

5 avril 2018 - Maison de la Chimie

28, rue Saint-Dominique 75007 Paris

**Rencontre
nationale
Projet de loi ELAN :
les Epl
se mobilisent !**

CONTACT PRESSE :

Hervé Le Dain

06 45 32 64 39

h.ledain@lesepl.fr

DOSSIER DE PRESSE

SOMMAIRE

1. Les enjeux du projet de la loi ELAN pour les Entreprises publiques locales..... 3

Pourquoi une Rencontre nationale sur le projet de loi ELAN ?	4
Projet de loi ELAN : les Epl se mobilisent pour la prise en compte de leurs spécificités	5
Les Sem immobilières ne sont pas des bailleurs sociaux comme les autres.....	8
InCité Bordeaux La Cub (Gironde) Le centre historique de Bordeaux lui doit tout	11
Cristal Habitat (Savoie) Le pari gagnant d'un « opérateur immobilier global »	13
Habitat 06 (Alpes-Maritimes) Facilitateur d'opérations complexes	15
Ouest Provence Habitat (Bouches-du-Rhône) En croissance permanente	17
Oryon (Vendée) L'aménagement en formule complète	19

2. Les Epl, qu'est-ce que c'est ? 21

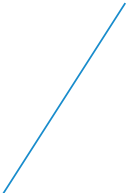
La gamme des Epl.....	22
Les chiffres clés au 1 ^{er} juin 2017	24
Découvrez Epldata, première plateforme de données des Epl.....	27

3. La Fédération des Epl 28

La Fédération des Epl en quelques mots.....	29
Les missions principales	30
La gouvernance	31



1.



Les enjeux du projet de loi ELAN pour les Entreprises publiques locales



©Takuji Shimmura



©Bernaïse Habitat

Pourquoi une Rencontre nationale sur le projet de loi ELAN ?

Au lendemain de la présentation du projet de loi Évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) au Conseil des ministres du 4 avril, et dans la continuité des actions engagées depuis plusieurs mois au plan national et régional, la Fédération des Entreprises publiques locales invite ses adhérents, dans le cadre d'une Rencontre nationale, à se mobiliser pour faire entendre leur voix.

Cet évènement sera l'occasion de débattre des dispositions figurant dans le projet de loi et d'arrêter une feuille de route avant son examen par le Parlement. Centrée sur la réorganisation des bailleurs sociaux ainsi que sur les activités d'aménagement avec, dans les deux cas, un possible retour en force de l'État sur les territoires, le projet de loi ELAN interroge sur le positionnement de l'ensemble des Epl et de leurs stratégies de développement à court et moyen termes.

Les chiffres-clés des Epl en 2017 :

- 1254 Entreprises publiques locales
 - 301 Epl dans le secteur de l'aménagement dont 175 Sem, 125 Spl et une SemOp
 - ✓ Chiffres d'affaires : 3 118 millions d'euros
 - ✓ 5112 emplois
 - 184 Sem immobilières travaillant dans le logement
 - ✓ Chiffre d'affaires : 3 768 millions d'euros
 - ✓ 10 949 emplois
 - ✓ 553 447 logements gérés, soit 11 % du parc des bailleurs sociaux
 - ✓ 17 788 logements mis en chantier

Toutes les informations chiffrées sur : lesepl.fr/epldata2017

Projet de loi ELAN : les Epl se mobilisent pour la prise en compte de leurs spécificités

Le projet de loi Évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) touche plusieurs secteurs d'activité au cœur des métiers des Entreprises publiques locales (Epl). La Fédération des Epl tient à réagir et apporter sa contribution en leur nom sur les volets logement, aménagement et revitalisation des centres-bourgs et centres-villes.

À la tête d'un réseau de 11 000 élus qui président ou administrent 1 250 Entreprises publiques locales, acteurs essentiels du logement et de l'aménagement urbain en France, la Fédération des Epl a pris une part active aux groupes de travail, auditions et concertations mis en place par le Gouvernement et le Parlement.

Logement : mieux prendre en compte les spécificités des Epl

La Fédération des Epl souhaite que le projet de loi prenne mieux en compte les **spécificités des Epl immobilières**, ancrées sur leurs territoires pour leur apporter une réponse globale : présence récente sur le marché du logement social, dynamique de production importante (plus de 17 000 mises en chantier concentrées sur les zones tendues), vocation à développer d'autres activités principales ou complémentaires, proximité et ancrage territorial forts. « *Retenir un critère de seuil minimal de logements déterminé à partir de ratios HLM s'avère inadapté aux Epl immobilières dont l'intervention dans le logement social est plus récente et non exclusive* », explique **Jean-Marie Sermier**, président de la FedEpl.

En effet, ce n'est qu'en 1977 qu'elles ont été appelées en renfort pour contribuer au développement du logement social. Ainsi, la moitié de leur parc de logements sociaux a été mis en service après 1991 (après 1975 pour les organismes HLM). « *Or le seuil de 15000 logements qui a été choisi par le gouvernement est cinq fois supérieur à la moyenne des logements gérés par les Sem ; la création de valeur peut naître aussi de la complémentarité des activités qui est insuffisamment prise en compte pour le moment dans le projet de loi, qu'il s'agisse des groupes ou de l'analyse à l'organisme* », déclare le Président Sermier.

Le mouvement des Epl est déjà fortement engagé dans la restructuration du secteur, puisque le nombre de Sem intervenant dans l'immobilier est passé de 250 à 177 en 10 ans. La FedEpl souhaite par conséquent que les particularités de ses adhérents soient prises en compte sur la base des **propositions suivantes** :

- **Adapter les seuils envisagés** pour tenir compte des activités des Sem autres que le logement locatif social,
- **Permettre le regroupement d'opérateurs d'intérêt général non exclusivement bailleurs,**
- **Assouplir les solutions de regroupement** envisagées pour que les Sem y trouvent pleinement leur place.

« La réussite de la stratégie logement du gouvernement et du nécessaire 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 », précise Jean-Marie Sermier.

Revitalisation des centres villes et centres-bourgs : plus de mesures complémentaires

Les Epl partagent pleinement le constat du gouvernement que la revitalisation des centres villes constitue un enjeu majeur pour la plupart des territoires. Elles ont développé un savoir-faire éprouvé en pilotage d'opérations complexes aux côtés des collectivités rurales ou urbaines.

Dans le cadre du plan **Action Cœur de ville**, elles se félicitent de l'article 46 de l'avant-projet de loi ELAN qui cherche des solutions à un enjeu crucial pour nos territoires. 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**. Elle 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).

