que les modalités de réorganisation du secteur Hlm soient étendues à tous les organismes comptant le logement social parmi leurs activités.

Tout d'abord la réduction de loyers solidarité va de facto déjà impacter significativement le tissu des bailleurs.

Par ailleurs, aux côtés des organismes Hlm, il existe d'autres opérateurs qui construisent, gèrent et vendent des logements sociaux et très sociaux qui seraient aussi concernés par l'objectif de réorganisation dans les Epl (Sem) mais aussi, les coopératives, et la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Ce qui caractérise les Sem et certainement ces autres opérateurs réside dans le fait d'intervenir sur des marchés avec le plus souvent une approche spécifique (produits, locale) d'autre part de développer, seuls ou en partenariat, des activités complémentaires voire principales au logement locatif social dans l'habitat ancien et les centres-bourgs, la rénovation énergétique, le logement intermédiaire, la promotion libre et encadrée, l'activité économique ou encore l'aménagement.

D'ailleurs, le législateur avait bien tenu compte des particularités des Sem immobilières en ne les soumettant pas à l'article L. 423-1 du CCH qui énonce : « Tout organisme d'habitations à loyer modéré qui gère moins de 1 500 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements ou accordé 300 prêts pendant une période de dix ans peut être dissous et un liquidateur désigné par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et, lorsqu'il s'agit d'un office public d'habitations à loyer modéré ou d'un office public d'aménagement et de construction, par arrêté conjoint dudit ministre et du ministre de l'intérieur. Pour mémoire, cette disposition issue de la loi du 17 juillet 1971 est en vigueur depuis 1972 pour les organismes Hlm.

Dès lors, il en résulte qu'envisager un critère de seuil minimal de logements déterminé à partir de ratios Hlm s'avère inadapté à la réorganisation des Epl immobilières dont l'intervention dans ce domaine est nettement plus récente et non exclusive.

A titre d'illustration, appliquer aux Sem le seuil de 3 000 logements étudié par l'Etat conduirait 14 % des Sem seulement à se trouver au-dessus, alors que ce chiffre s'élève à 75 % pour les organismes Hlm. Une telle disposition soumettrait les Epl à atteindre dans un délai maximum de 3 ans un critère de taille doublé par rapport à celui applicable aux organismes Hlm depuis plus de 40 ans.

Un tel critère conduirait à la disparition de la quasi-totalité des Sem immobilières alors qu'il s'agit d'un mode d'intervention en adéquation avec les ambitions du Gouvernement pour ce secteur.

- **De la même façon, dans la démarche envisagée de réorganisation favorisant mutualisation de moyens par des groupes et regroupements, une réelle liberté de choix doit exister intégrant l'ensemble des dispositifs déjà applicables aux SA et largement utilisés par les Sem immobilières** (GIE, groupement d'employeurs, filiale,...) entre elles comme avec d'autres bailleurs et d'autres acteurs de l'action publique locale notamment les Epl d'aménagement. Une solution unique et imposée irait à l'encontre des objectifs visés.

La réorganisation aurait également tout à gagner de la possibilité de recourir dans le domaine du logement social à toutes les options que propose désormais la gamme EPL mises en place depuis 2010 à l'unanimité du Parlement avec le soutien de l'Etat, et qui démontrent leur utilité dans un nombre croissant de champs de l'action locale :

- **la Société publique locale (Spl)** qui dans de nombreux domaines comme l'aménagement, le tourisme ou le développement économique est devenue **l'instrument privilégié de la mutualisation et de la modernisation entre collectivités locales de toutes tailles et de tous niveaux**, en permettant de concilier 100 % de maîtrise publique et 100 % de management d'entreprise ;
- **la Sem à opération unique (SemOp), qui connaît une dynamique forte par sa capacité à assembler des acteurs de toute nature, publics comme privés, locaux comme nationaux, autour de projets clairement identifiés dans le temps et l'espace.** Ce véhicule pourrait être utilement utilisé pour favoriser le développement du logement intermédiaire et la prise en charge d'opérations complexes incluant un volet résidentiel et un volet tertiaire.

