

Publié le 3 décembre 2021

Sandra Mirailh (Action Logement) : « Les Sem immobilières sont en première ligne dans les Outre-mer »

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



Quels sont les acteurs sur lesquels le PIV s'appuie pour se déployer ?

Action Logement est aujourd'hui le premier financeur du logement social en Outre-mer. **Ses clients principaux sont les bailleurs sociaux**, quel que soit leur statut, Sem, Sidom, Esh... Action Logement finance aussi du logement social auprès d'acteurs privés réalisant des projets à titre patrimonial ou en faveur d'investisseurs privés (dont des SCI). A également été mis en place une enveloppe dédiée à l'innovation pour financer tous types de porteurs de projets sur divers sujets (cohésion sociale, inclusion numérique, data, construction durable..) visant à améliorer l'offre de logements en faveur des salariés d'entreprises mais aussi le lien emploi-logement.

Comment les Sem immobilières peuvent-elles contribuer à améliorer la mise en oeuvre du PIV ?

Elles sont en première ligne, étant maîtres d'ouvrage des opérations de logement et de réhabilitation. Action logement assure un accompagnement auprès de ces dernières afin de sécuriser les financements, les partenariats et l'ancrage territorial des projets.

Quels sont les freins identifiés par Action Logement pour élargir l'offre de logements dans les Dom ?

Ils sont variés et nombreux dans une chaîne de production longue. On peut évoquer le **manque certain de document programmatique** : il faut des PLH solides et opérationnels déclinés dans des PLU, voire des PDH pour affiner la connaissance des besoins et la localisation des opérations. Les infrastructures de base sont absentes ou en mauvais état : problèmes d'assainissement, manque de voirie, problématique de stationnement,

problèmes de gestion de l'eau et d'entretien des réseaux renvoyant aux réponses apportées par des collectivités qui en ont la compétence. La filière du BTP, jusqu'au second œuvre, n'est pas assez structurée. De plus, elle est contrainte de baisser les prix du fait de l'augmentation des coûts des matières premières et du fret. **Les collectivités peuvent retarder les opérations avec des délais anormalement longs pour délivrer les permis de construire.** On rencontre aussi des difficultés pour mobiliser le parc privé, notamment avec les nouveaux outils VIR et DIFF, afin de produire une offre plus qualitative et complémentaire. Enfin, les SEM et les autres opérateurs doivent se poser la question de savoir comment ils peuvent aller plus vite dans la réalisation de leurs projets.

Les SEM sont bénéficiaires de 430M€ de prêt PIV pour 220 opérations sur l'ensemble des DROM.

A contrario, quels sont les atouts des acteurs locaux pour dynamiser cette offre ?

La mobilisation financière est un formidable atout. **Les DROM bénéficient d'enveloppes exceptionnelles (Plan de relance, PIV DROM...) sur une durée certes limitée mais qui peut permettre de jouer un effet de levier certain.** Nous avons des acteurs qui ont l'envie de faire et de servir leur territoire, une émulation collective qui peut produire des résultats concrets. Les territoires ont à disposition des outils de formation pour améliorer l'emploi voire en créer.