

# sem mag'

La lettre de la fédération des sociétés d'économie mixte • n°32 • décembre 2005

## Une politique offensive pour les Sem

Le conseil d'administration de la Fédération des Sem m'a élu à sa présidence. C'est dans un esprit d'offensive et de consensus - il rassemble toutes les familles politiques - que j'entends inscrire mon action, dans la continuité de celle de mes prédécesseurs.

Ce consensus autour de l'économie mixte repose sur une conception commune de la gestion locale, efficace, résolument tournée vers le client et le résultat et, en même temps, enracinée dans l'intérêt général.

Pour l'avenir, la Fédération devra être ferme, ce qui veut dire ne pas transiger sur les principes : comme président et élu local, j'é place au premier rang la libre administration des collectivités territoriales. Les Sem sont directement concernées, car cette liberté fondamentale est le socle de toutes les libertés que la loi garantit aux Sem. Cette liberté constitutionnelle n'est jamais franchement contestée, en revanche elle est constamment rognée par l'Etat et la Commission européenne.

Ma conviction est simple : ne pas céder sur l'espace de liberté laissé aux élus, dans les procédures de passation des concessions de services ou d'aménagement, ni sur la question de l'égalité entre les entreprises, qu'elles soient publiques, mixtes ou privées, ni sur nos propositions d'assouplissement des règles de répartition du capital des Sem.

La Fédération devra être offensive, ce qui signifie affirmer haut et clair les valeurs de l'économie mixte, dire pourquoi les Sem apportent une valeur ajoutée au développement de leur territoire, à la gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets, des transports, du stationnement. Dans tous ces secteurs où les besoins sont grands et la compétition vive, elle doit montrer pourquoi et comment les Sem ont donné aux collectivités locales plus d'efficacité, plus d'imagination, plus de partenariat, plus d'emplois.

Etre offensive, c'est également affirmer à Bruxelles la modernité de l'économie mixte, le partenariat public-privé version Sem et le rôle qui doit être le sien. Enfin, c'est avoir l'esprit d'offensive, car les Sem n'ont rien à craindre de la concurrence dès lors que celle-ci s'effectue à armes égales.

Vous pouvez compter sur moi pour construire avec vous un réseau national armé pour les défis d'aujourd'hui et de demain.

Jean-Pierre Schosteck

Président

de la Fédération des Sem



## Dossier

### Les Sem sur le front de l'habitat insalubre

Les incendies qui se sont déclarés en plein Paris dans des immeubles vétustes ont rappelé une réalité parfois oubliée : nombre de centres-villes abritent encore des logements insalubres. Les sociétés d'économie mixte sont engagées, parfois de longue date, auprès des collectivités locales pour remédier à cette situation. Dans la nécessité d'un contrôle par la puissance publique, elles sont parfaitement « taillées » pour remplir ces missions complexes.

> 4  
LIRE PAGE



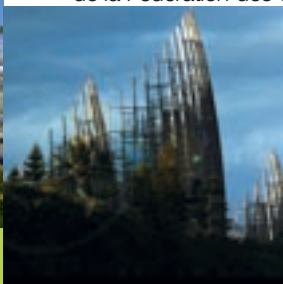
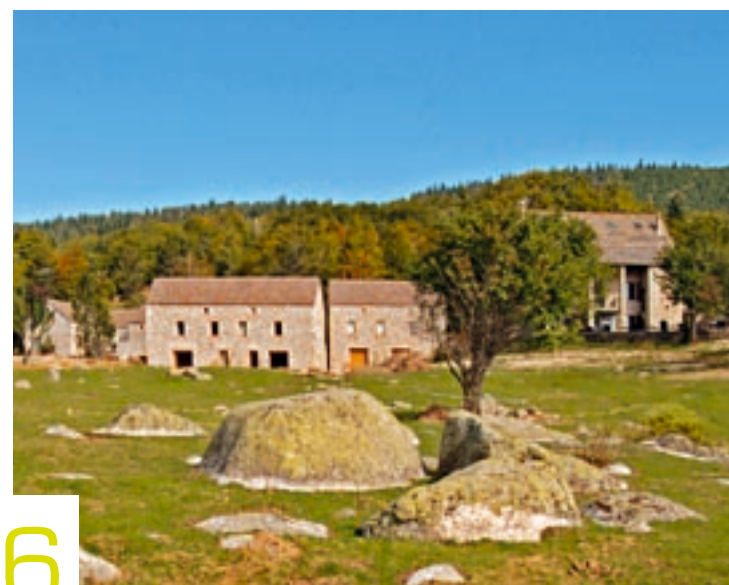
## ✖ Sem en exemple

### Selo (48) : du bon usage des crédits européens

Sem départementale, la très polyvalente Selo est devenue, dès 1974, l'un des principaux acteurs du développement de la Lozère. Tourisme, thermalisme, industrie : avec une bonne utilisation des aides européennes, elle a permis à ce département très rural de prendre un nouveau départ.

> 6  
LIRE PAGE

Selo, DR



2 → Sem en direct : N'Py (Pyrénées), SaiemB (Besançon)

3 ★ 9<sup>e</sup> Conférence des Sem d'Outre-mer en Nouvelle-Calédonie

7 🔍 Focus : Mulhouse

## \* Réseaux

### Appui au management

Les élus et dirigeants de Sem mettent leurs expériences en réseau : ils se sont retrouvés les 8 et 9 décembre à Colmar et à Beaune autour du « Bilan global et du projet d'entreprise Sem ». Deux temps forts qui leur ont permis de mesurer l'impact économique des Sem sur leur territoire et d'échanger sur les moyens à mettre en œuvre pour mener à bien l'ensemble de leurs missions tout en pérennisant leurs sociétés, moyens qui s'appuient sur une démarche participative en interne et une assistance extérieure via la Fédération des Sem.

Les participants ont souligné la nécessité d'un soutien politique pour accomplir leurs missions et tout l'intérêt de ce partage d'expériences, une aide incontestable pour conforter leurs élus dans le choix du mode de gestion Sem.

### Une charte pour les Sem de Paris

Les Sem de la Ville de Paris ont signé une charte éthique le 12 octobre 2005, à l'occasion du 39<sup>e</sup> Congrès national des Sem de Montpellier.

Par cet engagement, les dix-huit Sem parisiennes entendent marquer leur attachement aux principes de transparence et de bonne gestion, ainsi que leur souci de performance pour répondre aux attentes et aux besoins de leurs clients et partenaires.

## ★ Europe

### 8<sup>e</sup> Conférence européenne des EPL

La 8<sup>e</sup> édition de la Conférence européenne des entreprises publiques locales (EPL) a réuni les représentants de 17 pays de l'Union, le 29 novembre 2005 à Bruxelles et, parmi eux, ceux de nouveaux Etats membres ou candidats : Pologne, Hongrie, République tchèque, Roumanie.

Une plate-forme commune « *Serving the public* » a été présentée pour la première fois, démontrant qu'au-delà des caractéristiques propres à chaque pays, les EPL partagent des valeurs et spécificités communes liées à leur environnement territorial : impulsion et portage par les élus, proximité des populations et, par là-même,

réactivité, bénéfiques réinvestis en intégralité sur le territoire.

Enfin les EPL demandent un cadre juridique européen pérenne et clair, respectueux de la libre administration des collectivités locales, élaboré en concertation.

Aujourd'hui, le droit qui leur est applicable est uniquement basé sur la jurisprudence de la Cour de justice européenne sous le seul angle de la mise en concurrence, une situation qu'elles estiment insécurisante et inappropriée.