La Fédération des Epl qui a déjà accompagné la création de près de 300 Spl et SemOp tient son expertise à la disposition du Gouvernement et du Parlement.

- **En conclusion, la Fédération des Epl qui met déjà en œuvre la restructuration de son mouvement puisque le nombre de Sem immobilières est passé de 250 à 177 en 10 ans, est favorable à poursuivre ce travail, aux côtés du Gouvernement, au service des élus, en tenant compte des particularités de ses adhérents, sur la base des propositions suivantes :**
 - prendre en compte les ratios et chiffres clés propres aux Epl,
 - fixer des engagements et objectifs en lien avec les particularités des Epl (parc récent, activité non exclusive, ancrage local, statut de SA, actionnariat privé),
 - prendre en considération les opérations de fusion réalisées dans les 3 années précédant la publication de la loi,
 - conforter un dispositif distinct pour l'outre-mer déjà écarté de la réduction de loyer solidarité (RLS),
 - cibler les Sem agréées au titre de l'article L.481-1 du code de la construction habitation,
 - intégrer les solutions de coopération type GIE, groupement de commandes, groupement d'employeurs dans les options possibles de groupes et regroupements,
 - prévoir une possibilité d'adossement auprès d'un opérateur national d'intérêt général, sous la forme notamment de prises de participation et pactes d'actionnaire,
 - permettre à une Sem immobilière d'être la tête de réseau d'un groupe d'organismes,
 - prévoir la possible constitution de groupes avec d'autres acteurs que des bailleurs y compris pour ce qui concerne la maison mère elle-même,
 - permettre le recours à l'intégralité de la gamme Epl dans le logement social (Sem, Spl, SemOp).

La réussite de la stratégie logement du Gouvernement et du nécessaire le choc de l'offre passe par une réorganisation permettant le maintien d'organismes dynamiques et agiles, recherchant dans des activités complémentaires les moyens financiers de leur développement, utilisant leur statut pour favoriser le développement local et la levée de fonds.

- **Vente des logements sociaux**

La Fédération des Epl est favorable aux mesures de simplification des procédures de vente et ne souhaite pas de dispositions obligeant des organismes à vendre.

- **Politique des loyers**

La Fédération des Epl est favorable à l'expérimentation en la matière et propose également qu'un travail soit mené par le Ministère de la Cohésion des territoires sur les modalités de maîtrise de la quittance.

- **Cotation de la demande de logement social**

La Fédération des Epl est favorable à une généralisation de la cotation de la demande en logement social à condition que la mise en place de cette mesure permette de laisser suffisamment de temps aux organismes pour adapter leurs outils. Il faudra aussi que les systèmes de cotation déjà mis en place par certains organismes de logements social et collectivités locales puissent être conservés.

➤ **Simplifier l'acte de construire**

- **L'exemption de tous les bailleurs sociaux du concours d'architecture**

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 a ajouté à la loi du 3 janvier 1977 un article 5-1 soumettant les maîtres d'ouvrage entrant dans le champ d'application de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (loi MOP) à une obligation de concours d'architecture pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre relatifs à la réalisation de bâtiments.

Or, les organismes ayant une activité de logement social soumis à la loi MOP, étaient déjà assujettis pour la passation de leurs marchés, en tant que pouvoirs adjudicateurs, à des mesures de publicité et de mise en concurrence issues des dispositions de l'ordonnance du 23 juillet 2015.

Les organismes ayant une activité de logement social n'avaient jamais été soumis à l'obligation d'organisation de tels concours d'architecture, sauf de façon volontaire. Cela ne les a pas limités dans leur capacité à produire des logements de qualité architecturale et environnementale souvent supérieure ou équivalente à la promotion privée.

La nouvelle obligation allonge les délais d'étude, de l'ordre de quatre à six mois, et génère des dépenses supplémentaires : lié à la rémunération des candidats non retenus auquel peut s'ajouter l'embauche de personnel supplémentaire pour faire face à l'organisation administrative.