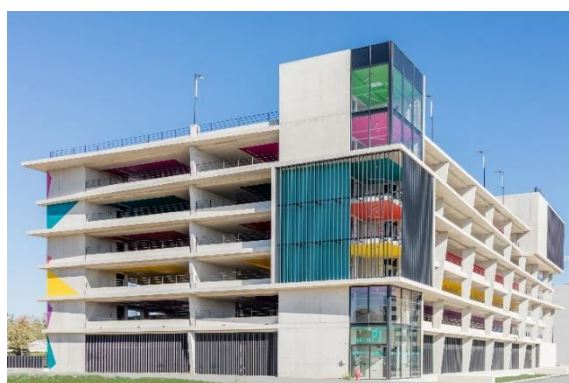
Concernant les **concessions d'aménagement**, les Epl devront également pouvoir être les récipiendaires directs des subsides de l'État et de ses établissements (Anah, Anru, Fisac, etc.). « Pour renforcer les opérations de revitalisation, j'appelle de mes vœux la pérennisation des **contrats de revitalisation artisanale et commerciale** (CRAC) expérimentés avec succès depuis 2014 et la sécurisation juridique de leurs financements », déclare Jean-Marie Sermier qui poursuit : « le soutien à la revitalisation des centres-bourgs est de même importance que celui apporté hier à l'agriculture de montagne, qui est aujourd'hui une source reconnue de développement des territoires ».

La Fédération des Epl propose par ailleurs 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 permettrait d'accélérer la réalisation d'équipements publics sur l'ensemble des territoires ruraux.

Aménagement : les outils opérationnels actuels doivent être mieux mobilisés

La Fédération des Epl salue la **simplification du droit de l'urbanisme** souhaitée par le Gouvernement, notamment la limitation des recours abusifs contre les permis de construire. Elle 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. Premier aménageur de France, les 301 Epl d'aménagement (Sem, Spl et Semop) génèrent un chiffre d'affaires de 3,1 milliards d'euros.

Ces Epl prennent note de la création de nouveaux montages juridiques et contractuels entre l'État et les collectivités locales, de type **projets partenariaux d'aménagement** (PPA) et **grandes opérations d'urbanisme** (GOU). Cependant, 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. La Fédération s'attachera à garantir le libre choix des collectivités locales et l'égalité de traitement dans la désignation des opérateurs dans les PPA et les périmètres des GOU.



Présentes dans une quarantaine de domaines d'activité, les Epl sont en mesure d'apporter une réponse globale aux développement des territoires : (à g.) À Verrières-en-Anjou (Maine-et-Loire), revitalisation du centre-bourg par la SemAlter Anjou Loire Territoire ; (en haut à dr.) requalification de l'ancien collège Jean-Jaurès (La Ciotat) en logements par la Sem immobilière Sogima ; (en bas à dr.) réalisation d'un immeuble de parkings mutualisés dans l'écoquartier de La Cartoucherie à Toulouse par la Sem d'aménagement Oppidea.

Crédits photos : ©Alter Anjou Loire Territoire - ©S. Demailly - ©Oppidea

Dossier paru sur le site servirlepublic.fr le 3 avril 2018

Les Sem immobilières ne sont pas des bailleurs sociaux comme les autres

Réunir sans discernement Sem immobilières et organismes HLM dans un même véhicule législatif mettrait sous le boisseau les modalités d'intervention spécifique des premières. Les Sem immobilières entendent démontrer au cours du débat parlementaire qui s'annonce qu'elles ont relevé le défi de traitement des opérations d'aménagement complexes. Qui se substituerait à elles si la loi ELAN restait en l'état ? Le privé ?



InCité a rénové le centre historique de Bordeaux en pouvant à la fois réhabiliter des logements dégradés et créer du commerce de proximité, grâce à son statut de Sem.

©Stéphane Laure

« Nous intervenons là où les organismes HLM ne vont pas ». Ce constat, établi par Élisabeth Touton, présidente de la Sem InCité et adjointe au maire de Bordeaux en charge du logement, tous les présidents de Sem immobilières l'approuvent. Depuis que circule l'avant-projet de loi Evolution du logement et aménagement numérique (ELAN), ils ne cessent de répéter que ce dernier fait l'impasse sur les spécificités des Sem immobilières. Présentée en conseil des ministres le 4 avril, la loi ELAN, en l'état, provoquerait en effet un réel *big bang* dans la restructuration du tissu des bailleurs sociaux, en imposant, dans certains cas, la dissolution ou le regroupement des bailleurs sociaux (organismes HLM et Sem agréées).

À ce jour, le code de la construction prévoit qu'un organisme HLM gérant moins de 1 500 logements et n'ayant pas construit au moins 500 logements en dix ans s'expose à la dissolution via un arrêté. Peu utilisée, cette disposition est remise au goût du jour par le projet de loi ELAN en permettant au ministre du Logement de mettre en demeure un organisme HLM ou une Sem agréée d'acquérir les logements d'un organisme dissous. Ce risque viserait aussi les Sem agréées, qui ne seraient pas

rayées de la carte mais verraient leur agrément supprimé, comme leur possibilité de construire du logement social sur-mesure.

L'autre obligation du projet de loi ELAN consisterait à intégrer un groupe d'organismes de logement social pour les opérateurs gérant moins de 15 000 logements. Plus précisément, à compter du 1^{er} janvier 2021, les organismes HLM gérant moins de 15 000 logements sociaux devront rallier un groupe d'organismes de logement social. Cette absorption s'imposerait aux Sem agréées gérant moins de 15 000 logements sociaux ou dont le chiffre d'affaires moyen sur 3 ans de l'ensemble de ses activités, y compris celles ne relevant pas de son agrément, est inférieur à 50 millions d'euros.

► La preuve par le centre historique de Bordeaux

Pour la Fédération des Epl, il s'agit de convaincre députés et sénateurs pendant le débat parlementaire de la nécessité de dissocier le traitement des organismes HLM et des Sem agréées. Et ce pour plusieurs raisons. La première est historique. Au contraire des offices HLM classiques, les Epl immobilières sont présentes sur le marché du logement social depuis moins longtemps mais affichent une dynamique de production importante (plus de 17 000 mises en chantier concentrées sur les zones tendues).

Ce n'est en effet qu'en 1977 que les Sem ont été appelées en renfort pour contribuer au développement du logement social. Sur un simple plan comptable, la moitié de leur parc de logements sociaux a été mis en service après 1991 (après 1975 pour les organismes HLM). « Appliquer aux Sem un seuil de viabilité de 1 500 logements conduirait un tiers des Sem seulement à se trouver au-dessus, alors que cette proportion s'élève aux deux tiers pour les organismes HLM », déclare le président de la Fédération, **Jean-Marie Sermier**.



Jean-Marie Sermier, président de la Fédération des Epl

©Stéphane Laure

La deuxième raison est purement pragmatique : les Sem immobilières sont généralement sollicitées pour intervenir sur des opérations urbaines relevant de la fine broderie, comme dans le centre historique de Bordeaux, dont la rénovation n'aurait pas été si aboutie sans l'intervention de la Sem InCité, capable de réhabiliter des logements en déshérence avancée mais aussi de créer dans le même temps du commerce de proximité pour retisser in fine les fonctions classiques des centres anciens dégradés. C'est pour cette raison qu'envisager « un critère de seuil minimal de logements déterminé à partir de ratios HLM s'avère inadapté aux Epl immobilières dont l'intervention dans le logement social est plus récente et non exclusive », insiste Jean-Marie Sermier.

