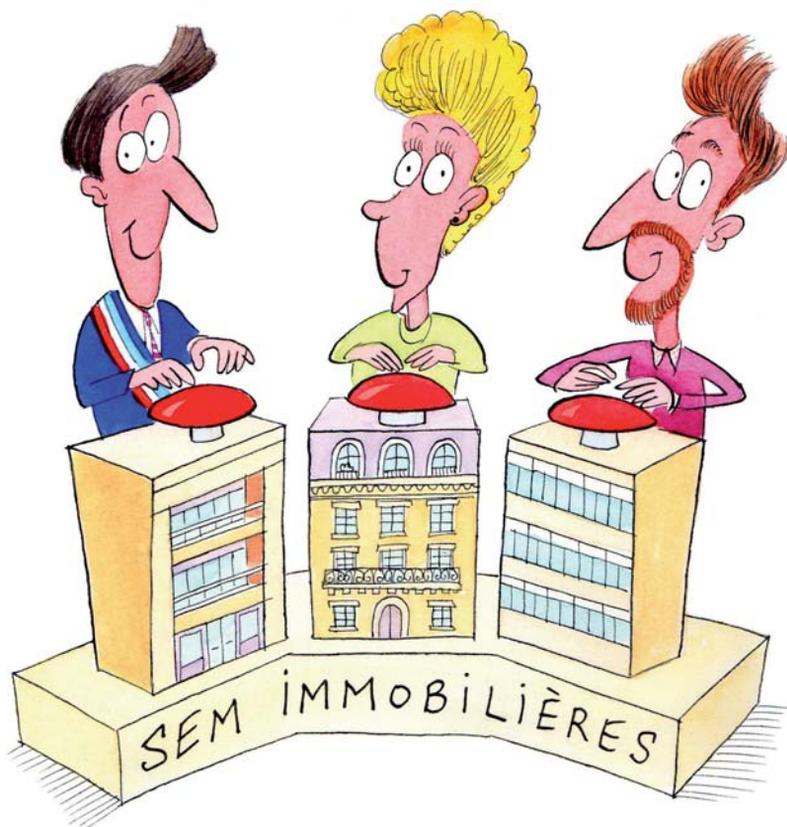


Sem immobilières, vrai ou faux



Sem immobilières, vrai ou faux

Avec 578 000 logements sur le territoire métropolitain et les Outre-mer, près de 14 000 mises en chantier, 1,42 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 immobilière 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 Une Sem immobilière est strictement limitée à une activité 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'accèsion 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. 88% des Sem ayant une activité de bailleur social exercent également d'autres missions.



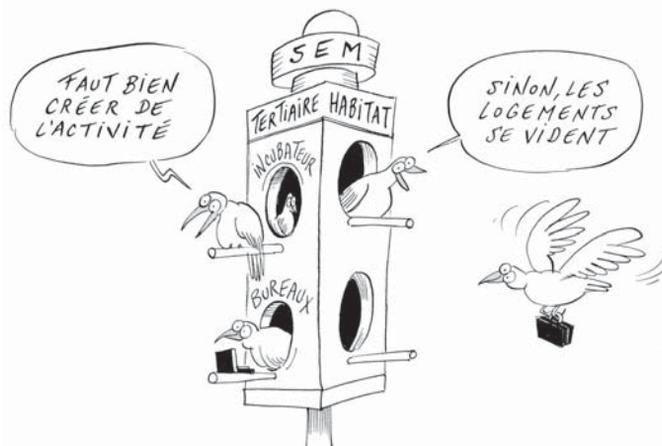
3 La Sem immobilière est l'organisme de logement social le mieux maîtrisé par les élus.

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).



4 La pluri-activité des Sem immobilières met en péril leur activité logement social.



FAUX

Les activités dites agréées sont parfaitement isolées des autres activités des Sem. Un grand nombre de Sem diversifient leurs activités dans l'objectif de dégager des ressources permettant de produire plus de logements.

5 Les Sem immobilières ne construisent plus de logement.

FAUX

Les 163 Sem immobilières logent 1,42 million de personnes, dans un parc de 578 000 logements. Elles pèsent pour 10% du parc locatif total des organismes de logement social et représentent 17 % des mises en chantier locatives de tous les organismes de logement social (OLS).