De plus dans le cadre de l'achat d'un terrain constructible, les organismes de logement social sont pénalisés par rapport aux promoteurs privés, car avant même de pouvoir faire une offre, ils doivent passer un concours d'architecte afin de déterminer le coût du projet immobilier, ce qui accentue de façon très importante le temps nécessaire afin de pouvoir proposer une offre d'achat. Cette allongement des délais, de l'ordre de trois mois supplémentaires, fait que le terrain est souvent déjà vendu avant que l'organisme de logement social n'ait pu présenter sa proposition d'acquisition, et limite fortement le développement foncier des OLS.

C'est pourquoi, pour la Fédération des Epl il faut redonner un caractère facultatif à l'organisation d'un concours d'architecture pour les maîtres d'ouvrages soumis à la loi MOP.

- **Garantie des collectivités locales**

L'article 99 de la loi NOTRe du 7 août 2015 a créé un article L. 312-3-1 dans le code de la construction et de l'habitation.

Il énonce la possibilité pour les collectivités locales et les EPCI de garantir tout ou partie des emprunts contractés par les organismes HLM pour la réalisation de travaux, l'acquisition ou la construction 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, ainsi que des locaux accessoires à ces immeubles et des locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

Les mêmes opérations réalisées par des Sem de construction et de gestion de logements sociaux visées à l'article L. 481-1 du même code doivent pouvoir expressément bénéficier, pour ces mêmes opérations, de cette possibilité de garantie d'emprunt.

Il convient d'étendre le champ du dispositif de garantie d'emprunt prévu à l'article L. 312-3-1 du code de la construction et de l'habitation aux Sem dans leur activité de construction et de gestion de logements sociaux.

- **Supprimer ou limiter l'obligation de comptage de chaleur**

L'article 26 de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte transpose la directive européenne 2012/27/UE du 25 octobre 2012 sur le point concernant l'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs. Cette obligation de comptage de chaleur vient en contradiction avec les objectifs de maîtrise de la quittance des locataires. En effet, les frais de relevés de location et d'entretien des compteurs sont largement supérieurs à l'économie escomptée.

- **Suppression de la consultation obligatoire de la Direction de l'immobilier de l'Etat**

Le secteur du logement social est en cours de reconfiguration. Ainsi des cessions de patrimoine interviennent entre organismes de logement social pour mieux répondre aux besoins des territoires. Alors que l'organisme HLM qui achète du patrimoine d'un organisme de logement social, Hlm ou Sem, est dispensé de solliciter le service des domaines, la Sem de construction et de gestion de logements sociaux est tenue préalablement à l'achat de ce même patrimoine de solliciter ledit avis.

En effet, aux termes de l'article L. 451-5 du code de la construction et de l'habitation, les organismes HLM sont exonérés de solliciter l'avis de l'autorité compétente de l'État notamment pour les acquisitions ou cessions immobilières intervenant entre eux.

Les Sem de construction et de gestion de logements sociaux visées à l'article L. 481-1 du même code ne bénéficient pas expressément de cette exonération pour ces mêmes opérations.

Il convient d'étendre de manière explicite le champ d'application de cette exonération aux Sem dans leur activité de construction et de gestion de logements sociaux.

- **Supprimer ou limiter l'obligation de l'allotissement pour les marchés de travaux**

L'article 32 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret d'application du 25 mars 2016 ont supprimé la dérogation à l'obligation d'allotir dont bénéficiaient les acheteurs soumis à l'ordonnance du 6 juin 2005, de sorte que l'allotissement s'est étendue à tous les acheteurs dont les Epl. Désormais les marchés de travaux doivent être passés en lots séparés.

Or, l'allotissement, en plus de l'allongement des délais nécessaires aux consultations et à la désignation des opérateurs retenus qu'il engendre, entraîne une plus grande complexité quant à l'estimation du marché alloti et la détermination de la procédure de consultation applicable, car l'acheteur doit prendre en compte la valeur totale estimée de l'ensemble des lots.