## → Sem en direct



### La Sem N'Py fédère cinq stations pyrénéennes

**Constituée en octobre 2004, la Sem N'Py est née d'une réflexion entre cinq stations pyrénéennes (Peyragudes, Domaine du Tourmalet, Luz-Ardiden, Gourette et La Pierre Saint-Martin) pour mutualiser leurs actions.**

Réunies sous forme d'association fiscalisée durant la saison 2003-2004, phase de lancement de la marque N'Py (Nouvelles Pyrénées), les stations, situées sur trois départements (Haute-Garonne, Hautes-Pyrénées, Pyrénées-Atlantiques), ont été amenées à créer la Sem dès la saison suivante.

« Aux échanges techniques d'exploitation de remontées mécaniques, qui datent de plusieurs années, s'est adjointe la stratégie commerciale et, avec la création Sem N'Py, un véritable service commercial commun ; la Sem nous permet d'aller encore plus loin dans la mutualisation de nos moyens avec la mise en place d'un groupement d'achats et le dépôt d'une demande d'agrément d'organisme de formation », commente la directrice, Christine Massoure.

« Notre objectif commercial prioritaire est le Grand Sud-Ouest français et nous avons pu déployer des moyens que chaque station n'aurait pu développer seule, comme une plate-forme d'appels téléphoniques et un site internet [www.n-py.com](http://www.n-py.com) gérés directement par la Sem ou un démarchage sys-

tématique des comités d'entreprises et des groupes, assurés par des commerciaux itinérants ».

La Sem N'Py commercialise les produits remontées mécaniques, qu'ils soient inter-stations ou propres à chacune et surtout mise sur son produit phare, la *carte no souci*, un produit unique en Europe, qui permet de skier sans passer en caisse. Cette carte nominative est détectée au moment où le skieur prend sa première remontée et permet un débit direct de son compte bancaire. Vendue 20 €, elle offre une déduction de 15% durant les week-ends et vacances scolaires, de 30% les autres jours, et inclut l'assurance ski à la journée pour toute la saison, ainsi que l'assurance perte et vol de la carte. Les 20 000 cartes *no souci* vendues pour la saison 2004-2005 ont généré 80 000 journées/ski et 2 millions d'€ de chiffre d'affaires. Pour mener à bien ses missions, la Sem dispose de personnel en propre, mais aussi de personnel mis à disposition par les stations, permettant d'allonger le contrat de travail des saisonniers, la période de commercialisation débutant alors que les stations ne sont pas encore ouvertes.

La Sem organise également des formations communes du personnel qui font appel à des ressources externes (relations clients, management), mais aussi aux compétences internes dans le domaine de la sécurité (entretien des remontées mécaniques, pisteurs, secouristes).

« Grâce à cette mise en commun des synergies, les stations N'Py ont enregistré une progression de 18% de leur chiffre d'affaires 2004-2005, soit 34 millions d'€, représentant deux points en parts de marché, sur un marché qui est désespérément stable », souligne Christine Massoure.

Aujourd'hui, la Sem travaille sur un cahier des charges de partenaires hébergeurs, de façon à ce que le client puisse demain composer son caddy depuis internet, avec tous les gages de qualité N'Py, « mais elle ne sera en aucun cas une centrale de réservation ».

« Et puis ses statuts lui confèrent une réflexion sur l'évolution des modes de gestion des cinq stations : deux régies (Domaine du Tourmalet, Luz-Ardiden), un Epic départemental (Gourette, La Pierre Saint-Martin), et la Sem de Peyragudes ».

La Sem N'Py, une belle aventure qui a encore de beaux jours devant elle !

Marie-Anne Ramazzina



### NOUVELLES SEM

La **Sem patrimoniale Loire** vient de voir le jour. Société de portage immobilier dont la gestion a été confiée à une autre Sem, la SEDL, elle permettra aux collectivités locales du département de la Loire de constituer une offre élargie pour l'accueil d'activités industrielles, artisanales et tertiaires. Son capital de 3,5 millions d'€ est détenu par le conseil général (44 %), Saint-Etienne métropole (20 %), Grand Roanne agglomération (4 %) pour les actionnaires publics ; du côté des privés, on retrouve la Sofred et la CDC (13 % chacune), le Crédit agricole Loire-Haute-Loire (4 %) et la Caisse d'épargne Loire-Drôme-Ardèche (2 %).

La **Cuisine centrale du Biterrois (34)** change de statut et devient la Sem occitane de restauration. Cette dernière vient

de se voir attribuer une délégation de service public pour la restauration collective scolaire et sociale, d'une durée de quinze ans.

### SEM EN PROJET

**Carhaix (29)** : deux Sem en projet, une pour le pôle public funéraire du Centre-Bretagne où la ville devrait détenir 77,69 % du capital ; la seconde devrait reprendre la gestion du parc des expositions de Langolvas.

**Malons et Elze (30)** : la municipalité étudie la création d'une Sem pour lutter contre l'émission de gaz à effet de serre en promouvant les énergies renouvelables via la filière bois énergie.

**Fruges (62)** : le nouvel abattoir devrait être géré par la future Sem du pôle viande du Haut Pays et des 7 vallées. La communauté de communes de Fruges devrait détenir 51 % du capital. Les trois collègues d'utilisateurs : bouchers, chevilleurs et éleveurs devraient figurer au nombre des actionnaires privés.

La **communauté de communes des Olonnes (85)** étudie la création d'une Sem pour le portage immobilier de la future clinique qui représente 15 millions d'euros d'investissements principalement financés par emprunt.

## En régions

### Auvergne Centre Limousin

Alternance politique et géographique respectée : **François Catel** a été élu président de l'Association interrégionale des Sem d'Auvergne Centre Limousin lors de son assemblée générale du 29 novembre 2005. Président de la Saedel (Sem départementale d'aménagement d'Eure-et-Loir), il est également maire (UDF) de Gaville Oizème ; il succède à Jean Michel, député (PS) du Puy-de-Dôme dont le mandat venait à échéance.



### Promotion des Sem en région

Cinq associations régionales de Sem (Rhône-Alpes, Nord Pas-de-Calais Picardie, Pays-de-la-Loire Bretagne, Paca et Aquitaine) ont mis en valeur l'apport des Sem au développement durable, à la promotion de l'identité régionale et à la rénovation urbaine lors de cinq conférences de presse organisées dans leur région respective. Elles s'inscrivent dans un cycle désormais périodique de rencontres pour mieux faire connaître l'action que conduisent ces sociétés auprès des médias régionaux et relayer ainsi l'action conduite par la Fédération des Sem au plan national.

### 9<sup>e</sup> Conférence des Sem d'Outre-mer du 4 au 8 juillet 2006 en Nouvelle-Calédonie

La 9<sup>e</sup> Conférence des Sem d'Outre-mer, organisée en partenariat avec l'Association calédonienne d'économie mixte (Acem), se déroulera du 4 au 8 juillet 2006.

C'est la première fois qu'un territoire d'Outre-mer accueillera cette rencontre, qui rassemble traditionnellement plus de 200 participants : élus locaux, dirigeants de Sem, représentants des administrations centrales, médias, partenaires financiers, institutionnels des Sem, etc.

L'essentiel des travaux se tiendront à Nouméa, avec un déplacement programmé dans la Province Nord et une post-conférence dans la Province des Iles Loyautés.

Les vingt Sem calédoniennes emploient 1 100 salariés, représentent un chiffre d'affaires de 205 millions d'€ et 105 millions d'€ d'investissements annuels.

Rens : Joëlle Kherian, tél 01 53 32 22 30 ou j.kherian@fedsem.fr

Centre culturel Jean-Marie Tjibaou à Nouméa.