“ *Le mouvement des Epl a anticipé la loi ELAN en ramenant le nombre de Sem immobilières de 250 à 177* ”

► Les Sem immobilières sont déjà dans la restructuration

La contre-offensive de la Fédération ne s'apparente pas à un combat d'arrière-garde. « Nous ne souhaitons pas incarner le dernier des Mohicans dans cette restructuration du secteur qui, sur le fond, se justifie », précise ainsi **Benoît Gandin**, directeur général d'**InCité**. Mieux encore, sur ces dix dernières années, le mouvement des Epl a anticipé la loi ELAN en ramenant le nombre de Sem immobilières de 250 à 177. Le mode opératoire des Sem peut exercer un effet levier

complémentaire sur le « choc de l'offre » espéré par le gouvernement en réservant aux organismes HLM les opérations de grande envergure quand les Sem agréées resteraient focalisées sur des opérations plus complexes.

« Il est nécessaire de ne pas déconnecter l'actionnariat local de la Sem de la réalité du terrain, de cette gestion quotidienne de la proximité, qui fait du sur-mesure. Le regroupement menacera ce savoir-faire », rappelle **Alexandra Turnar**, présidente de **Cristal Habitat**, qui gère 11 000 logements depuis la fusion entre l'OPH Chambéry Alpes Habitat et la SAEM Chambéry il y a deux ans. « Après la loi de finance, la loi ELAN, en l'état, nous ferait mal », ajoute-t-elle. En effet, l'article 126 de la loi de finances pour 2018 est parvenu à harmoniser la réforme budgétaire des aides au logement et la réforme structurelle du secteur HLM. La baisse concomitante des APL et des loyers dans le parc social déboucherait, d'une part, sur une réduction des dépenses APL de l'État de 800 millions d'euros en 2018 et en 2019 puis d'1,5 milliard en 2020 ; par ailleurs, la loi de finance ouvre le champ à la restructuration d'un monde HLM sommé d'être plus efficace. Le tout sans le moindre effet inflationniste sur la quittance de loyer du locataire HLM mais avec une capacité d'investissement moindre pour les bailleurs sociaux.

► En contradiction avec la revitalisation des villes moyennes



Ehpad de Bissy, réalisé par Cristal Habitat ©DR

« Nous jouons un rôle essentiel dans les bourgs ruraux. Notre présence a permis à une entreprise (ndlr, Camiva, constructeur de camions pompiers) de rester dans l'agglomération chambérienne alors qu'elle devait fermer », ajoute la présidente. À l'heure où le gouvernement entend soutenir le développement des villes moyennes, la loi ELAN serait à contre-emploi. « Tous les jours, je rationalise, j'économise, je cherche avec d'autres Sem les moyens de mutualiser nos achats. Il y a eu des abus ailleurs, peut-être, mais les Sem vertueuses ne doivent pas être pénalisées pour les autres. **Les**

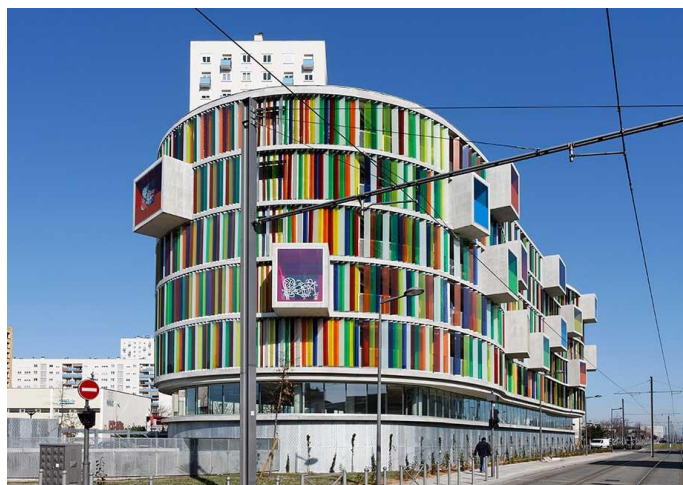
parlementaires ont créé les Sem pour être le couteau suisse de l'aménagement dans le cadre d'opérations complexes. Sans nous, les maires se seraient tournés vers des aménageurs privés. À quel prix ? », poursuit-elle. « Nous sommes des ensembliers, capables d'entraîner des partenariats pour constituer des véhicules d'investissement ad hoc.

Nous sommes des opérateurs publics chargés d'ouvrir la voie aux acteurs privés », prolonge **Laurent Chadaj**, directeur de la Seml **Habitat 06**. « Nous allons créer d'ici le mois de juin deux sociétés de projet sous la forme d'une SAS : la Cité de la santé à Nice, une résidence touristique dans la vallée de la Vesubie. Nous diversifions en permanence notre gamme d'intervention, en étant à l'amorçage de projets où les acteurs privés ont du mal à être convaincus. Après, nous leur passons la main une fois que le marché est mature », explique-t-il. Une chose est claire : Habitat 06 ne subira pas la réforme si elle s'applique telle que la loi ELAN la préfigure. « Nous avons d'ores et déjà saisi le conseil d'administration pour être dans une approche proactive. Nous accompagnerons intelligemment le changement car, dans les faits, qui d'autre que nous est capable de faire ce que nous faisons aujourd'hui ? », conclut-il.

Enquête réalisée par Stéphane Menu, journaliste

InCité Bordeaux La Cub (Gironde)

Le centre historique de Bordeaux lui doit tout



La résidence Arc-en-Ciel, bâtie en 2010, a remporté le prix d'architecture d'Agora, la biennale d'architecture, d'urbanisme et de design de Bordeaux, dans la catégorie logement collectif. L'esthétique recherchée de la résidence est une vraie nouveauté pour du logement social.

©Agence Bernard Bühler

Créée en 1957

Présidente	Élizabeth Touton, adjointe au maire de Bordeaux, membre du Bureau de la FedEpl
Capital	234 000 €
C.A. annuel	18 642 K€
Nombre de salariés	49
Logements conventionnés	618
Logements non-conventionnés	1253
Moyenne d'âge du parc	42 ans
Autres activités	Aménagement ; revitalisation de centres-villes et de centres-bourgs ; aménagement ; construction et gestion de centres commerciaux, études et conduite d'OPAH.

Mandatée en 2002 pour revitaliser un centre historique endormi, la Sem InCité a relevé le défi en contribuant largement à la reconnaissance de son patrimoine par l'Unesco. Elle a changé le visage de Bordeaux.

C'est le privilège de l'âge. Créée en 1957, la société d'économie mixte InCité a su se transformer au fil du temps pour devenir un véritable opérateur urbain. Depuis 2004, la Sem gère un parc de 618 logements conventionnés, de 1 253 logements non conventionnés et un foyer de 32 logements. Mais la réputation flatteuse d'InCité est liée à son statut d'aménageur de la ville de Bordeaux pour la **réhabilitation de son centre historique**, un exemple de réussite qui contribue depuis à la renommée bordelaise d'une ville « où il fait bon vivre ».

La Sem a signé une convention en 2002 avec la Ville pour intervenir dans le périmètre du centre historique (225 hectares) où vivent 70 000 habitants. Avec une feuille de route exigeante : réhabiliter les logements, rééquilibrer les fonctions résidentielles et commerciales et aménager des espaces de stationnement. Le coup de génie de la Sem est d'avoir su se substituer aux investisseurs privés dans des zones promises à la déshérence où ils n'allaient pas. Au final, 6 000 m² de surfaces commerciales et 2 400 logements ont été créés ou rénovés.

