

Sem immobilière, vrai ou faux



FÉDÉRATION DES
epl
ENTREPRISES
PUBLIQUES LOCALES

Sem immobilière, vrai ou faux

Avec 549 000 logements sur le territoire métropolitain et les Outre-mer, près de 17 000 mises en chantier et 1,34 million de personnes logées, les Sociétés d'économie mixte immobilières sont des acteurs incontournables du développement de l'habitat et du bien vivre ensemble.

Mais que connaissez-vous vraiment des Sem immobilières ?

Faites-vous partie des « incollables » qui maîtrisent le fonctionnement de ces entreprises pas comme les autres ?

Pour le savoir, prêtez-vous au jeu des questions proposé par la Fédération des Entreprises publiques locales et découvrez, au fil des réponses, ce qui fait la force et l'originalité des Sem immobilières.

1 La Sem est un organisme de logement social à part entière.

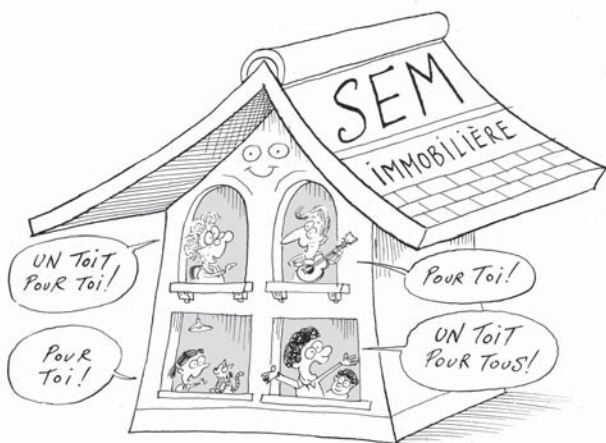
VRAI

Elle relève de l'ensemble des dispositifs applicables aux organismes de logement social, notamment l'agrément.



2 Les Sem ne construisent plus de logement.

FAUX



Les 188 Epl immobilières logent 1,34 million de personnes dans un parc de 549 000 logements. Elles pèsent pour 11 % du parc locatif total des organismes de logement social et représentent 15 % des mises en chantier locatives de tous les organismes de logement social (OLS).

3 Une Sem immobilière est strictement limitée à une activité de logement social.

FAUX

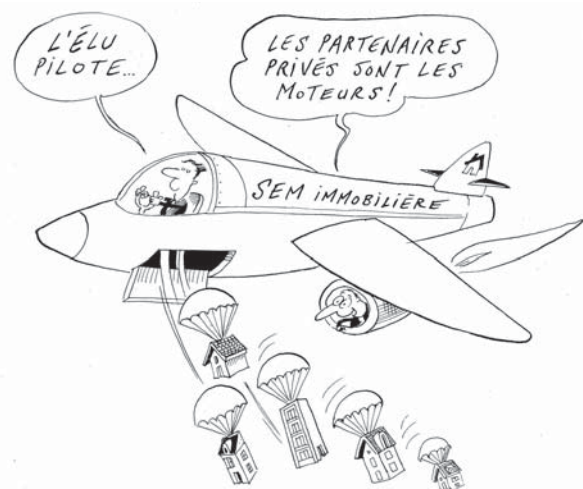
La Sem immobilière est le seul type d'organisme de logement social qui peut produire et gérer indifféremment du logement social et libre et réaliser des programmes d'accession sociale et classique.

Elle peut également assurer le développement de l'activité économique indispensable à la qualité de vie des quartiers et développer des activités d'aménagement.



4 La Sem est l'organisme de logement social le mieux maîtrisé par les élus.

VRAI



Les collectivités locales sont les actionnaires majoritaires d'une Sem et détiennent toujours la majorité des sièges dans les instances dirigeantes. Le président de la Sem est un élu et peut aussi exercer la fonction de directeur général. Au-delà des contrôles propres au secteur du logement social (Ancols), s'ajoutent les contrôles prévus pour les collectivités locales actionnaires, ainsi que ceux de la chambre régionale des comptes (CRC).

5 Il existe une notion de taille critique de patrimoine des Sem immobilières.

FAUX

Comme toutes les Entreprises publiques locales, la vocation des Sem immobilières est de porter des projets d'attractivité et de cohésion pour les territoires. N'ayant eu accès que récemment au financement du logement social, c'est sur la dynamique de développement (mises en chantier) qu'il convient de comparer les Sem avec les opérateurs historiques au patrimoine plus important.