### Saiem B (Besançon) : l'immobilier d'entreprises prend un nouveau virage

**La Saiem B vient de fêter ses quarante ans : une occasion de faire un bilan et de repartir vers de «nouvelles aventures» à l'heure où ses différentes compétences s'affirment.**

Créée en 1965 pour répondre aux besoins en logements du baby-boom de l'après-guerre et à l'afflux de rapatriés d'Algérie, la Saiem B a diversifié ses activités dans l'accession à la propriété et, depuis 1997, en réalisant de l'immobilier d'entreprises. L'année 2006, verra leur séparation, à travers deux Sem.

«La Sem d'immobilier d'entreprises s'appuiera en termes de moyens sur la Sem logement avec un directeur commun aux deux structures», commente Guy Henrion, directeur général délégué de la Saiem B. «Pas de bouleversement dans l'organisation : l'immobilier

d'entreprises n'est pas une nouveauté ; il sera simplement ressorti, avec une Sem fortement capitalisée par un tour de table élargi qui en assurera le portage, isolant ainsi la prise de risque».

L'autre raison de cette séparation est liée au territoire géographique d'intervention qui ne sera pas le même. La Saiem B, dont la ville de Besançon détient 52 % du capital, est devenue, sans changer d'actionnariat, la Sem de la communauté urbaine du Grand Besançon, son territoire naturel d'intervention. A terme, l'activité immobilier d'entreprises s'étendra probablement au département.

A ce jour, la Saiem B a déjà réalisé ou acquis près de 35 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprises et intervient sur plusieurs axes : la construction pour un locataire dédié, qui ne souhaite pas être propriétaire de son bâtiment, auquel elle propose une solution locative, comme par exemple la Manufacture Jean Rousseau, fabricant de bracelets de montre (3 370 m<sup>2</sup>) ou encore Parkéon, ex-Schlumberger (2 300 m<sup>2</sup>). La Saiem B est égale-

ment propriétaire de 2 100 m<sup>2</sup> de locaux locatifs divisibles à la City, le centre d'affaires de Besançon et d'une cinquantaine de cellules commerciales ou pieds d'immeubles pas forcément situés sous ses propres bâtiments où elle intervient non seulement dans le domaine commercial, mais aussi en tant que support immobilier des associations et structures publiques et sociales.

La Saiem B a restructuré un centre commercial dans le quartier de Cassin situé en zone sensible, une intervention d'intérêt général et social. Elle est également impliquée dans les deux opérations de renouvellement urbain de Besançon, tant sur l'aspect logement qu'immobilier d'entreprises.

Enfin, elle vient de livrer Temis Innovation, la Maison des micro-techniques (6 500 m<sup>2</sup>), une importante opération en mandat pour la communauté d'agglomération du Grand Besançon, qui regroupe hôtel d'entreprises, pépinière d'entreprises, incubateur, service de la valorisation et laboratoires de recherche de l'université : «la traduction dans l'immobilier du pôle de compétitivité», conclut Guy Henrion.

Marie-Anne Ramazzina



### LES SEM FONT PARLER D'ELLES

Deux Sem primées au Grand Prix de l'ingénierie touristique 2005 : la Semilom a reçu la 1<sup>ère</sup> mention spécial aménagement pour le projet de station 2003-2008 qu'elle conduit à Orcières-Merlette (05) avec la réhabilitation des meublés touristiques dans le cadre d'une Oril ; la Semadev s'est vu décerner la 1<sup>ère</sup> mention spécial réhabilitation pour la réalisation d'Aquensis, centre thermoludique de Bagnières-de-Bigorre (65).

La Sage vient de livrer le palais des sports de Tremblay-en-France (95) qui sera homologué par la Direction de la jeunesse et des sports et pourra ainsi accueillir des matchs

Architectes : Giovanni Bellaviti & Dino Coursaris



de championnat de haut niveau. Occasionnellement, il ouvrira ses portes à des manifestations non sportives (banquet, grandes réunions, concerts, etc.) grâce à une

capacité d'accueil de 2 200 personnes. L'équipement (près de 5 000 m<sup>2</sup> Shon) sera chauffé au gaz.

Un «Louvre bis» sera construit à Lens. La Sem Artois Développement va piloter son implantation pour le compte de la région Nord Pas-de-Calais, un choix qui intervient à l'issue d'un appel d'offres européen lancé début juillet. Pour mener à bien cette mission, Artois Développement a constitué un groupement, dont il est le mandataire, regroupant les meilleures compétences dans les domaines de la construction, de l'économie de la construction, de la muséologie, etc.

# Les Sem sur le front de l'habitat insalubre

La lutte contre l'habitat indigne demeure pour les municipalités un sujet sensible. Les Sem, par leur capacité à intervenir dans le champ du logement social, à travers différents outils comme la RHI (Réhabilitation d'habitat insalubre) ou les PRI (Périmètres de restauration immobilière), sont les acteurs de premier plan dans cette lutte contre l'insalubrité. Jean-Pierre Alduy, sénateur-maire de Perpignan (cf. *entretien ci-contre*) ne dit pas autre chose. Des obstacles existent, ils freinent l'avancée de ces opérations de réhabilitation souvent lourdes et coûteuses: lenteur des procédures d'expropriation et difficulté de relogement de populations en situation irrégulière qui ne peuvent bénéficier d'un logement HLM. Dans le sud de la France, à Paris ou encore en Outre-mer, précurseurs en la matière, les Sem s'activent. Elles achètent et rénovent avec, à la clef, la création de logements sociaux de qualité ou un accès à la propriété.

Dossier réalisé par Pierre Derrouch et Alexandre Lavigne/Innovapresse

## Sidr, premier logeur des départements d'Outre-mer

**La Société immobilière du Département de la Réunion (SIDR) est présente sur 18 des 24 communes de l'île. Son capital, 25 millions d'euros, est détenu majoritairement par l'Agence française de Développement et le Département de la Réunion. Sa vocation ? «Offrir aux plus démunis un logement décent», déclare Bernard Hoarau, responsable de la communication.**

Premier logeur des départements d'Outre-mer, la Sidr loge aujourd'hui 18 000 familles, soit près d'un Réunionnais sur dix. Les logements sociaux et très sociaux (de qualité égale, mais ne bénéficiant pas des mêmes niveaux de loyer) adaptés aux ressources des familles les plus défavorisées demeurent son principal secteur d'activité. Chaque année, quelque 500 logements sont mis en chantier. L'opération Say Piscine illustre cette politique.

Dans le cadre d'un programme global de renouvellement urbain de la commune du Port, la Sidr intervient pour traiter la partie habitat insalubre. La population installée dans le périmètre réhabilité comprend 1 279 habitants, majoritairement d'origine réunionnaise et anciennement installés sur le quartier, et pour plus d'un tiers originaires de l'Océan

variés des familles du quartier. L'opération est complexe *«Il s'agit d'un travail dans la dentelle. Les opérations de RHI, une dizaine sur l'île pilotées par la Sidr, s'accompagnent d'un volet social important. A la Réunion, les personnes occupent souvent depuis des années un terrain sans titre de propriété. Il faut alors procéder à la régularisation de leur situation et définir les besoins de chaque famille pour répondre au surpeu-*



*plement dans le logement par exemple». De telles opérations nécessitent plusieurs années : 4 à 5 ans pour certaines, 7 à 8 pour d'autres. Elles sont également l'occasion de mettre en place des réseaux souvent inexistantes d'eaux pluviales, de tout à l'égout voire d'électricité.*

Pour mener ces projets à bien, la Sem met en œuvre une équipe pluridisciplinaire : chargé d'opération, conducteur de travaux et conseiller social, qui explique le projet et accompagne des initiatives d'insertion. *«Le travail social est presque plus important que l'aspect technique», note Bernard Hoarau.*

L'opération Say Piscine a démarré en 2003, son achèvement est prévu pour 2009.