Une telle task force a permis de revitaliser le centre-ville en créant 60 commerces et en redonnant un cachet à un centre-ville où il fait désormais bon vivre et qui constitue un incontournable touristique.

Cette réussite a permis au centre historique de la capitale girondine d'accéder à la très prisée reconnaissance du **patrimoine de l'Unesco** en 2007.

► **Libourne et Castillon font appel à InCité**

Ce savoir-faire est désormais sollicité ailleurs puisque **Libourne** et **Castillon**, communes périphériques, ont fait appel à la Sem pour mener à bien des opérations similaires. À Castillon, le projet de revitalisation est en gestation depuis le début de l'année. Un premier financement de 174 000 euros a été acté pour établir un état des lieux. La Sem InCité ainsi que l'agence O + Urbanistes sont à la manœuvre pour définir les contours du Castillon du futur. Quatre axes ont d'ores et déjà été fixés comme priorités : « vivre à Castillon », « venir à Castillon », « pratiquer Castillon », « parler de Castillon ».

En dehors des opérations de revitalisation, InCité assure le suivi de la gestion de nombreux **locaux commerciaux**, comme deux centres commerciaux constitués de 40 commerces ou encore... une station-service ! Décidément, InCité a plus d'une corde à son arc !

Cristal Habitat (Savoie)

Le pari gagnant d'un « opérateur immobilier global »



L'Avant-Scène, résidence de 56 logements en accession et 32 logements locatifs à Chambéry (73). ©Cristal Habitat

Créée en 1967	
Présidente	Alexandra Turnar, adjointe au maire de Chambéry
Capital	15 616 513 €
C.A. annuel	58 027 K€
Nombre de salariés	200
Nombre de logements gérés	8 671
Logements conventionnés	8 533
Logements non-conventionnés	138
Moyenne d'âge du parc	37 ans
Autres activités	Études urbaines générales ; aménagement ; restructuration du tissu urbain existant (Anru).

Opérateur immobilier global, c'est ainsi qu'Alexandra Turnar, présidente de la Sem Cristal Habitat, définit sa structure, fruit d'une récente fusion entre l'ancien OPH et la Saiem de Chambéry. Un rapprochement pragmatique au nom de l'efficacité.

La Sem chambérienne Cristal Habitat a le sens de l'anticipation. « *Le rapprochement d'organismes de bailleurs sociaux n'est en rien une crainte* », assure Alexandra Turnar, présidente de la Sem et adjointe au maire de Chambéry à l'habitat et à la culture, « *surtout quand il procède d'un choix politique assumé et non d'une contrainte législative, puisque nous l'avons fait il y a deux ans* ».

► Une question de bon sens

Après 25 ans de mutualisation progressive de leurs fonctions stratégiques et opérationnelles, l'office public Chambéry Alpes Habitat et la Saiem de Chambéry ont décidé de sauter le pas. « *Par sa souplesse, le statut de Sem nous permet non seulement de gérer et de renforcer les cœurs de métier de la construction et de la gestion de l'habitat locatif social, mais aussi de développer l'habitat locatif commercial pour un aménagement équilibré et dynamique du territoire* », assure l'élue.

Créé en 1922, Chambéry Alpes Habitat a cédé l'intégralité de sa branche d'activité à la Saiem de Chambéry, constituée en 1967. Avec près de 11 000 logements et équivalents et 35 000 m² de locaux d'activité, Cristal Habitat devient l'opérateur immobilier public de référence du territoire. Son capital est constitué pour deux tiers par la communauté d'agglomération Chambéry Métropole et le reste par la ville centre. « *Nous devons apparaître comme un opérateur immobilier global pour répondre efficacement aux attentes des 125 000 habitants de l'agglomération mais aussi des entreprises qui s'y installent* », martèle Alexandra Turnar.

► 400 M€ investis jusqu'en 2027

Cette fusion repose sur un **projet stratégique à 10 ans** déclinant les engagements précis et chiffrés de 400 millions d'euros d'investissement. Plus précisément, l'accent est mis sur la relance de la construction neuve en locatif et en accession (1 200 logements construits, dont 460 en accession sociale et abordable, 185 millions d'euros mobilisés pour la construction des logements sociaux et 75 millions pour les logements en accession sociale). La Sem consacrera par ailleurs 130 millions d'euros à la **rénovation du patrimoine**, notamment sur le plan **thermique**, avec l'objectif d'atteindre en 2027 un DPE catégorie C pour 100 % des logements.

Cette approche globale est rendue possible par le positionnement central de Cristal Habitat dans la stratégie immobilière de l'agglomération : la Sem englobe près du tiers des logements locatifs de l'agglomération chambérienne, détenant 60 % du parc locatif social de l'agglomération dans 13 communes (sur 24) de Chambéry Métropole. La diversité du parc géré par la Sem en fait sa force : 8 671 logements familiaux, 3 680 garages et parkings, 1 797 logements en résidences, 214 locaux professionnels...

Habitat 06 (Alpes-Maritimes)

Facilitateur d'opérations complexes



Habitat 06, à l'origine de la construction de près de 30% des logements sociaux dans les Alpes-Maritimes en 2014. ^{©Habitat 06}

Créée en 2006	
Président	Philippe Rossini, conseiller départemental
Capital	2 903 118 €
C.A. annuel	8 850 K€
Nombre de salariés	28
Logements conventionnés	1 075
Logements non-conventionnés	898
Moyenne d'âge du parc	11,7 ans
Autres activités	Construction de commerces, d'immobilier d'entreprise ; prestations de services en gestion de patrimoine et assistance à maîtrise d'ouvrage ; réalisation ou acquisition en vente en état futur d'achèvement auprès de promoteurs privés ; construction de résidences pour étudiants, handicapés.

Créée en 2006 par le Conseil départemental des Alpes-Maritimes, Habitat 06 est régulièrement mandaté pour produire des opérations mixtes de logements, de commerces et d'immobilier d'activité. Cette mixité fonctionnelle lui confère un statut à part dans l'aménagement d'un département soumis à de fortes tensions foncières et immobilières.

Les Alpes-Maritimes occupent les meilleures places au classement national des départements où le marché de l'immobilier est soumis à de fortes tensions avec la raréfaction du foncier, le prix élevé des acquisitions, etc. Pour y faire face, le Conseil départemental a souhaité se doter d'un opérateur de l'habitat et de l'immobilier d'activité capable d'intervenir le plus rapidement possible pour mener à bien des opérations d'un haut niveau de technicité.

C'est ainsi qu'Habitat 06 se définit comme un « **acteur multi-produit** », capable d'offrir des solutions techniques à des projets aussi pointus que le Campus prometteur du Plan Pécresse sur les universités ou encore l'appel à projet national du Cnous (Centre national des œuvres universitaires et scolaires) pour la réalisation de résidences étudiantes en construction modulaire bois.

