

Publié le 14 janvier 2022

Les Sem immobilières ultramarines déploient expertise et agilité au plus près des besoins des populations

Le Président de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl), Patrick Jarry, maire de Nanterre, ira fin janvier à la rencontre des Epl de La Réunion. L'occasion de mettre en lumière le rôle des Sem immobilières ultramarines. Les chiffres sont éloquentes : les 15 Sociétés d'économie mixte (Sem) immobilières déployées en Outre-mer représentent 144 000 logements, soit 72 % du parc de logements sociaux des territoires ultramarins. Une puissance de feu qui s'explique par l'agilité du modèle et la capacité à porter des projets répondant aux multiples attentes de la population.



Pourquoi le logement social est-il majoritairement géré par des Sem dans les Outre-mer ?

Cette situation est directement liée au contexte historique. **Les Sociétés immobilières d'Outre-mer, les SIDOM**, étaient gérées à l'origine par l'Etat, avant que les collectivités territoriales n'entrent dans le capital à travers la création de Sem. Les offices HLM n'ont jamais vraiment existé en Outre-mer et les autres acteurs, des ESH (Ndlr, Entreprise sociale pour l'habitat) essentiellement, complètent l'offre de logements sociaux sur place. Un point important est aussi à retenir : **80 % de la population est éligible aux logements sociaux dans les territoires ultramarins**. D'où l'importance de ce secteur et de la gestion qu'il implique.

Le sujet est porté au plus haut niveau par [Stéphane Artano, sénateur de Saint Pierre et Miquelon qui s'intéresse depuis longtemps au rôle des Sem immobilières et à la politique du logement Outre-mer](#). Il a présenté, avec **les sénateurs Guillaume Gontard, Micheline Jacques et Victorin Lurel**, le 1er juillet dernier, un rapport d'information intitulé « Reconstruire la politique du logement outre-mer », réalisé au nom de la Délégation sénatoriale aux outre-mer qu'il préside. Il a également dirigé la Sem Sodepar, devenue depuis Archipel développement.

En quoi le modèle Epl peut-il s'adapter à ces spécificités ?

Quand on dit des Sem immobilières qu'elles sont le « couteau suisse » au service des projets portés par les élus locaux, en métropole comme en Outre-mer, c'est encore plus vrai chez ces derniers. **Chaque projet de construction de logements sociaux réclame la mobilisation de tous les acteurs de la chaîne**, de la viabilisation des terrains jusqu'aux aménagements des extérieurs. Seules les Sem immobilières ont la capacité de réaliser une telle performance avec des contraintes aussi grandes à surmonter.

Les Sem immobilières proposent une action multiple. L'un des combats menés par la FedEpl consiste à **prendre en compte les normes locales de production des logements** pour que la réalisation des logements aille plus vite. Par exemple, en évitant d'appliquer des normes identiques à la Réunion ou à Dunkerque ! **La différenciation territoriale des politiques publiques** passe par cette prise de conscience.

La FedEpl travaille également avec les Epl sur **l'adaptation des logements à l'environnement local et au changement climatique**. Il faut créer sur place une filière de la construction, avec des acteurs très engagés, pour que le coût des matériaux ne soit pas trop élevé. Les remontées de terrain sont nombreuses, notamment, concernant la Guadeloupe et l'Océan Indien, par le truchement des [ARMOS \(Association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux\)](#).

Les Epl se développent avec les principaux acteurs du secteur, en concertation avec l'Etat

[La FedEpl est cosignataire du PLOM \(Plan Logement Outre-mer\) 2019-2022](#) et a accompagné depuis 5 ans, 9 Sem immobilières ultramarines auprès de la CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) : 3 Sem pour les aides au redressement, 4 Sem pour les garanties et 2 Sem pour le FSI. Toutes ces données sont disponibles dans [l'Observatoire des Sem immobilières 2021](#), qui consacre un focus aux Sem ultramarines du secteur.

[Philippe Pourcel, directeur général adjoint de CDC Habitat](#), **fortement engagé dans le développement des Sem immobilières ultramarines**, insiste sur le rôle central des Sem immobilières en Outre-mer : « La capacité des Sem à adapter leur activité à la plupart des domaines de l'habitat, voire à la marge à des domaines connexes (commerces, immobilier d'entreprise...) est un vrai avantage dans des territoires où le nombre d'acteurs est limité du fait de la relative étroitesse des marchés ».

[Directrice de projet PIV DOM Antilles-Guyane \(Plan d'investissement volontaire\) d'Action Logement, Sandra Mirailh](#) assure quant à elle que les Sem immobilières sont incontournables sur le terrain et les invite à « aller plus vite dans la réalisation de leurs projets ».

Patrick Jarry, maire de Nanterre et président de la FedEpl, se déplacera à La Réunion du 24 au 26 janvier. Un séjour très studieux au cours duquel il rencontrera plusieurs présidents et directeurs d'Epl membres de la Fédération régionale des Epl de l'Océan Indien. Il remettra en main propre à la Spl EDDEN son Trophée des Epl glané en 2021 dans la catégorie « Services au public », saluant ainsi son action dans la « lutte antivectorielle et la promotion d'un écosystème social et environnemental » (retrouvez à ce sujet [l'article rédigé sur notre site](#)).