Indien (Mayotte, Madagascar et Comores). Le projet concerne 633 logements dont 95 améliorations de l'habitat, 7 maintiens en l'état, 22 logements en financement à prêt à taux zéro, 105 logements en accession à la propriété sociale, 322 logements locatifs avec une gamme de produits en réponse aux besoins et profils



## La Siemp lutte contre l'insalubrité à Paris

**La Siemp (Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris) a été créée en 1956. A l'origine, sa mission consiste à construire et gérer des logements sociaux sur le domaine de Beauregard à La Celle-Saint-Cloud (78). Dès la fin des années 60, elle étend son périmètre d'intervention à différentes communes de la région parisienne, mais aussi à Paris intra-muros, où elle construit et réhabilite de nombreux programmes de logements. Elle assure également la gestion d'un patrimoine de 8 500 logements.**

En mai 2002, la Sem s'est vue confier par la municipalité parisienne, via une convention publique d'aménagement (CPA), la mission de résorber l'insalubrité dans la capitale, principalement dans sa partie Nord-Est. *«423 immeubles sont aujourd'hui concernés : des copropriétés au sein desquelles la Ville de Paris a acquis des lots, soit parce qu'elles se situent en secteur d'aménagement, soit parce qu'elles font l'objet d'un emplacement réservé ou d'une injonction de travaux, des copropriétés et des mono-propriétés totalement privées, présentant un risque d'insalubrité ou de péril»,* explique Claire Lanly, directrice générale de la Siemp, qui poursuit : *«Nous procédons au diagnostic approfondi de la structure des immeubles, de leur mode de gestion et de leur occupation et proposons des solutions de réhabilitation, voire de reconstruction, avec, dans de nombreux cas (274 adresses), une acquisition publique totale suivie d'une transformation en logements sociaux. Pour les 169 copropriétés dont nous estimons qu'elles peuvent se redresser, nous accompa-*

*gnons le secteur privé dans processus de réhabilitation». Les opérations de transformation en logements sociaux s'accompagnent d'un relogement des occupants dans des immeubles appartenant à des organismes bailleurs dans lesquels ville et préfecture ont des réservations. Le 1% logement contribue trop peu à cet effort de relogement. «Dans des situations extrêmement précaires, nous avons une mission d'urgence pour soustraire des familles au risque de saturnisme», précise notre interlocutrice.*

Au 15 novembre 2005, 625 familles ont été relogées presque exclusivement à Paris même et 59 familles sont en cours de relogement. Elles bénéficient d'un accompagnement social jusqu'à l'attribution d'un logement définitif. Il se prolonge en moyenne pour une famille sur deux pendant les quelques mois suivant l'entrée dans le

nouveau logement. *«Par ailleurs, la Siemp a procédé à la création de 164 logements-relais destinés en priorité aux cas d'urgence, 50 sont en travaux»,* complète la directrice générale de la Sem. La mission de lutte contre l'insalubrité, dont l'échéance était fixée à la fin 2007 est prolongée jusqu'à la fin 2010. Ce sont près de 1 500 logements sociaux, neufs ou réhabilités, qui auront été réalisés d'ici la fin de la CPA. L'opération nécessite un investissement de 270 millions d'euros couverts en partie par 120 millions de recette de cessions de charge foncière. La Ville de Paris prend le reste à sa charge.



## La Safu au cœur de la politique de revalorisation du centre ancien de Perpignan

«**Nous contribuons à lutter contre l'insalubrité sur des secteurs spécifiques avec des outils particuliers**». Voici en substance comment Bruno Grenier, directeur de la Safu (Société d'aménagement foncier et d'urbanisme) créée fin 1994 à Perpignan, caractérise l'action de la Sem dans le domaine de la résorption de l'habitat insalubre.

L'insalubrité est l'un des problèmes auxquels se heurtent les collectivités sur leur centre ancien, mais ce n'est pas le seul. Il y a aussi les questions de l'état des immeubles, de la vacance, du développement du commerce, etc.

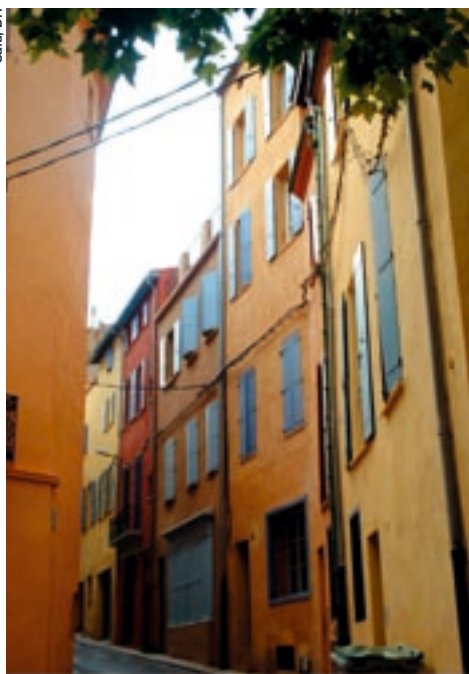
L'insalubrité ne se résoud pas non plus, avec les seuls outils de lutte contre l'insalubrité : RHI, plans d'éradication de l'habitat indigne... C'est avec une palette complète de dispositifs qu'une collectivité peut combattre efficacement l'insalubrité et autres problèmes des centres anciens.

D'ailleurs, avec les aides de l'Etat, de l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), de la Caisse des dépôts et consignations, du département et de la CAF (Caisse d'allocations familiales), la

aussi pour mission de coordonner l'ensemble des actions en centre ancien. L'Opac de la ville et l'office départemental d'HLM interviennent dans la production de logements sociaux. La Safu intervient quant à elle sur deux axes : d'une part, elle est titulaire de deux conventions publiques d'aménagement sur deux périmètres de restauration immobilière (PRI) pour le compte de la ville. Un premier PRI, «*Révolution française*», engagé en 1999, produit uniquement du logement locatif avec l'aide d'investisseurs qui interviennent dans le cadre de la loi Malraux. 45 logements ont déjà été mis sur le marché à des prix très attractifs. 65 autres sont prévus. Un second PRI, «*Foch Lavoisier*», a pour objet la réalisation de programmes

de logements restaurés pour une population d'accédants dans le quartier Saint-Mathieu. En cours de réalisation, ce montage doit permettre l'acquisition d'immeubles à l'amiable, ou par préemption. D'autre part, la Safu réalise les études et la préparation des travaux de restauration avant cession à des propriétaires accédants qui se regroupent en AFUL pour l'exécution de ces travaux. «*Ce montage permet de capter un maximum des aides disponibles destinées aux proprié-*

ture particulièrement souple qui peut intervenir selon le cas comme bailleur privé avec l'Ahah ou bien comme assimilé bailleur public avec le PLAI. Soixante-dix logements ont à ce jour été réhabilités, essentiellement dans le quartier Saint-Jacques où vit une forte population gitane sédentarisée. La Sem utilise parfois la menace que représente un arrêté d'insalubrité pour inciter les propriétaires privés à réhabiliter leur bien ou à le lui céder. L'utilisation des seuls outils de lutte contre l'insalubrité peut en revanche conduire à des impasses, notamment de lourds contentieux. Ce n'est qu'avec une palette complète d'outils que l'intervention en centre ancien peut être efficace.



ville de Perpignan s'est engagée dans un vaste programme de réhabilitation urbaine de son centre-ville historique :

- Opah de renouvellement urbain signé en 2003,
- plan d'éradication de l'habitat insalubre (PEHI) signé en 2002,
- interventions ciblées sur des îlots prioritaires dont deux traités en périmètres de restauration immobilière (PRI),
- interventions des bailleurs sociaux dans la production de logements sociaux,
- intervention de l'Anru dans le cadre d'une convention globale signée le 6 juillet 2005 sur les ZUS de Perpignan.