► Objectif 3 000 logements sociaux en 2019

La Sem appuie son développement sur trois axes stratégiques. Le premier concerne la consolidation de son « métier pivot » de **baillieur social** avec un objectif de production de 330 logements par an et l'ambition d'en gérer 3 000 en 2019.

Le deuxième explore de nouveaux champs d'intervention. Pour répondre aux enjeux du développement économique, Habitat 06 est régulièrement sollicité dès qu'une opération de logements implique la réalisation d'**immobilier d'activité** (commerces, bureaux, locaux d'activité).

De même, face au vieillissement de la population, la Sem a été chargée d'accélérer la construction de **résidences sociales destinées aux personnes âgées autonomes** ; 450 sont en cours de réalisation depuis 2014.

Dernier axe prioritaire : l'investissement dans **l'immobilier de tourisme et de loisirs**, en accompagnement des équipements réalisés par le Conseil départemental dans le moyen et haut pays, comme par exemple à Vesubia Mountain Park ou au centre thermal de Roquebillière Berthemont-les-Bains). Sans oublier d'autres opérations qui réclament une réponse sur-mesure, comme Les Clémentines à Cannes (logements étudiants, résidence pour artistes, bureaux du CD), livrées en 2011 ou encore le Campus régional apprentissage à Nice Méridia, dont l'ouverture est prévue en 2020 et qui sera occupé par près de 2 000 étudiants.

Dernier point : Habitat 06 assume pleinement sa fonction sociale en privilégiant les interventions dans les communes carencées du département qui, pour des raisons diverses, ont du mal à atteindre le seuil de 25 % de logements sociaux imposé par la loi SRU. Une diversité d'interventions qui en fait le chef d'orchestre de l'harmonisation des usages immobiliers dans les Alpes-Maritimes.

Ouest Provence Habitat (Bouches-du-Rhône) En croissance permanente



Depuis 2008, l'organisme a consacré près de 36 millions d'euros à la réalisation de nombreux chantiers : logements locatifs sociaux et en accession, promotion immobilière, rénovation thermique de bâtiments. ©DR

Créée en 1972	
Président-directeur général	François Bernardini, maire d'Istres
Capital	2 788 000 €
C.A. annuel	8 811 K€
Nombre de salariés	9
Logements conventionnés	1 023
Logements non-conventionnés	13
Moyenne d'âge du parc	21,5 ans
Autres activités	Promotion immobilière ; acquisition, construction, réhabilitation de locaux industriels et bureaux ; aménagement ; rénovation urbaine.

Au cœur de la métropole Aix-Marseille-Provence, la Saiem Ouest Provence Habitat déploie depuis dix ans une activité intense pour répondre aux besoins de logements de la population. Elle rend ainsi le territoire plus attractif à destination des acteurs du développement économique.

Une première particularité saute aux yeux à la lecture du profil de la Saiem Ouest Provence Habitat : son parc de logements est récent (21,5 ans de moyenne d'âge). Cette jeunesse impose une action d'aménagement continue pour assurer le développement du territoire.

Intervenant sur le secteur d'Istres-Ouest-Provence et plus largement au cœur de la métropole Aix-Marseille-Provence, la Saiem répond aux besoins de la population en matière de construction et de gestion de **logements locatifs sociaux**, de **promotion immobilière** ou encore **d'accession sociale à la propriété**.

Depuis 2008, l'organisme a consacré près de 36 millions d'euros à la réalisation de nombreux chantiers. Ainsi, 402 logements ont été livrés sur les dix dernières années ; le parc de logements a cru de 5 % en moyenne chaque année, avec une accélération de 30 % sur les 5 dernières années.

L'année 2018 marque un nouveau tournant dans cette stratégie offensive, avec la mise en chantier de 200 logements dont 40 en accession sociale. De ce fait, l'investissement global à la fin de la séquence 2015-2018 devrait être révisé à la hausse avec 80 M€ de fonds mobilisés.

► Acteur de la promotion immobilière

La Saiem assure par ailleurs une activité de promotion immobilière, comme des opérations en locatif, le déménagement du siège social de la Sem, un important programme de rénovation thermique ou encore deux acquisitions foncières. Cette diversité d'action en fait un acteur incontournable du développement local, répondant avec célérité et technicité aux besoins de la population et des acteurs économiques.

Oryon (Vendée)

L'aménagement en formule complète



Oryon a été sollicitée par un porteur de projet privé associé à la Caisse des dépôts et consignations, pour réaliser un hôtel situé à quelques encablures du Puy du Fou. ©DR

Créée en 1969

Présidente	Françoise Raynaud, vice-présidente de la Communauté d'agglomération de la Roche-sur-Yon
Capital	5 704 010 €
C.A. annuel	12 000 K€
Nombre de salariés	51
Logements conventionnés	1 078
Logements non-conventionnés	191
Moyenne d'âge du parc	17 ans
Autres activités	Promotion du développement local ; études économiques ; gestion d'équipements à vocation économique (pépinière d'entreprises, ateliers-relais) ; gestion du parc des expositions et de la salle des fêtes ; organisation de manifestations.

La Sem joue sur plusieurs tableaux à la fois pour rendre attractif le territoire de la Roche-sur-Yon et du département vendéen auprès des habitants et des acteurs économiques. Une dynamique multiservices récompensée par la confiance des actionnaires.

Elle se définit elle-même comme une Sem « multi-activités ». Il n'est donc pas étonnant qu'Oryon présente un actionnariat d'une grande diversité : 4 communes, 2 intercommunalités, des actionnaires privés dont une vingtaine de PME locales. Oryon se met au service des locataires, des entreprises et d'une politique publique favorable au développement équilibré du logement et de l'emploi.

Sa stratégie repose sur trois piliers : la **gestion immobilière**, le **développement économique** et les **projets urbains et d'habitat**. Chaque champ de compétence se déploie de façon autonome mais s'enrichit naturellement des aires d'intersection : la construction de logements sociaux est un levier économique qui assure lui-même un meilleur vivre-ensemble et des conditions d'aménagement du territoire adaptées aux attentes de la population et des acteurs économiques.

► **Adaptabilité = efficacité**

Face aux autres acteurs privés et publics, Oryon présente l'avantage d'organiser l'ensemble de la chaîne d'intervention sur un projet de construction ou d'aménagement à travers une structure souple privilégiant les circuits courts dans les prises de décision.

Acteur historique de l'habitat aidé depuis plus de 30 ans, Oryon joue pleinement son rôle de **baillieur social**. Elle contribue également à fluidifier le parcours résidentiel de ses locataires en leur proposant des logements en location-accession et en réalisant des travaux de rénovation de bâtiments vétustes et inhabités pour y réaliser des logements intermédiaires. De même, ces opérations s'inscrivent dans le cadre de la **revitalisation de centres-bourgs**, à travers des logements accessibles à tous et respectueux de l'équation environnementale.

Basée à la Roche-sur-Yon, Oryon a élargi le cadre de ses interventions à l'ensemble du département vendéen, en partenariat avec des investisseurs locaux, notamment des chefs d'entreprise, soucieux d'améliorer le parc social d'habitat et l'attractivité économique du territoire. Ainsi, il n'est pas rare qu'Oryon participe de l'**aménagement** de nouveaux terrains pour les affecter aux entreprises locales.