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

FAUX

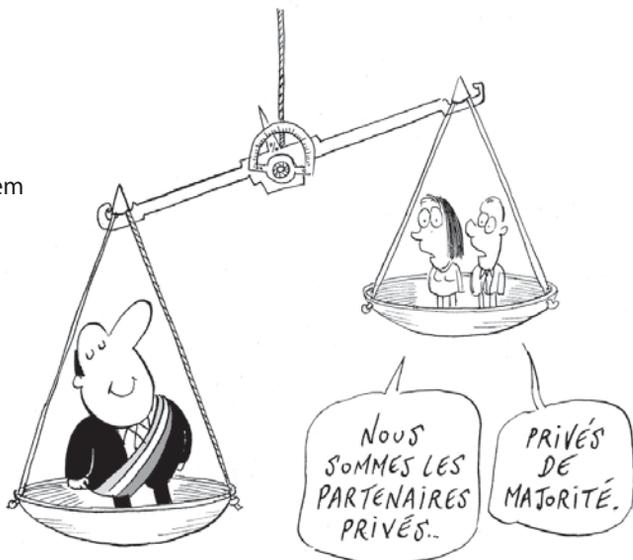
Les Sem immobilières sont au service d'un projet de développement du logement social et dans l'exercice de leurs missions, les Sem ont la faculté d'intervenir pour le compte de leurs actionnaires, pour le compte de tiers non-actionnaires ou encore pour leur propre compte.

7 Dans les Sem immobilières, les actionnaires privés sont aux côtés des collectivités locales.

VRAI

Les Sem ont toujours des actionnaires privés, sans qu'ils soient majoritaires. Pour les 76 Sem sur 163 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, Action Logement).



8 La Sem immobilière 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.

9 Les Sem immobilières innovent dans le logement.

VRAI

Elles ont notamment créé ou expérimenté :

- un démonstrateur ABC (Autonomous Building for Citizens) à Grenoble, au cœur de l'Éco-Cité Presqu'île. C'est le premier concept de bâtiment autonome en France.
- une solution s'appuyant sur le traitement des données numériques pour optimiser les consommations de fluides dans le parc immobilier de la Sem. Les locataires maîtrisent mieux leurs charges et la Sem intègre la dimension environnementale dans sa gestion patrimoniale.
- un budget participatif grâce auquel des locataires proposent un projet d'investissement, d'entretien ou de développement local. Les meilleurs projets sont soumis au vote de tous les locataires. La Sem consacre une part de son budget à la réalisation des projets retenus.

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

VRAI



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.

11

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

FAUX

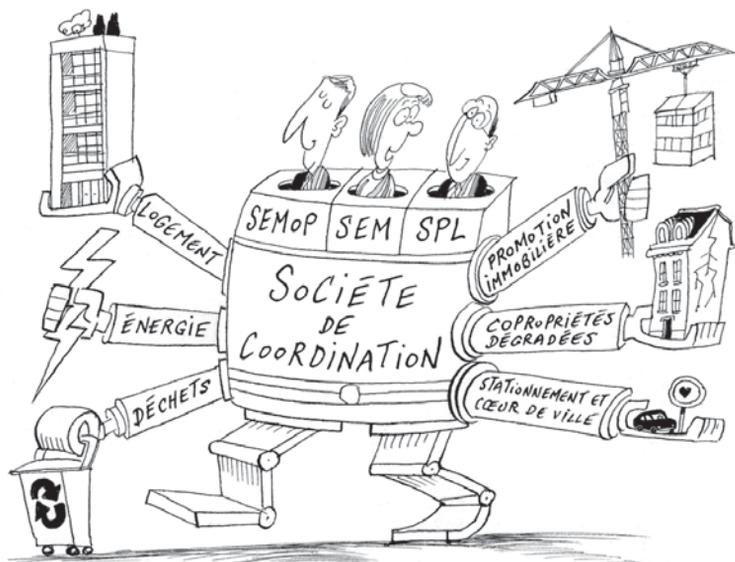
La Fédération des Epl est leur unique représentant au plan national comme européen, en métropole comme en outre-mer. La Fédération des Epl siège à ce titre dans de nombreuses instances. Elle assure un dispositif d'analyse et de prévention en vue d'accompagner ses adhérents dans leur dynamisme, leur redéploiement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

12

En métropole, les élus ne peuvent plus conserver leurs Sem immobilières.

FAUX

La loi ELAN exclut de l'obligation de regroupement les Sem qui gèrent 12 000 logements sociaux ou qui réalisent un chiffre d'affaires supérieur à 40 millions d'euros. C'est aussi le cas pour les dizaines de Sem dont l'activité principale n'est pas le logement locatif social. Dans les autres cas, il existe des formes de regroupement préservant le pouvoir de décision local sous la forme de société de coordination ou d'adossement à un groupe.



13 La loi encourage le développement des activités complémentaires au logement social déjà engagé par les Sem immobilières.

VRAI

La loi ELAN ouvre l'accès des sociétés de coordination aux Epl, Sem, Spl et SemOp non agréées dans la limite de 50% du capital de ces sociétés. Ces montages permettent d'institutionnaliser une réponse globale au service des territoires.

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

VRAI

La loi 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).

15 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.

lesepl.fr 



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