L'Opah et le PEHI sont animés par la société Urbanis. Cette dernière a

taires occupants, ce que ne pourrait pas réaliser un promoteur privé», souligne Bruno Grenier. 30 logements doivent ainsi être produits. Le début des travaux est programmé au premier semestre 2006.

La Sem est couplée à une structure privée de réhabilitation à objectif social créée en 1996, Perpignan Réhabilitation SA (PRSA), dont elle détient 80% du capital et qui intervient comme bailleur social. «*A la différence d'une Sem, une société privée peut capter les subventions de type Anah*», explique Bruno Grenier. Agréée loi Besson pour le logement des personnes défavorisées, PRSA peut aussi accéder au prêt locatif aidé d'insertion (PLAI). Ainsi, PRSA est une struc-



**Jean-Paul Alduy,**  
sénateur-maire de Perpignan,  
président de la Safu<sup>(1)</sup>,  
président de l'Anru<sup>(2)</sup>

**Quels atouts offrent les Sem dans les opérations de réhabilitation d'immeubles anciens et dégradés ?**

Les Sem sont parfaitement adaptées à des opérations complexes qui requièrent des compétences multiples. Placées sous le contrôle des collectivités, elles apportent aux élus une conduite d'opération en bonne intelligence avec la population. Il faut en effet très souvent faire du sur mesure. Ce qui est vrai à Perpignan ne le sera pas à Valenciennes. Il s'agit d'opérations très sensibles sur le plan humain qui impliquent une démarche de participation sensible avec les habitants. Cette approche concertée ressort totalement du savoir-faire des Sem.

**Les promoteurs voient-ils d'un bon œil la place prise par les Sem dans le marché de la réhabilitation ?**

Dans les opérations de réhabilitation d'habitat insalubre (RHI) dont la vocation est de produire du logement social, les promoteurs peuvent se trouver en opposition avec les Sem. C'est aux maires de permettre à chacun d'intervenir sur différents îlots d'un quartier en rénovation pour atteindre la mixité sociale.

Sur d'autres opérations de restructuration foncière et immobilière, les Sem et les promoteurs peuvent être associés. C'est notamment le cas avec les périmètres de restauration immobilière (PRI) où les investisseurs privés vont pouvoir utiliser le dispositif de la loi Malraux. Autre exemple : un même îlot peut être partagé entre les deux types d'opérateurs. Là encore, il revient aux collectivités locales de recourir à bon escient aux Sem dans un souci de complémentarité.

**Quel est le rôle de l'Anru dans la restructuration de l'habitat ?**

L'Anru intervient lors des restructurations de centres-villes ou quartiers dégradés ou anciens uniquement sur les îlots dont le but est de créer du logement social. L'Agence prend en charge les déficits fonciers relativement importants que les opérateurs sociaux et les collectivités locales ne peuvent supporter. Récemment, à Toulon, un déficit de 2 000 € au m<sup>2</sup> a été enregistré. Cela est lié à la nécessité d'acheter plusieurs appartements pour n'en faire qu'un en intégrant des espaces ouverts auparavant construits.

*Propos recueillis par Pierre Derrouch/Innovapresse*

(1) Société d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme - Perpignan

(2) Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

✕ Sem en exemple

## Selo (48) : du bon usage des aides européennes

«S'il y a un département qui n'est pas ingrat avec l'Europe, c'est bien la Lozère!». Pierre Spirito, directeur de la Société d'économie mixte d'équipement de la Lozère (Selo) énonce une évidence : sans les aides européennes, le seul département non côtier du Languedoc-Roussillon n'aurait pas connu la deuxième jeunesse dont il jouit humblement aujourd'hui.

Ce territoire vivant de l'agriculture de montagne (élevage ovin et bovin) a subi de plein fouet la déprise rurale et, jusqu'au dernier recensement (73 500 habitants en 1999, + 1% depuis 1990), sa population était en chute libre depuis un siècle. L'avenir n'est donc pas rose, en 1974, lorsque Jacques Blanc et Guy Julien prennent la présidence et la direction de la Selo... ainsi que du comité départemental de tourisme (CDT). Grâce à un projet visionnaire autour de l'économie touristique, ils font décoller

ces deux structures aux missions imbriquées, l'une étant le bras armé du conseil général pour le développement local, l'autre pour la promotion touristique.

### La Lozère, laboratoire de la CEE

Leur idée : transformer, à l'aide de fonds européens, les nombreux bâtiments de caractère des villages lozériens en gîtes ruraux. Ainsi, maisons en granit de la Margeride, burons de l'Aubrac, corps de ferme voûtés des Grands Causses et mas

Selo, DR



Le Mas de la Barque.

cévenols se transforment tandis que, pour les commercialiser, naît l'une des premières centrales de réservation de France labellisées Loisir Accueil. C'est le début du tourisme vert et la Selo s'y engouffre en faisant de la Lozère, au sein du Programme de développement intégré, l'un des trois laboratoires de la CEE pour sa politique de développement de zones rurales de moyenne montagne. «C'était la première fois qu'on combinait des crédits pour l'agriculture avec d'autres pour l'économie et le tourisme», indique Pierre Spirito, qui a remplacé Guy Julien à la tête de la Selo et du CDT en 1992. Dès lors, la Selo capte tous les finan-

cements européens et régionaux possibles et devient l'un des principaux acteurs du développement économique lozérien. A la demande des collectivités, elle multiplie ses domaines d'intervention, assurant la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement en mandat (comme prestataire de services) ou en concession (où elle construit et gère à ses frais). Dotée de la souplesse d'une SA, elle réalise pour les élus études de faisabilité, montages administratifs et financiers, conduite de chantiers, gestion de subventions et prévision d'exploitation des équipements.

alpin vieillissante a vu sa fréquentation fondre en même temps que la neige disparaissait des massifs de moyenne altitude et que les skieurs filaient tout schuss vers les Alpes. Avec le Parc national, la Selo a misé sur un nouveau tourisme à taille humaine : arrêt du ski alpin au profit du ski de fond et de la randonnée, construction de gîtes grand confort avec sauna (18 unités) et d'une petite auberge, «le tout en pierres de granit et en lauzes, sélectionnées une par une par le Parc», insiste Pierre Spirito. Cette reconversion, qui a coûté 6 M€ sur 4 ans, est un succès : les Européens du Nord et la clientèle régionale commencent à affluer.

Mais les investissements suscités par la Selo, «100 MF [15 M€] par an en moyenne», ont également bénéficié aux industriels et aux artisans : 30 ateliers-relais (crédits-baux) depuis 1985, de l'usine pour les sociétés des caves de Roquefort, au Masegros (1985), au bâtiment

technique pour la Arcelor, à Saint-Chély-d'Apcher (2000), en passant par le barrage-voûte de Puylaurent (1994). Par ailleurs, la Selo est mandataire de la région, depuis 1992, pour la construction et la rénovation des lycées, et s'appête à se diversifier dans le médico-social.