De la construction de bâtiments résidentiels à des **projets industriels ou tertiaires**, portés par des structures publiques ou privées, Oryon joue efficacement son rôle de levier pour faire émerger les projets d'avenir de l'agglomération.



2.



Les Epl,
qu'est-ce que c'est ?



Les Entreprises publiques locales (Epl) sont les entreprises des collectivités locales, des territoires et de leurs habitants.

Elles interviennent dans une quarantaine de domaines d'activité au cœur de notre quotidien : aménagement, logement, mobilité, tourisme, culture, énergie, tri des déchets, services à la personne...

Positionnées entre le tout public et le tout privé, les Epl se caractérisent par leur nature d'entreprise commerciale.

Avec un capital public, contrôlé en tout ou partie par les collectivités locales, elles ont vocation à satisfaire l'intérêt général et à privilégier les ressources locales.

- Leur marché est un territoire,
- Leur métier : le développer,
- Leur valeur ajoutée : marier les atouts et valeurs de l'entreprise et du secteur public.

La gamme des Epl

La gamme des Entreprises publiques locales est composée des Sociétés d'économie mixte (Sem), des Sociétés publiques locales (Spl) et des Sociétés d'économie mixte à opération unique (SemOp).

► Les Sociétés d'économie mixte (Sem)

Les Sem sont des sociétés anonymes créées par les collectivités locales ou leurs groupements. Elles disposent d'au moins deux actionnaires, dont l'un est obligatoirement une personne privée. Les collectivités locales doivent être majoritaires et détenir entre 50 % et 85 % du capital.

Les actionnaires privés apportent leurs savoir-faire et contribuent à la bonne gouvernance de la société. Les Sem sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement et de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toute autre activité d'intérêt général. Leur champ d'action territorial n'est pas limité. Elles peuvent intervenir pour d'autres clients que leurs actionnaires ainsi que pour leur propre compte, voire prendre des participations dans d'autres sociétés commerciales.

Les collectivités locales leur confient ces missions au terme d'une mise en concurrence.

► Les Sociétés publiques locales (Spl)

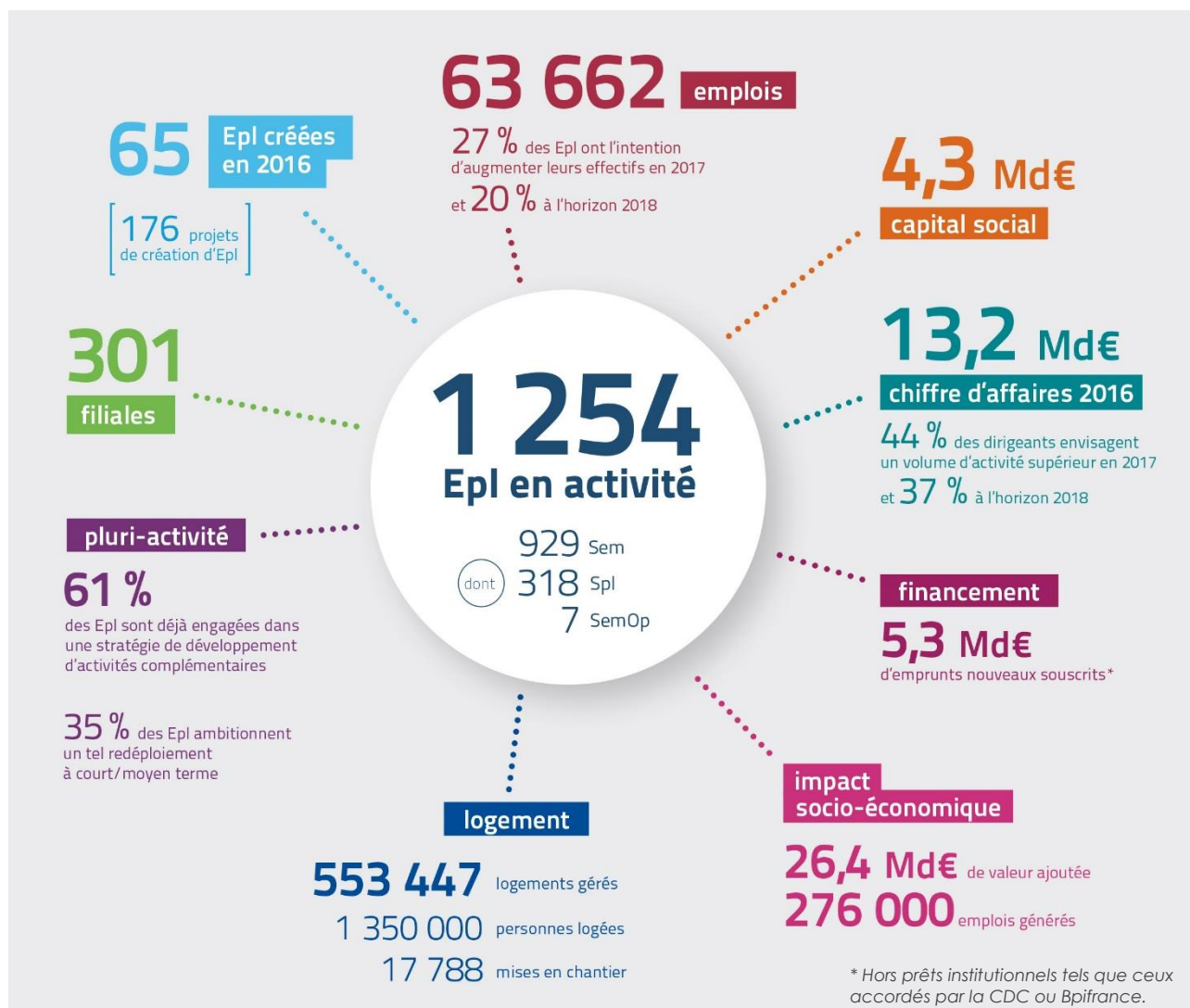
Les Spl sont un nouveau mode d'intervention à la disposition des collectivités locales depuis 2010. Ce sont des sociétés anonymes créées et entièrement détenues par au moins deux collectivités locales (ou leurs groupements). Comme les Sem, elles sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement et de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toute autre activité d'intérêt général. A contrario, elles ne peuvent travailler que pour leurs actionnaires publics et sur leurs seuls territoires. Considérées comme des opérateurs internes, les Spl n'ont pas à être mises en concurrence par leurs actionnaires publics. Elles se doivent par contre de mettre en concurrence leurs prestataires.

► Les Sociétés d'économie mixte à opération unique (SemOp)

Dernières nées des Epl en juin 2014, les SemOp sont juridiquement proches des Sem « traditionnelles », spécialement quant à leurs domaines d'intervention. Elles sont créées par une collectivité locale ou un groupement de collectivités, avec au moins un actionnaire opérateur économique. Les SemOp sont constituées pour une durée limitée en vue de l'exécution d'une seule opération conée par contrat par la collectivité actionnaire.