L'allotissement entraîne également des aléas financiers plus importants et un portage du risque plus grand par le maître d'ouvrage, compte tenu de la multiplication des entreprises retenues et susceptibles de déposer le bilan avant d'avoir réalisé les travaux.

Bien qu'il existe des exceptions au principe d'allotissement, celles-ci font l'objet d'une appréciation très stricte, si bien que les hypothèses dans lesquelles un pouvoir adjudicateur pourra solliciter sereinement un marché non alloti apparaissent extrêmement limitées.

➤ **Mesures de simplification**

- **Lutter contre la vacance en zones détendues**

L'article 89 de la loi Egalité et Citoyenneté, a introduit la définition de la sous occupation dans l'article L 621-2 du CCH. La définition retenue comporte une restriction importante en termes de surface : les locaux sont désormais considérés comme sous occupés lorsqu'ils comportent un nombre de pièces habitables supérieur de plus de « un » au nombre de personnes y ayant leur résidence principale. Ce nombre était auparavant de deux.

Cette nouvelle définition conduit à refuser certains candidats alors que les logements sont vacants. Il faut pouvoir assouplir les règles de la sous occupation dans les territoires détendus.

- **Allonger les durées de validité des diagnostics dans le logement**

La multiplication des diagnostics génère des coûts très élevés. Dans les efforts financiers demandés par le Gouvernement aux organismes de logement social, il pourrait être proposé d'une part d'allonger la durée de validité des diagnostics, d'autre part de permettre de faire réaliser les diagnostics en interne.

2. Volet revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

➤ Contexte

Les Epl partagent pleinement le constat du Gouvernement que la revitalisation des centres-villes constitue un enjeu majeur pour la plupart des territoires.

Les Epl ont développé un savoir-faire éprouvé en pilotage d'opérations complexes aux côtés des collectivités rurales ou urbaines. Elles interviennent déjà dans de nombreux programmes de revitalisation de centres-bourgs, dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêts (AMI) « Centres-bourgs » tels que les projets lauréats de la commune de La Réole (33) avec la Sem InCité, des communes de Pouancé et Doué-la-Fontaine (49) avec la Sem Alter, de la commune de Nay (64) avec la SEPA, de la commune de Salins-les-Bains (39) avec la SOCAD, etc.

L'implication d'Epl dans cet AMI à l'échelle de villes de moins de 10 000 habitants prouve leur adaptabilité et leur pleine adéquation dans leurs territoires ruraux. Elles ont également été aux avant-postes de la revitalisation de centres anciens dégradés à Angoulême, Bordeaux, Vierzon, Rennes ainsi que dans les départements d'Outre-mer.

Ces interventions en centres-bourgs et centres-villes nécessitent de mobiliser des moyens, d'agencer des initiatives et d'intégrer des actions dans une démarche de projet d'ensemble. C'est pourquoi elles sont le plus souvent conduites au travers d'une opération d'aménagement, en s'appuyant sur l'activité de bailleur social que nombre de ces Epl développent par ailleurs.

➤ Les Epl entendent participer activement au plan d'action cœur de ville

Les 301 Epl d'aménagement, présentes sur tous les territoires, sont déterminées à intensifier leur mobilisation en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, au service des collectivités locales, en cohérence avec leurs politiques publiques et documents d'urbanisme. Ces opérateurs bien implantés ont de longue date le savoir-faire et l'expérience de mener des projets complexes à l'interface de l'ensemble des composantes de la ville : espaces publics, logement, commerces, attractivité et dynamisme économique, services publics, infrastructures de réseau, etc.

Les Epl se félicitent de l'article 46 de l'avant-projet de loi ELAN qui cherche des solutions à un enjeu crucial pour nos territoires.

Force est cependant de constater que le volet fiscal de la loi est reporté au PLFR 2018 voire au PLF 2019. Or, l'équilibre financier de ce type d'opérations d'aménagement reste très difficile à atteindre et souvent dépendant de fortes subventions de la part des collectivités locales. L'effectivité de cette mesure demeure ainsi incertaine.