6 Une Sem immobilière ne peut intervenir que pour ses seuls actionnaires et sur son seul territoire.

FAUX

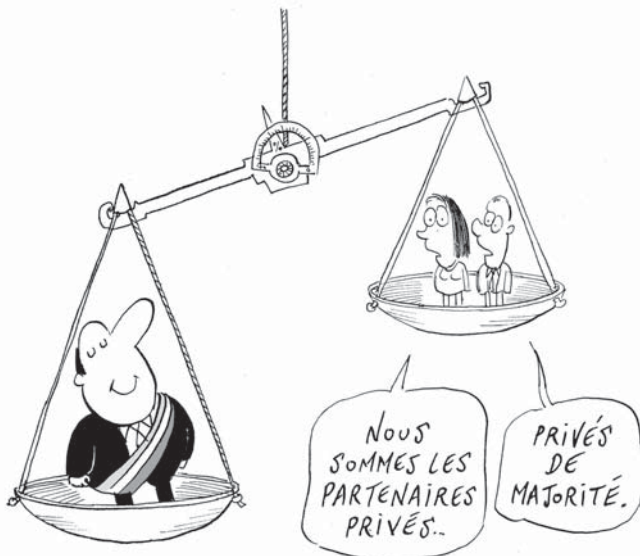
Les Sem immobilières sont au service d'un projet de développement du logement social qui peut aller au-delà de la seule commande des actionnaires.

7 Les actionnaires privés des Sem ne garantissent pas l'étanchéité des fonds dédiés au logement social.

FAUX

Les Sem ont toujours des actionnaires privés, sans qu'ils soient majoritaires. Pour les 76 Sem sur 188 où l'actionnariat public représente moins de 66 % :

- 41 présentent un actionnariat privé dilué sans aucune minorité de blocage,
- pour les 35 autres, l'actionnaire privé est un acteur du logement à part entière (CDC, bailleur HLM, groupe BPCE, collecteur 1 %).

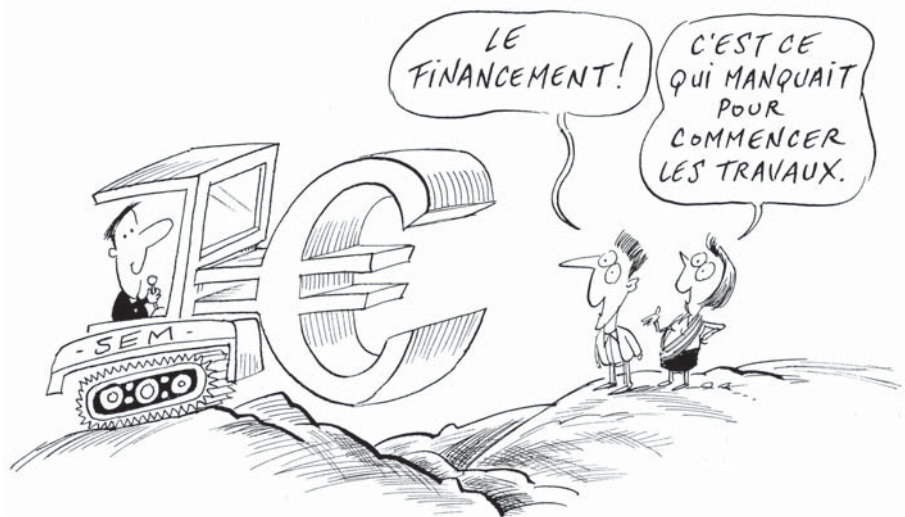


8 La Sem peut être l'acteur du regroupement d'opérateurs de logements sociaux.

VRAI

La loi Alur est venue confirmer cette possibilité et il y a déjà de nombreux exemples. Par ailleurs, il est toujours possible de créer de nouvelles Sem immobilières, via l'obtention d'un agrément du ministre du Logement comme pour tous les organismes de logement social (OLS).

9 La Sem apporte des solutions à la rareté des financements publics.



VRAI

En ayant la possibilité de développer des activités autres que le logement social, la Sem peut dégager des marges financières réinvesties dans le logement social. Ses actionnaires privés sont également partie prenante au financement de ses activités.