David Calvez/Innovapresse

DR



### Jacques Blanc, sénateur de la Lozère, président de la Selo

**Vous avez été secrétaire d'Etat à l'Agriculture (1977-78), président de la Région Languedoc-Roussillon (1986-2004)... Cela a-t-il contribué à l'essor de la Selo ?**

Oui. Dans le cadre de ces fonctions et comme 1<sup>er</sup> président du Comité des régions de l'UE (1994 -1996), j'ai milité pour que la Lozère bénéficie des programmes européens dès 1977 : le PDI<sup>(1)</sup> puis le PDZR<sup>(2)</sup>, les PIM<sup>(3)</sup>, Leader dès 1992... La plupart des projets impulsés par la Selo ont été financés ainsi, l'Europe a compensé nombre de nos handicaps.

### En quoi l'économie touristique a-t-elle redynamisé la Lozère ?

Elle a diversifié les revenus des agriculteurs, maintenu des commerces et rejoint l'économie agricole (près de 300 000 € par an) qui, elle, a pris le bon virage des produits de qualité. Touristiquement, il y a une concurrence mondiale énorme, on ne peut réussir qu'avec des produits spécifiques, comme le Mas de la Barque. Notre capacité d'accueil a augmenté lentement, mais sûrement : + 3 à 4 % par an depuis 20 ans. Avec 70 000 lits (pour 73 500 habitants !), nous faisons 6 millions de nuitées par an. En Lozère, le tourisme c'est de Pâques à novembre, en plus des vacances de février. En termes d'aménagement du territoire, c'est essentiel : le boucher a besoin de vivre toute l'année, pas seulement en juillet-août. Nous devons être les champions du développement durable !

### Quelles perspectives pour la Selo ?

Compenser la baisse des crédits européens en se diversifiant. Outre notre projet de complexe handisport pour accueillir des handicapés moteurs (tourisme, formation, compétition), nous menons actuellement un projet assez exemplaire en France, à Marjevols : un centre médico-chirurgical de 65 lits regroupant une clinique privée et un hôpital local public (qui étaient obsolètes), avec des services communs. Un investissement de 14 M€.

Propos recueillis par David Calvez/Innovapresse

(1) PDI : programme de développement intégré.  
(2) PDZR : programme de développement des zones rurales.  
(3) PIM : programmes intégrés méditerranéens pour compenser l'arrivée de l'Espagne dans le marché commun.

Le point de vue de...



Projection du Centre médico-chirurgical de Marjevols.

**Création : 6 mai 1962**  
**Capital : 761 000 €**

**Nombre de salariés : 55 permanents**

**Actionnariat public : 65,82 %**  
**Conseil général de la Lozère, 59,14 %**  
**59 communes de Lozère, 6,48%**  
**Région Languedoc-Roussillon, 0,20 %**

**Actionnariat privé : 34,18%, dont :**  
**Caisse d'Epargne de Lozère, 11,10 %**  
**Crédit agricole, 11,10 %**  
**Banque Populaire du Midi, 7,4 %**  
**CDT de Lozère, 1,73%**

**Chiffre d'affaires 2001 : 5,62 M€**  
**2004 : 5,8 M€**

**Contact**  
**Pierre Spirito**  
**Tél. 04 66 65 60 10**  
**E-mail : p.spirito@lozere-tourisme.com**

Carte d'identité

## Q Focus

# Mulhouse, dopée par la pluri-modalité

Mulhouse (112 000 habitants) est une ville atypique avec un centre paupérisé et des couches moyennes installées en périphérie. Trois Sem y interviennent : la Serm 68 (Société d'équipement de la région mulhousienne), Mulhouse Expo pour la gestion du parc des expositions et la Soléa (Sté de transports de l'agglomération.) Parmi les grands projets, le tram-train qui reliera le réseau urbain aux voies ferrées régionales. Zoom sur la Serm 68 qui en réalise la maîtrise d'ouvrage, et la Soléa appelée à le gérer.

## Serm 68 : renouvellement urbain, réalisation du tram-train et immobilier d'entreprises

La ville de Mulhouse est engagée dans un grand projet de ville (GPV) qui porte essentiellement sur la rénovation des quartiers anciens du centre-ville ; elle en a confié le volet urbain à la Serm 68 dans le cadre d'une concession publique d'aménagement.

«Aujourd'hui, pour permettre de retrouver une mixité dans l'habitat, il faut favoriser la venue des classes moyennes. Pour cela, il nous faut transformer en profondeur des secteurs entiers», souligne Robert Pellissier, directeur général de la Serm 68.

Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain maintenant éligible à l'Anru, la Sem a lancé des marchés d'études de définition auprès de trois grandes signatures : les architectes Antoine Grumbach, Bruno Fortier et Nicolas Michelin, pour réfléchir au développement et à la transformation du quartier Vauban-Neppert : 40 hectares accolés à l'hyper centre-ville qui seront desservis par deux lignes de tramway.

«Le projet de Nicolas Michelin, qui a remporté la préférence du jury en octobre, s'articule autour

d'un grand parc qui traversera le quartier de part en part et autour duquel s'organisera de l'habitat neuf, permettant d'offrir des conditions d'habitat favorables à des couches moyennes. Une opération longue qui devrait durer entre 10 et 20 ans ; l'année 2006 sera l'année du passage à la phase opérationnelle avec la mise en place d'une Zac multisites».



La Serm 68 s'est également vue confier par le Sitram (Syndicat intercommunal des transports de l'agglomération mulhousienne) une mission complète d'étude,

d'aménagement et d'achat du matériel roulant pour la partie urbaine du tram-train. «Un mandat classique, mais qui en fait la première Sem d'aménagement missionnée pour réaliser une opération de tramway qui porte à la fois sur la réalisation d'infrastructures de transport et sur le réaménagement de l'espace public ; c'est cette dimension d'aménagement urbain qui a justifié l'intervention d'une Sem d'aménagement. La Serm 68 a d'ailleurs ouvert la voie à d'autres Sem», commente Robert Pellissier.

La Serm 68, c'est aussi quatre opérations d'immobilier d'entreprises situées sur d'anciens sites industriels qu'elle a achetés et réhabilités, représentant 100 000m<sup>2</sup> de plancher, dont elle assure la commercialisation et la gestion.

Marie-Anne Ramazzina

## Le tramway, puissant levier de modernisation pour Soléa

Soléa, Société des transports de l'agglomération mulhousienne, assurera en 2006 la mise en service et la gestion du tramway pour le compte du Sitram, l'autorité organisatrice des transports, via un nouveau contrat de délégation de service public.

«2006 sera l'année du tramway, sa mise en service progressive interviendra en avril ; une année qui verra le réseau bus mulhousien transformé et réorganisé», explique Yves Laurin, directeur général de Soléa. Le tramway comprend deux lignes (Nord-Sud et Est-Ouest) qui représentent un réseau urbain de 20 km (dans une première étape) relié aux voies ferrées régionales.

Mars sera consacré à la marche à blanc, une phase de tests préfigurant l'ouverture commerciale. A partir d'avril, ce sera une phase d'essais partagée avec le public, «une façon d'essayer le tramway ensemble. La fréquence de 10 minutes passera à 6 minutes au moment de la pleine circulation, un démarrage progressif à tous égards puisqu'un tarif préférentiel de découverte sera mis en place. L'inauguration officielle est programmée pour le 13 mai».