La Fédération des Epl sera donc très attentive aux résultats de la mission d'inspection qui étudiera au premier semestre 2018 les incitations fiscales possibles. La Fédération des Epl est notamment favorable au **redéploiement du dispositif de crédit d'impôt « Loi Malraux »** ainsi qu'à toute mesure qui permettrait **d'orienter les investissements privés vers des opérations d'acquisition-amélioration en centre ancien dégradé** (abattement fiscal sur les droits de mutation par exemple).

Dans le cadre de concessions d'aménagement, **les Epl devront également pouvoir être les bénéficiaires directs des subventions de l'Etat et de ses établissements (ANAH, ANRU, FISAC, etc.).**

Concernant les critères et le mode de sélection des territoires qui bénéficieront d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), la création des ORT doit être la plus large possible. Leur création a vocation à se faire à la seule initiative des collectivités locales, tout comme la désignation de leurs opérateurs dans le cadre d'une mise en concurrence.

Par ailleurs, la création seule de l'ORT aurait pu satisfaire les conditions d'attributions des financements de l'Etat et de ses agences, sans qu'il soit besoin de contractualiser avec l'Etat. D'autant plus que de nombreux outils existent et permettent déjà une intervention en centre-ville : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Opération de Restauration Immobilière (ORI), Opérations de Traitement d'Immeubles Insalubres Remédiables, en péril ou sous Restauration Immobilière (THIRORI), etc.

Enfin, les projets doivent nécessairement prendre en compte la globalité des services urbains et inciter aux investissements privés comme publics dans les centres anciens. **C'est pourquoi la Fédération des Epl est favorable à l'instauration d'incitations financières pour l'implantation de PME comme pour la réalisation d'équipements publics en centre-ville.**

➤ Propositions complémentaires

• Pérenniser et sécuriser le contrat de revitalisation artisanale et commerciale

La Fédération des Epl appelle de ses vœux la **pérennisation des contrats de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC)** expérimentés avec succès depuis 2014 et la sécurisation juridique de leurs financements.

Expérimenté pour cinq ans depuis l'article 19 de loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, ce nouveau dispositif permet à l'Etat, aux collectivités territoriales, ainsi qu'à leurs établissements publics de conclure à titre expérimental des contrats dits « de revitalisation artisanale et commerciale » en vue de favoriser la redynamisation du commerce et de l'artisanat.

Le dispositif du CRAC est particulièrement pertinent dans le contexte de priorité donnée par le nouveau Gouvernement à la redynamisation des territoires de centre-bourg.

Initié et porté par la Fédération des Epl, le contrat de revitalisation artisanale et commerciale, pour être à la hauteur de ces enjeux, doit opportunément être amélioré.

La difficulté opérationnelle actuelle du contrat de revitalisation artisanale et commerciale réside tout d'abord dans le régime de financement des opérations.

La réalisation de projets dans le cadre de ces contrats a vocation à être financée par la revente des biens acquis et le portage peut être assuré par l'emprunt. Or, on ne peut garantir a priori l'équilibre des bilans de ces opérations dans toutes les situations rencontrées.

Il est donc essentiel de permettre en la sécurisant la participation financière des personnes publiques concernées.

Par ailleurs, à la différence des concessions d'aménagement, le CRAC ne permet pas de disposer d'une comptabilité spécifique d'opération, dissociée de la comptabilité de l'opérateur mandataire du contrat. Prévoir une comptabilité séparée, comme dans une opération d'aménagement classique, permettrait d'assurer la souplesse nécessaire à des opérations conduites sur plusieurs années.

Dans l'article 19 de la loi, l'indication selon laquelle « les conditions financières de réalisation de l'opération » doivent être précisées dans le contrat n'apparaît pas suffisante pour fonder une participation du pouvoir adjudicateur au coût de l'opération.

- **Ouvrir l'accès à la DETR aux opérations dans le périmètre de concessions d'aménagement**

Les Epl proposent également **l'accès des projets réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement aux subventions de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR)** ce qui permettra d'accélérer la réalisation d'équipements publics sur l'ensemble des territoires ruraux.

La **Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR)**, créée par l'article 179 de la loi n° 2010-1657 de finances pour 2011, a pour vocation de soutenir les projets d'investissement structurants en milieu rural portés par les collectivités locales. En particulier, la DETR vise à cofinancer les projets suivants :

- espaces mutualisés de service au public (dont maisons de santé), commerces et autres équipements contribuant à la revitalisation des centres-bourgs,
- rénovation thermique et transition énergétique des bâtiments publics,
- accessibilité de tous les établissements publics recevant du public.

L'interprétation de l'article L2334-33 du CGCT par la circulaire du 17 décembre 2012 exclut de l'éligibilité à la DETR les projets inclus dans le programme d'équipements publics d'une opération d'aménagement.

L'inscription dans le programme des équipements publics permettrait d'assurer la réalisation et le financement d'un équipement public dans le cadre d'une opération d'ensemble. De plus, en tant que bien de retour, l'équipement deviendra propriété de la collectivité au terme de la concession.

3. Volet aménagement

➤ Contexte

Premier aménageur de France, les 301 Epl d'aménagement (Sem, Spl et Semop) génèrent un chiffre d'affaires de 3,1 milliards d'euros. Acteurs de l'aménagement public créés à la suite de la seconde guerre mondiale au moment du lancement de l'aménagement du territoire puis des lois de décentralisation, les Epl ont démontré leur efficacité en intervenant dans des territoires variés, aussi bien dans des métropoles que dans les territoires ruraux, et dans des quartiers aux problématiques très diverses : quartiers prioritaires de la ville, centres anciens dégradés, zones d'activités économiques, commerciales ou artisanales, réponse au besoin de logements sociaux, construction d'équipements publics.

➤ **Redonner toute sa place à l'aménagement stratégique et visionnaire des territoires à l'échelle locale**

- **Prioriser l'acte de construire**

La Fédération salue la simplification du droit de l'urbanisme souhaitée par le Gouvernement, notamment la limitation des recours abusifs contre les permis de construire. La complexité de l'aménagement a fortement augmenté depuis les années 2000 avec l'adjonction d'objectifs supplémentaires au fait de construire : Grenelle de l'environnement, concertation avec les populations, avis de l'autorité environnementale, préservation des ressources et du foncier, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, compensations écologiques des atteintes à la biodiversité, écoquartiers, etc. Ces nouvelles exigences ont renchéri les coûts des opérations en rallongeant la durée d'exécution, alors que parallèlement les ressources des collectivités locales diminuaient et que les demandes des habitants augmentaient en termes d'équipements et d'infrastructures publics.

- **La ZAC est un outil performant et sécurisé, sa modernisation doit permettre de mieux l'articuler avec les autres réglementations pour gagner du temps**

La Fédération souhaite être associée étroitement à la rédaction des ordonnances concernant la modernisation de la ZAC, les Epl étant les opérateurs numéro 1 de ces outils efficaces et maîtrisés de longue date. En effet, les outils de l'aménagement notamment la concession d'aménagement sont des outils efficaces et sécurisés sur le plan juridique, avec une jurisprudence bien établie. C'est l'articulation avec les autres codes qui est à réexaminer en remettant la priorité sur le droit à la ville, le logement abordable et la qualité de vie pour tous.

- **Garantir la libre administration des collectivités locales et l'aménagement local à leur initiative**

Les Epl soutiennent la volonté du Gouvernement de construire plus, plus vite et mieux de façon stratégique dans les villes centres des bassins de vie, en économisant la ressource foncière. Elles prennent note de la création de nouveaux montages juridiques et contractuels entre l'Etat et les collectivités locales, de type projets partenariaux d'aménagement (PPA) et grandes opérations d'urbanisme (GOU). Elles tiennent à rappeler que **les parties prenantes sont déjà nombreuses au niveau local et que les outils d'aménagement opérationnel sont parfaitement mobilisables dès à présent**. Elles formulent donc le souhait d'être associées pleinement aux projets partenariaux d'aménagement, s'ils étaient amenés à être créés, notamment les Spl en tant qu'opérateurs In House des collectivités locales à 100% publics.