10 Les Sem innovent dans le logement.

VRAI

Elles ont notamment créé :

- une école de gardiens en outre-mer (elle délivre un C.A.P de gardiens d'immeubles et permet de donner un diplôme à des jeunes en difficulté et de professionnaliser la gestion de proximité de la Sem),
- la première université d'entreprise dans l'habitat social en France permettant à tous les acteurs (institutionnels, partenaires, résidents, salariés...) de débattre afin de maîtriser l'impact des projets sur les territoires,
- un événement où pendant 5 jours, 150 logements ont été proposés à la location, du studio au T5, sans frais d'agence, sans garant et avec la première année d'assurance habitation remboursée.

11 Une Sem immobilière peut avoir des filiales.

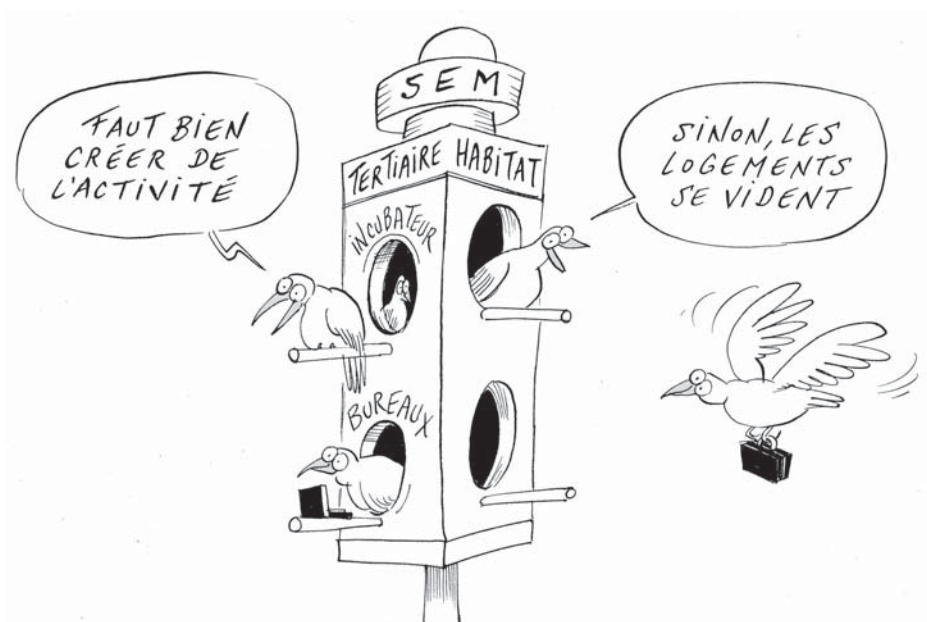
VRAI

Une Sem peut très facilement prendre des participations dans d'autres sociétés et créer des filiales. Il suffit d'un accord préalable et exprès de la ou des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration. On recense aujourd'hui 168 filiales de Sem immobilières intervenant surtout dans les domaines de la promotion immobilière.

12 La multi-activité d'une Sem immobilière met en péril son activité logement social.

FAUX

Les activités de logement social dites agréées sont parfaitement isolées par la loi Alur des autres activités des Epl. Un grand nombre d'Epl diversifient leurs activités dans l'objectif de dégager des ressources permettant de produire plus de logements.



13

VRAI

Les Sem immobilières accompagnent la montée en puissance de l'intercommunalisation dans l'habitat.

Les Sem immobilières sont des entreprises en mesure d'œuvrer aux évolutions des territoires, en particulier par leur capacité à rassembler, dans leur capital et leurs instances de gouvernance, des collectivités locales de tous niveaux. Toute commune qui conserve une compétence même résiduelle en matière de logement peut conserver ses participations dans une Sem locale.



14

Les Sem immobilières ne sont pas adossées à un réseau professionnel.

FAUX

La Fédération des Epl est leur unique représentant au plan national comme européen, en métropole comme en outre-mer. La Fédération des Epl siège à ce titre dans de nombreuses instances. Elle assure un dispositif d'analyse et de prévention en vue d'accompagner ses adhérents dans leur dynamisme, leur redéploiement et leur professionnalisation.

lesepl.fr 



Fédération des Epl
95, rue d'Amsterdam - 75008 Paris
Tél. : 01 53 32 22 00
contact@lesepl.fr

lesepl.fr  @FedEpl  Fed Epl