En termes d'organisation interne, Soléa s'est dotée de deux nouveaux bâtiments : un atelier de maintenance pour les tramways qui abrite déjà 25 des 27 rames du réseau et un bâtiment administratif qui hébergera également le futur centre d'exploitation bus



et tramways. L'entreprise a également mis en place une politique de gestion du personnel : elle procède actuellement à la formation des futurs conducteurs, 75 au total ; une habilitation tramway proposée prioritairement en interne, en complément de

laquelle elle a lancé une campagne de recrutement. «Sachant qu'un conducteur Soléa devra rester polyvalent et conserver une partie de son temps de travail sur le réseau bus pour garder le contact avec la réalité du réseau. Il n'y a pas de transport privilégié», souligne Yves Laurin et d'ajouter «L'arrivée du tramway engendre aussi une importante réorganisation des lignes de bus qui convergent aujourd'hui vers le pôle d'échanges unique de la Porte Jeune. Quatre nouveaux pôles le compléteront, correspondant à la transformation de la ville. Le pôle Sud, situé à la gare, confirme sa vocation de pôle d'échanges en matière de transport public, d'autant plus que la SNCF est en train de transformer la gare pour accueillir le TGV».

M-A.R.

Jean-Marie Bockel,  
maire de Mulhouse,  
président de la communauté  
d'agglomération Mulhouse  
Sud-Alsace (CAMSA),  
président de l'AMGVF



Sémat, DR

De la ville des années 80, qui peine à se remettre de la désindustrialisation, à Mulhouse qui s'affiche aujourd'hui comme une cité «où il fait bon vivre», quelles volontés ? quels défis ?

Malgré le bon travail de mes prédécesseurs, il a fallu engager une démarche de reconquête sur tous les éléments de déclin de ville. L'économie d'abord, avec un travail sur l'offre foncière et ses infrastructures de desserte, l'offre de locaux adaptés, de pépinières, d'universités... en résumé, tout ce qui crée un tissu favorable au développement économique. Aujourd'hui, même si certaines entreprises peinent encore, nous avons à Mulhouse toutes les économies du futur.

Parallèlement, d'importantes actions de reconquête urbaine ont été menées. Nous avons porté la reconversion de deux casernes sur les trois qui se sont libérées au début des années 90, la troisième va démarrer. De nouveaux quartiers sont apparus comme le Nouveau Bassin, en entrée de ville. Aujourd'hui, nous travaillons au projet de requalification et de désenclavement du quartier Vauban-Neppert (40 hectares proches de l'hyper centre). Les travaux pour le tramway, qui arrive dans quelques mois, ont été l'occasion de redessiner un peu la ville, de corriger certains ratés. Nous avons aussi recréé une offre diversifiée en matière d'habitat et l'habitat social a été entièrement rénové.

La seconde priorité a porté sur l'attractivité culturelle, touristique et l'animation. Mulhouse a l'une des politiques culturelles les plus dynamiques de France, notamment autour de la Filature, notre scène nationale.

Et puis il y a le défi social... Pendant ces (presque) dix-sept ans de mandature, de politique des quartiers en politique de la ville, de rénovation de quartiers HLM en GPV sur les anciens quartiers ouvriers, de politique d'intégration en politique de réussite scolaire, nous avons pris le problème à bras le corps. Mais, même si nous avons été pionniers en matière d'insertion par l'économie, même si j'estime avoir été à la pointe de ce qui se fait en matière de sécurité, de prévention, il faut être lucides, réalistes : nous sommes encore au milieu du gué.

Trois Sem sur votre territoire : Parc Expo, Serm 68, Soléa : que pensez-vous de cet outil et de quelle manière travaillez-vous avec les Sem ?

Je les ai créées toutes les trois, c'est donc que j'y crois, mais je les aborde de manière très pragmatique, je n'en fais pas une religion. Régie pour l'eau par exemple, gestion déléguée à des sociétés privées pour le musée de l'automobile ou l'assainissement et, Sem quand elles sont pertinentes. C'est le cas lorsqu'on veut créer un outil de développement du territoire. Notre Serm 68 a de multiples missions : habitat, portage du tramway, développement économique... ce qui prouve que c'est un outil souple, adaptable et qui peut se rétracter une fois les choses terminées, comme sur le tramway. Aucun service municipal n'aurait cette réactivité pour ce type de missions. En matière de transport, la Soléa me paraît être une bonne solution, quant à Parc Expo, nous avons pu, grâce à cette structure, réorganiser complètement le système et ça a vraiment permis de faire décoller cet équipement.

Quelles sont vos ambitions pour Mulhouse à moyen et long termes ?

La première, c'est de poursuivre la mutation économique et de réussir la pluri-modalité entre le TGV Est européen qui arrive dans moins de deux ans et le TGV Rhin-Rhône, dans 5 ans, avec notre tramway, qui sera le premier à être connecté au réseau SNCF et qui va donc devenir tram-train. Tout ce maillage et ces arrivées nouvelles devront permettre de développer l'attractivité économique et touristique de la ville. La seconde est de réussir l'agglomération pour de bon. Pour l'instant, elle est très partielle puisqu'elle ne comprend que 160 000 habitants sur les 240 000 que compte l'agglomération réelle. Là aussi nous sommes au milieu du gué. Nous avons encore trois structures intercommunales dans l'agglomération, ce n'est pas normal.

Enfin, surtout, il nous faut réussir la cohésion sociale, l'intégration, éviter que des quartiers restent ou redeviennent des ghettos. Nous devons absolument réussir le «vivre ensemble».

Propos recueillis par Nicole Malet /Innovapresse

## En avoir ou pas

Depuis cinq ans, le quota - celui des 20 % de logements sociaux, bien sûr - attendait son heure de gloire. On aurait évidemment pu imaginer une gloire plus sereine, mais, il y a bien désormais, comme pour les objets cultes, ceux qui l'ont et ceux qui ne l'ont pas et, dans ce dernier cas, il est bien difficile de s'en cacher tant la presse s'est mobilisée sur le sujet et a produit moult articles, cartes avec pourcentages, états et même un palmarès des villes cancrées...

Ce palmarès des villes cancrées, c'est l'hebdomadaire **La Vie** (17 novembre) qui le publie, avec le concours de la Fondation Abbé Pierre et sur la base de chiffres du ministère de la Cohésion sociale. **Mairie Info** du même jour reprend l'information et ajoute «La loi SRU a été remise à l'honneur, lundi, par le président Jacques Chirac, qui a exigé son application en réponse au malaise des banlieues».

Pour **Les Echos** (24 novembre) qui titrent «Piètre bilan de la loi SRU», «154 des 742 municipalités concernées n'ont toujours rien entrepris pour commencer à relever leur quota de logements sociaux et tendre vers la barre des 20 % fixée par le législateur, d'où le rappel à l'ordre lancé lundi soir par le chef de l'Etat et sa demande aux préfets de sévir en faisant appliquer les pénalités prévues».

Effet du rappel à l'ordre ? En tous cas, une fois n'est pas coutume, «les sénateurs n'ont pas changé une virgule aux dispositions législatives qui obligent quelque 740 communes à atteindre le quota de 20 % de logements sociaux en vingt ans», rapporte **Le Monde** (26 novembre), même si «La majorité comme l'opposition avaient déposé plusieurs amendements pour assouplir ou, au contraire, muscler ce dispositif (...) de la loi SRU». Il est vrai, précise le quotidien national, «le ministre de la Cohésion sociale, Jean-Louis Borloo, auteur du projet de loi ENL, avait d'emblée prévenu qu'il ne soutiendrait pas de telles démarches».

### Avec le concours des Sem

Bègles ne fait pas partie des villes cancrées, c'est **Sud Ouest** (édition du 1/10) qui nous apporte cette certitude en se faisant l'écho de la séance du conseil municipal au cours de laquelle «l'opération de rénovation urbaine (Oru) des quartiers Nord (...) a été adoptée sans opposition. La Saemcib (société d'économie mixte de Bègles) sera donc en mesure de lancer prochainement la construction de 44 logements sociaux sur les terrains Terres Neuves et 108 (dont 24 en accession sociale à la propriété) sur le site Lacoste, où elle cédera à un promoteur privé les terrains nécessaires à la construction d'environ 150 logements». Interpellé sur la perti-

nence de cette promotion immobilière privée, le maire de Bègles rétorque «Ne me reprochez pas de vendre la ville aux promoteurs. On est largement au-dessus des obligations de la loi SRU et nous vendons les terrains 18 000 € le m<sup>2</sup> au privé contre 6 000 € pour le social».

A Angers, selon **Ouest France** (29/10) ce sont deux immeubles neufs de logement social, soit 51 appartements qui viennent d'être inaugurés par la Soclova (société d'économie mixte de construction et de gestion de logements de la ville). «51 logements, du T1 bis au T4, situés à cinq minutes du centre-ville à pied et un loyer raisonnable (de 260 € le T1 bis de 38 m<sup>2</sup> à 595 € le T4 de 90 m<sup>2</sup>, hors charges et garages)». Sainte-Eulalie, en périphérie de Bordeaux, «n'a pas son quota de logements sociaux et acquitte régulièrement l'amende de la loi SRU», d'après **Sud Ouest** (édition du 10/11), mais elle s'attache à rattraper son retard et le support, sous le titre «In-Cité conduira les travaux», explique que si «Sainte-Eulalie n'est ni Vaulx-en-Velin, ni Clichy-sous-Bois, ni même Lormont, le conseil municipal a lancé un plan de sauvegarde pour éviter que les Ruault ne s'embrasent bientôt comme certaines cités de la région parisienne». Ce plan de sauvegarde qui comporte des phases démolition-reconstruction (440 logements à reconstruire contre 200 à démolir) est complexe, car le périmètre concerné est une propriété privée. Enfin, avec **l'Est Républicain** (édition de Besançon du 20/10) qui titre «SaiemB Quarante ans de logement social», nous pourrions noter l'engagement de la Sem dans ce secteur. Une Sem qui, selon les déclarations de son directeur, Guy Henrion, dans les colonnes du journal, a vu son activité se modifier depuis le début des années 90 : «Il ne s'agit plus seulement de construire, mais d'initier la mixité, le lien social. Le travail s'effectue sur le terrain grâce notamment aux gardiens d'immeubles (...) La règle est d'une personne pour cent logements, nous sommes à 1,8 (...) De plus, la SaiemB aide à la création d'associations de quartier comme "Bouge toi". Il faut que les habitants créent leur environnement plutôt que de le subir».

Innovapresse

## Nouveaux administrateurs

L'assemblée générale de la Fédération des Sem, réunie le 12 octobre 2005 à Montpellier, a renouvelé la composition du conseil d'administration. Six nouveaux administrateurs y font leur entrée : Eveline Duhamel, présidente de la CCI de Dieppe, administratrice de la Sem de Coopération Transmanche ; Jean Michel, député du Puy-de-Dôme, président de la Semerap ; Philippe Pémezec, député des Hauts-de-Seine, président de la Sempro ; Emmanuelle Vauléon, directrice adjointe à Dexia, administratrice de la SEDD ; Jean Waline, vice-président du conseil général du Bas-Rhin, président de l'Association régionale des Sem d'Alsace ; André Yché, président de la SNI.



### Gérard Tremège, président du club des actionnaires de la Fédération des Sem

#### Pouvez-vous nous présenter le club des actionnaires en quelques mots ?

Ce club a été créé il y a 15 ans par Loïc Le Masne, auquel j'ai succédé il y a un an.

Il a principalement deux missions : être un lieu d'expression et d'échange, au sein de la Fédération, des banques et entreprises qui détiennent au total 35 % du capital de toutes les Sem ; élaborer et mettre en œuvre les partenariats engagés autour de priorités communes entre la Fédération et ces organismes.

#### Quel bilan dressez-vous d'une première année de présidence ?

Il est un peu tôt pour dresser un bilan, mais j'ai souhaité que notre action soit orientée en priorité dans trois directions : formalisation de nos relations avec les membres du club, par la signature de plus en plus fréquente de conventions de partenariat ; prise de contact avec les entreprises privées, qui ne sont pas assez présentes au capital des Sem, et par voie de conséquence, au club des actionnaires ; lancement de deux grands chantiers qui aboutiront en 2006 : enquête approfondie auprès des actionnaires non collectives locales des Sem, pour permettre à la Fédération de mieux prendre en compte leurs attentes et propositions ; ensuite l'édition d'un argumentaire «Sem, vrai ou faux», qui vise à dissiper un certain nombre d'idées reçues, mais communément répandues sur les Sem.

#### Comment pensez-vous que la Fédération pourrait contribuer au développement du partenariat public privé dans les Sem ?

Le chiffre de l'actionariat entreprises privées dans les Sem s'élève progressivement. Il tourne plutôt maintenant aux alentours de 10 %. Mais pour une réelle culture du PPP au sein du mouvement des Sem, il faut passer à la vitesse supérieure. Pour cela, il faut se poser, en prenant le temps et sans tabou, les questions : de la fluidité du capital, très nettement perfectible. Il est difficile de sortir d'une Sem ; de la rémunération du capital, même si c'est déjà le cas dans près de 20 % des Sem ; de la possibilité de créer des Sem à capitaux privés majoritaires, ce qui existe partout en Europe, sauf en France. Nous y travaillons au sein du club des actionnaires.

Propos recueillis par Thierry Durnerin

Trois questions à

## Vade-mecum du créateur de Sem

Jean-Claude Michel, responsable du service d'appui aux porteurs de projets à la Fédération des Sem, vient de publier le Vade-mecum du créateur de Sem. Cet ouvrage pratique traite pour la première fois des mécanismes et conditions de création de Sem et analyse les différentes étapes de leur constitution, les précautions à prendre, les pièges à éviter. Il est livré avec un CD-Rom qui rassemble tous les documents pratiques nécessaires à la conception du projet et à la création de la Sem : modèles de procès-verbaux, de délibération, de contrats, etc. Un ouvrage indispensable pour créer une Sem en toute sécurité qui s'adresse en particulier aux élus locaux, aux fonctionnaires territoriaux, aux partenaires des Sem, mais également aux juristes et aux étudiants. 200 pages et CD-Rom, 45 € + frais d'envoi. Commande : Editions du Moniteur. Tél. 01 40 13 30 30 ou [www.editionsdumoniteur.com](http://www.editionsdumoniteur.com)



Semmag est une publication de la Fédération des sociétés d'économie mixte  
46, rue Notre Dame des Victoires • 75002 Paris • Tél. 01 53 32 22 00 • Fax : 01 53 32 22 22  
<http://www.fedsem.fr> • e-mail : [contact@fedsem.fr](mailto:contact@fedsem.fr)  
Directeur de la publication : Maxim Peter • Rédacteur en chef : Marie-Anne Ramazzina  
Comité de rédaction : Jean-Marie Bernard, Thierry Durnerin, Jean-Michel Geneteau,  
Axel Greleau, Eric Ledoux, Nicole Malet (Innovapresse), Maxim Peter, Marie-Anne Ramazzina  
Conception-réalisation : Innovapresse Conseil & Image(s) • Impression : Pôle graphique  
• Dépôt légal à parution.