La sélection du ou des actionnaires opérateurs économiques et l'attribution du contrat à la SemOp sont effectuées par un unique appel public à la concurrence. Sociétés à mission unique, les SemOp sont dissoutes de plein droit au terme du contrat coné. La collectivité territoriale détient entre 34 % et 85 % du capital de la société, c'est-à-dire qu'elle dispose a minima de la minorité de blocage. En outre, le président du conseil d'administration ou de surveillance d'une SemOp est obligatoirement un élu tandis qu'un pacte d'actionnaires vient préciser les règles de gouvernance.

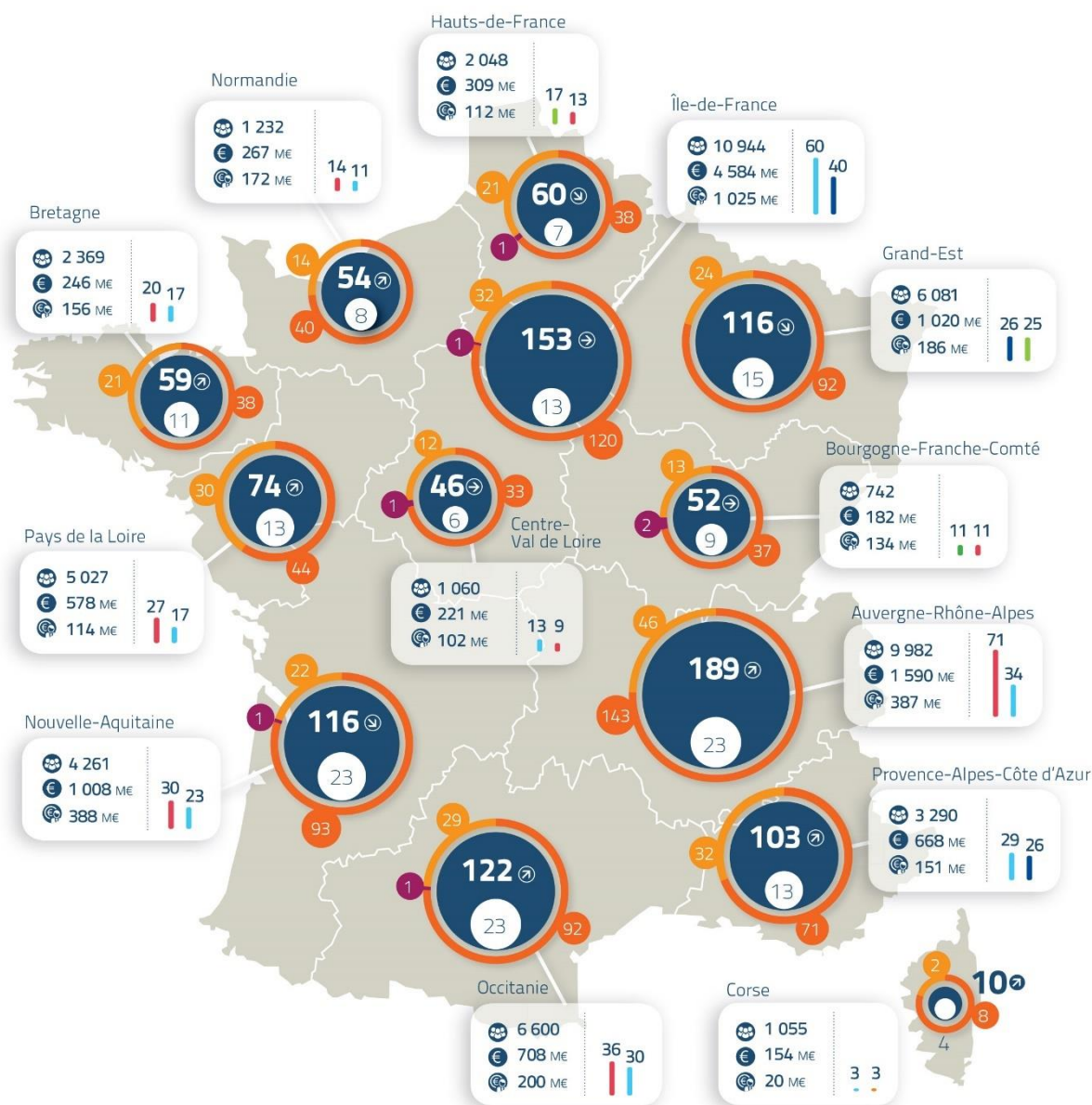
Les chiffres clés au 1^{er} juin 2017



Focus sur le mouvement ultramarin



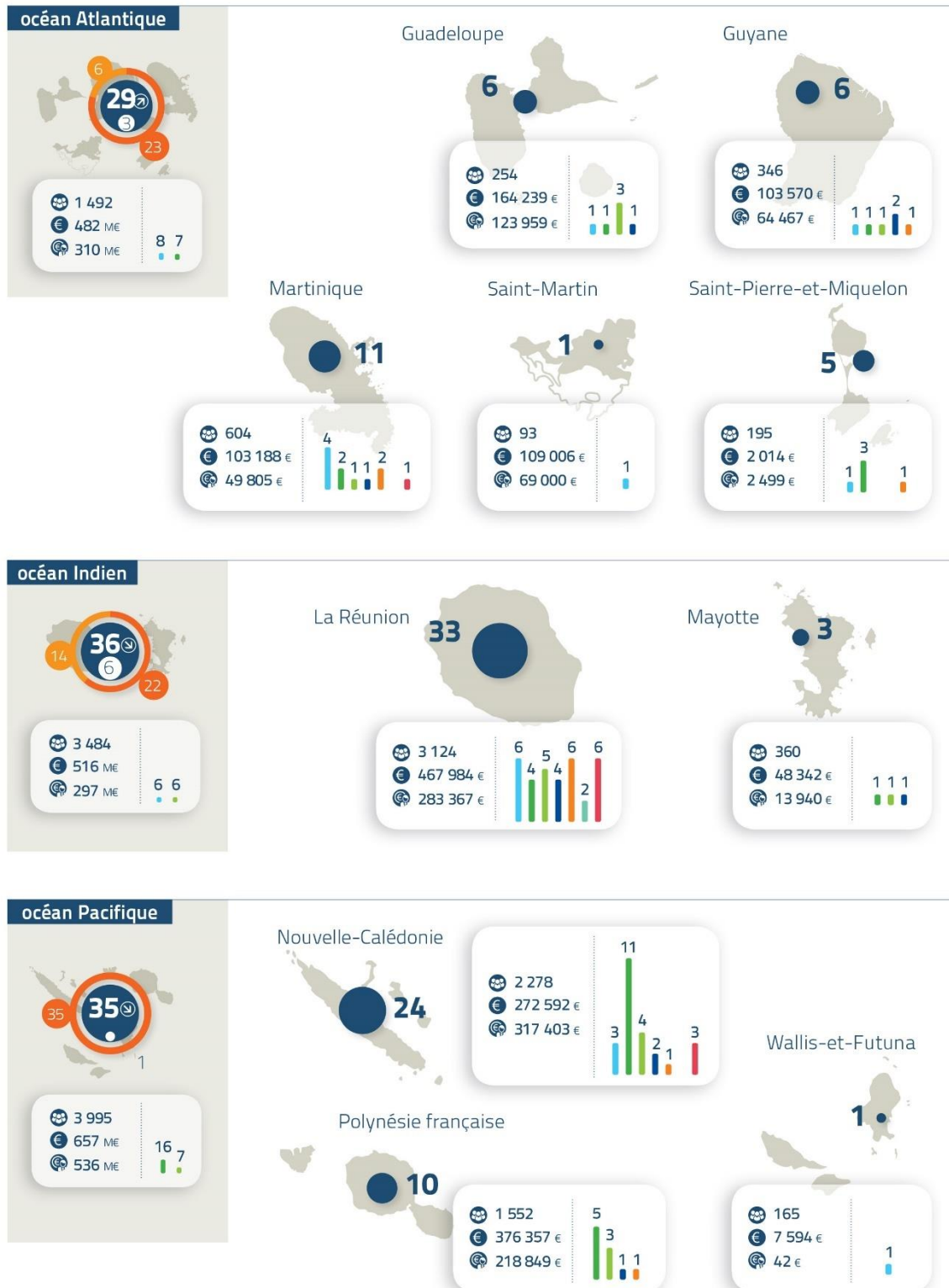
Les Epl en régions



Légende

Epl en activité → Évolution par rapport au 1^{er} juin 2016 Répartition par statut: Sem Spl SemOp Projets de création d'Epl	Chiffres clés régionaux - Effectif - Chiffre d'affaires - Capital social	Secteurs d'activité (les 2 secteurs d'activité principaux par région) - Aménagement - Développement économique - Environnement et réseaux - Habitat et immobilier - Mobilité - Services à la personne - Tourisme, culture et loisirs
---	--	--

Les Epl ultramarines



Découvrez Epldata, première plateforme de données des Epl



La Fédération des Entreprises publiques locales (Epl) publie, à l'occasion du Congrès de Bordeaux, **un état des lieux statistique et prospectif** du mouvement sous forme d'animation numérique. C'est la deuxième édition pour Epldata qui annonce une étude statistique et prospective plus étoffée, Eplscope, à paraître bientôt.

Depuis 2013, la Fédération des Epl publie les chiffres officiels du mouvement des 929 Sociétés d'économie mixte (Sem), 318 Sociétés publiques locales (Spl) et 7 Sem à opération unique (SemOp) en activité au 1^{er} juin 2017.

Avant la publication de l'Eplscope qui paraîtra cet automne, la plateforme numérique Epldata donne déjà les tendances et chiffres clés à connaître à l'échelle nationale et régionale : répartition par secteurs d'activité, chiffre d'affaires, rythme de création d'Epl, actionnariat, impact en termes d'emploi, etc.

Visionnez [Epldata](#)





3.

La Fédération des Epl

La Fédération des Epl en quelques mots



La Fédération des Entreprises publiques locales (FedEpl) s'inscrit dans une vision moderne de l'action publique locale depuis plus de 60 ans.

Elle est aujourd'hui l'unique représentant des 1254 Sociétés d'économie mixte (Sem), Sociétés publiques locales (Spl) et Sociétés d'économie mixte à opération unique (SemOp) françaises réunies au sein de la gamme des Epl.

Elle est affiliée au réseau européen des 25 000 Entreprises publiques locales représenté par le Centre européen des employeurs et entreprises de services publics (Ceep).

Association d'élus constituée en 1956, la FedEpl est gouvernée par des présidents et administrateurs d'Epl de toutes sensibilités politiques.

Les missions principales

► Permettre à toutes les Epl d'intervenir et de se développer dans les conditions les plus favorables

Forte d'un réseau de 11 000 élus, présidents et administrateurs d'Epl, la FedEpl pilote une action de veille prospective et stratégique afin de construire ensemble l'avenir du mouvement Epl.

► Accompagner ses adhérents afin de préparer l'avenir et de renforcer la performance de leur Epl tout au long de leur activité

À l'écoute de ses adhérents, la FedEpl déploie les ressources et actions adaptées à leur évolution pour les aider à gagner des parts de marché. Spécialiste de l'économie mixte, elle offre à ses adhérents une palette d'expertises et de temps forts destinée à consolider leur professionnalisme et à s'approprier le contexte comme les conditions de leur développement : accompagnement juridique, journées d'actualité, formations, analyses financières, identification de nouveaux modèles, guides pratiques, appui au management. Cette animation de réseau au plus près des besoins et aspirations des Epl leur permet de mutualiser leurs expériences et savoir-faire.

► Promouvoir le modèle Epl auprès des collectivités locales et les accompagner dans leur réflexion

La FedEpl œuvre au renforcement de la connaissance des différents outils de la gamme Epl à l'intention des décideurs locaux et propose un appui personnalisé à la création d'Epl, avec le soutien des 13 Fédérations régionales.

La gouvernance

Président



Jean-Marie Sermier

Député du Jura, conseiller municipal de Dole, administrateur de la Société d'économie mixte à opération unique Doléa, vice-président de la Fédération des Epl Bourgogne-Franche-Comté

Vice-Présidents



Frédérique Calandra

Maire du 20^e arrondissement de Paris, présidente de la Régie immobilière de la ville de Paris (RIVP)



Patrick Jarry

Maire de Nanterre, conseiller départemental des Hauts-de-Seine, président de la Société d'économie mixte de Nanterre (Semna), vice-président de la Fédération des Epl d'Île-de-France



Antoine Lefèvre

Sénateur de l'Aisne, conseiller municipal de Laon



Richard Lioger

Député de la Moselle, conseiller municipal de Metz, administrateur de la Société d'aménagement et de restauration de Metz Métropole (Saremm)



Hervé Marseille

Sénateur des Hauts-de-Seine, conseiller municipal de Meudon, vice-président de la Société d'économie mixte de l'Arc de Seine (Semads), président de la Fédération des Epl d'Île-de-France

Trésorier



Gérard Trémège

Maire de Tarbes, conseiller régional d'Occitanie, président de l'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées, président de la Société d'économie mixte de construction de la ville de Tarbes (Semi de Tarbes), vice-président de la Fédération des Epl d'Occitanie

Trésorier adjoint



Yvon Robert

Maire de Rouen, 1^{er} vice-président de la Métropole Rouen Normandie, président de la Société d'économie mixte Rouen Park

Secrétaire



Élisabeth Touton

Adjointe au maire de Bordeaux, présidente de la Fédération régionale des Epl Nouvelle-Aquitaine, présidente de In Cité Bordeaux La Cub

Secrétaire adjoint



Jean-François Soulard

Vice-président de la communauté urbaine Le Mans Métropole, président de la Société d'économie mixte des transports en commun de l'Agglomération Mancelle (Setram)

Fédération des Entreprises publiques locales
95, rue d'Amsterdam - 75008 Paris

Contact

Hervé Le Dain

Journaliste,
communication éditoriale
06 45 32 64 39
h.ledain@lesepl.fr

www.lesepl.fr



Fédération des Epl



@fedepi

FÉDÉRATION DES
epl
ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES