

sem mag'

La lettre de la fédération des sociétés d'économie mixte • n°26 • octobre 2004

Un congrès placé sous le signe de l'Europe

Avec 13 000 EPL dans «l'Europe des 15», le mouvement des entreprises publiques locales en Europe était déjà dynamique et le panorama que la Fédération des Sem vient de publier en partenariat avec Dexia le confirme. Ce mouvement se renforce avec l'élargissement et compte désormais 16 000 EPL. En France comme ailleurs en Europe, la Sem se positionne de plus en plus comme l'entreprise des pouvoirs locaux.



Virginie Smets

Si, excepté en France, la quasi-totalité de ces sociétés était détenue à 100% par les collectivités locales il y a encore quatre ou cinq ans, on recense aujourd'hui près de 4 000 sociétés d'économie mixte. Les évolutions sont donc extrêmement rapides. La Commission européenne a d'ailleurs pris acte de cet essor en publiant récemment un livre vert sur le partenariat public privé et s'interroge sur l'opportunité d'une législation communautaire ad hoc.

Ce débat européen constitue une opportunité unique mais également un risque considérable, aussi la Fédération se doit-elle d'y associer étroitement ses adhérents.

Il était donc légitime de consacrer notre 38^e Congrès national à ces enjeux européens, pour échanger sur les évolutions et sur les adaptations prévisibles, notamment législatives, en France comme au niveau communautaire.

Albert Mahé,
président de la Fédération des Sem

Dossier

Bilan global, ou comment optimiser le rôle des Sem auprès des collectivités locales

Outil d'évaluation et de communication, le bilan global permet de mieux appréhender l'impact économique réel de l'activité d'une Sem sur son territoire et ses retombées directes et indirectes.

Les Sem, déjà nombreuses, qui ont «tenté l'expérience» semblent en tirer un bénéfice évident et nous trouverons dans ce numéro les exemples de trois sociétés qui viennent de terminer la démarche : RMG Avignon, Reims Développement et SIDR (La Réunion).

SIDR, DR



LIRE PAGE 4

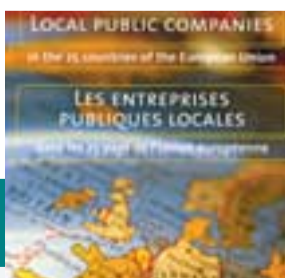
X Sem en exemple

Sem Volcans (63)

Avec des nouveautés 2004 telles que «Planète Mars et mondes inaccessibles » ou encore la galerie des enfants, animée par Pitoufeu, le gardien des volcans, Vulcania, parc européen du Volcanisme, renforce non seulement son pouvoir d'attraction, mais celui de toute une région dont il est devenu le fleuron touristique.

LIRE PAGE 6

Joël Damase



2 ★ Livre vert PPP et concessions

3 → Sem en direct Siemp (75) et Lyon Parc Auto (69)

7 🔍 Focus sur Bordeaux

★ Europe

→ Sem en direct

Livre vert PPP et concessions

La Commission européenne a publié en avril 2004 un Livre vert sur le partenariat public privé (PPP) et les concessions. Il pose la question d'une législation européenne sur les sociétés à capitaux mixte dont la Commission reconnaît pour la première fois l'existence. La Fédération des Sem se devait d'y répondre, ce qu'elle a fait sous trois formes complémentaires.

- Une réponse conjointe avec l'Association des maires des grandes villes de France (AMGVF) aux vingt-deux questions du livre vert où, pour les concessions, elles n'estiment pas nécessaire une nouvelle législation communautaire : il existe déjà un cadre juridique adéquat au plan européen, comme au plan français avec la loi Sapin. Pour les PPP institutionnels, elles souhaitent un cadre législatif européen apportant sécurité et clarté sur ce mode de gestion des services publics locaux en essor en Europe.
- La Fédération des Sem et l'AMGVF se sont associées à leurs homologues allemandes, la DST (grandes villes) et VKU (entreprises communales), aboutissant à une déclaration commune en faveur d'un meilleur respect du principe de libre administration des collectivités locales, lequel passe par une définition claire et pérenne de l'auto-production ou in house, dans le droit européen.
- Enfin, la Fédération a participé à l'élaboration de l'avis du Centre européen des entreprises à participation publique (CEEP) qui plaide également pour une reconnaissance du *in house*, au-delà du nécessaire respect de la situation propre à chaque pays.

Vient de paraître

Les entreprises publiques locales dans les 25 pays de l'Union européenne

Le groupe Dexia* s'est associé à la Fédération des Sem pour élaborer une étude comparative sur les 16 000 entreprises publiques locales (EPL) et structures assimilées dans les vingt-cinq pays de l'Union. L'ouvrage met l'accent sur les entreprises de forme sociétaire dont le capital est totalement ou partiellement détenu par les collectivités locales. Cette publication complète l'édition de 1999 et souligne le dynamisme des EPL dans la plupart des Etats membres. Prix de vente : 15 € (173 p.) Dexia Editions, tél 01 43 92 79 13.



* Leader mondial du financement de l'équipement collectif et des services financiers au secteur public.

Paris (75) : la Siemp combat l'insalubrité

Fin mai 2002, la Siemp a signé une convention publique d'aménagement avec la ville de Paris pour l'éradication d'immeubles insalubres, essentiellement situés dans le nord-est de la capitale. S'y est ajouté un avenant portant le nombre d'immeubles à 407 : 146 propriétés de la ville, 133 où la ville est copropriétaire et 128 propriétés privées.

"La Siemp a repris en gestion tous les immeubles qui appartenaient à la ville, soit 2 300 lots, pas vraiment des logements, souvent de petits "cagoinces" de 10 m² où s'entassent des familles de dix personnes", commente Jean-Pierre Olivier, directeur en charge de l'éradication de l'habitat insalubre.

Sur les 146 parcelles communales que comporte la CPA, 4 % sont en chantier, 50 % en études opérationnelles, 8 % en désignation de maîtres d'œuvre, 38 % en études préliminaires. Une fois restructurés ou reconstruits ces immeubles devraient permettre de relouer environ 1 000 logements aux normes actuelles auxquels s'ajoutent 250 logements issus des copropriétés.

En complément du processus d'éradication de l'insalubrité, la Siemp est aussi chargée de la lutte contre le saturnisme (intoxication au plomb).

"Trente cinq immeubles, regroupant 159 familles avec enfants ont fait l'objet d'un signalement avec risque de la Préfecture de Paris", précise Jean-Pierre Olivier. Ces familles ont été relogées définitivement, d'autres ont réintégré leur



3, villa de l'Astrolabe, Paris 15^e (avant et après), architecte : KOZ.

logement après un hébergement provisoire, d'autres sont en logement relais dans l'attente d'un logement définitif, avec un suivi social effectué par le service saturnisme.

La Sem intervient aussi sur les copropriétés, qui représentent les deux tiers des immeubles, en incitant les conseils syndicaux à faire réaliser des diagnostics plomb puis des travaux de suppression du risque d'intoxication. Sur 200 copropriétés concernées, 32 ont déjà engagé des travaux.

A la Siemp, 42 personnes, sur un effectif 260, œuvrent en faveur du



traitement des situations d'habitat indignes.

- Une équipe composée d'urbanistes, d'architectes et de conseillers sociaux s'attache à l'aménagement et au relogement. Elle intervient sur des immeubles où la Siemp détient la maîtrise foncière.
- Des spécialistes de l'immobilier approchent les copropriétés privées, procèdent à des diagnostics qui débouchent sur des rapports de stratégie soumis à la ville de Paris avant d'être proposés aux copropriétaires. Dans les cas où les actions incitatives sont sans effet, la Siemp peut aller jusqu'à mener des actions coercitives.
- Des juristes s'occupent des acquisitions à l'amiable, par préemption, ou par voie d'expropriation (loi Vivien, Dup classique).
- Enfin, un service de gérance intercalaire qui intervient sur les travaux d'urgence dans l'attente du traitement définitif des immeubles

Marie-Anne Ramazzina

En régions

Nouvelle-Calédonie

Albert Mahé, président de la Fédération, participera le 3 novembre 2004 à Nouméa, à la prochaine rencontre de l'Acem, association des Sem de Nouvelle-Calédonie.

Le Territoire compte seize Sem. La plus récente, Sem aggro, a été créée en décembre 2003. Cette Sem immobilière est chargée de produire et gérer un parc locatif de logements aidés et très aidés sur l'agglomération de Nouméa.

Egalement, une Sem en projet pour la Province Nord, qui après Promosud (Province Sud) et la Sodil (Province des Iles Loyautés), devrait constituer un troisième pilier pour le développement économique du Territoire néo-calédonien.



Promosud, moteur pour l'industrie touristique.

NOUVELLES SEM

Nordev (Développement du Nord de la Réunion), la dernière-née des Sem réunionnaises, gèrera des équipements publics à vocation économique, culturelle, sportive ou touristique, comme le parc des expositions de Sainte-Clotilde, le Zénith, le golf, etc. Son capital de 250 000 € se répartit entre la Cinor (50 %), la commune de Saint-Denis (35 %) et parmi les actionnaires privés, le BFCOM (7,5 %) et la Caisse d'épargne (5 %). La Sem est présidée par René-Paul Victoria, député-maire de Saint-Denis.

La Sem Route des lasers (33) a été officiellement créée le 1^{er} juin 2004 avec pour objectif d'optimiser l'accueil des entreprises liées à l'installation et à la maintenance du futur laser mégajoule (voir Sem mag' n° 24). Ce dernier, dont le budget de plus de 2 milliards d'€ est financé par le ministère de la Défense, sera un outil de substitution aux essais nucléaires et entrera en service en 2010. La Sem est présidée par Yves Lecaudey, conseiller régional d'Aquitaine et vice-président du conseil général de la Gironde.

La Seipa (40), créée début 2004, gère et exploite le golf de Pinsolle, situé sur la commune de Souston. Son capital de 37 000 € se répartit pour la partie publique entre le syndicat intercommunal de Port Albret (40 %), les communes de Souston et Vieux-Boucau (20 % chacune) et le département des Landes (5 %). Du côté des privés : la Caisse d'épargne (10 %), l'AS soustonnais section golf (2 %) et la SARL Lacaze (3 %). Elle est présidée par Robert Lafitte, maire de Vieux Boucau.



Parking de la Croix Rousse. Artiste : Verjux

Lyon Parc Auto (69), référence en matière de stationnement

"Actuellement LPA ne chôme pas : un parc en construction, six en projet ou qui viennent de démarrer, représentant 6 500 places et un investissement de 140 millions d'euros en prise intégrale de risques, sans garantie de la collectivité locale. Ce sont de beaux dossiers derrière lesquels se cachent une maîtrise financière et une maîtrise technique", précise son directeur, François Gindre.

La mission de LPA : assurer un service exemplaire du stationnement public payant dans l'agglomération lyonnaise au profit de tous ses habitants, en cohérence avec la politique de déplacements. "LPA travaille dans l'intérêt général, et pas seulement dans celui des automobilistes, même si on les soigne particulièrement", rappelle-t-il.

Le plus ancien et traditionnel métier de LPA consiste en l'exploitation du stationnement : la Sem gère 22 parcs de stationnement, soit 15 800 places, et 15 900 places payantes en surface. Depuis la fin des années 80, elle a intensifié ses interventions en maîtrise d'ouvrage pour son propre compte. Enfin, forte de ses 35 ans d'expériences, qu'elle fête cette année, LPA a développé une palette complète de prestations dans le domaine du stationnement : conception et exploitation de parcs, conseil - en général à collectivité, occasionnellement à

maître d'ouvrage - avec études amont, évaluation d'opérations, mise en place de politiques de stationnement, suivi de chantiers, mission de formation, mise en exploitation d'un parc, recrutement du personnel, assistance à

Parking des Terreaux: les fouilles archéologiques s'exposent en vitrine sous les pas des piétons.
Architectes : Favre et Wilmotte, artiste : Matt Mullican



André Morin

l'exploitation durant les premiers mois, "c'est vraiment tous azimuts dès lors que ça touche au stationnement".

LPA exporte ainsi son savoir-faire sur l'ensemble du territoire métropolitain et en Outre-mer (Réunion et Papeete) sauf lorsqu'il a concurrence avec une Sem « ça nous nous l'interdisons absolument », affirme François Gindre.

LPA réfléchit à un concept de plan de développement durable, en synergie avec Rhône-Alpes Energie Environnement, association qui dépend de la Région et proche des Sem.

Autres sujets importants de réflexion à LPA : la réduction des bruits de chantiers, la gestion de

l'environnement de chantiers, des techniques de construction dans l'optique du développement durable. Par ailleurs, LPA conduit une réflexion très poussée sur la gestion de la nappe phréatique étant très présente à Lyon.

Ce qui fait dire à François Gindre : "la qualité environnementale existe déjà et la notion de développement durable, au-delà de l'effet de mode, doit nous permettre de structurer la réflexion et l'action de l'entreprise".

Marie-Anne Ramazzina

★ Réseaux

Prévoyance, comptabilité, gestion immobilière

La Fédération des Sem vient de mettre en place trois nouveaux partenariats touchant aux domaines de la protection sociale des Sem, de la comptabilité et de la fiscalité, ainsi que de la gestion immobilière.

L'Ipsec (Institut de prévoyance des salariés du groupe Caisse des dépôts) propose aux Sem conseil et assistance dans l'évaluation de leurs couvertures sociales et préconisations. Cet institut est déjà le partenaire de plusieurs centaines de Sem dans les domaines de la santé, de la prévoyance, de l'épargne tout comme de la retraite.

Le Groupe Etoile-Adexi complétera la rubrique comptable et fiscale de l'espace adhérents du site internet de la Fédération des Sem en l'alimentant régulièrement.

Enfin, GFF Habitat, filiale spécialisée de la Caisse des dépôts pour les métiers de gestion des Sem immobilières, permet désormais aux adhérents de la Fédération des Sem de s'abonner et d'accéder à son pôle métiers, via internet.

Destination Montpellier
pour le congrès
des Sem 2005
du 11 au 13 octobre



Congrès

SEM EN PROJET

Amnéville (57) : le conseil municipal a voté la création d'une Sem de développement du tourisme et du casino. La Sem serait dotée d'un capital de 500 000 € détenu à 74,95 % par la ville et le solde par des actionnaires privés.

Chalon-sur-Saône (71) : la communauté d'agglomération envisage la création d'une Sem pour Nicéphore Cité, plateforme de ressources et d'échanges de technologies vouée à l'image et au son numériques.

Italie : selon le Figaro Economie du 16 août 2004, la RAI, groupe de télévision publique, entame un processus définitif de privatisation. D'ici à six à sept ans, le groupe, pour l'instant encore détenu à 100 % par l'Etat, se sera transformé en société à économie mixte.

Cergy-Pontoise (95) : La communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise constitue une Sem d'aménagement, qui pourrait s'appeler « Sem Energies Ouest ».

Fruges (62) : la communauté de communes du canton envisage la création d'une Sem pour gérer le nouvel abattoir. Elle devrait prendre 51 % des parts du capital et associer éleveurs et professionnels de la filière viande pour le solde

A l'occasion de son cinquantenaire, l'Union de Franche-Comté (Montbéliard) a révélé sa nouvelle dénomination sociale : **Idéha**, une autre idée de l'habitat.

Bilan global ou comment optimiser le rôle des Sem auprès des collectivités locales

Mesure d'appui au management fondée sur le principe d'une démarche participative associant les différents membres de l'équipe dirigeante de la société, le procédé se propose de dresser, à l'issue d'un programme de "formation-action" et au-delà du bilan comptable, un tableau qualitatif et quantitatif des objectifs de la Sem et de ses collaborateurs, validé par la réalisation d'un document final. Une manière d'optimiser le champ d'interventions des sociétés et de renforcer leur place comme partenaires incontournables des collectivités locales.



Bernard Vedrenne,
responsable du département
Appui au Management
des Sem

Le contrat global est le fruit d'une réflexion menée par la Fédération des Sem depuis quelques années. Combien de Sem y ont déjà souscrit ?

Comme toute idée neuve, et donc a priori dérangement, il a fallu plusieurs années au contrat global pour s'imposer. Quarante Sem, réparties à égalité entre construction, aménagement et services sont aujourd'hui impliquées dans cette démarche. Compte tenu des éléments de réponse et des connaissances qu'elles en ont déjà retirés, il y a fort à parier qu'elles seront bientôt plus nombreuses.

En quoi consiste un bilan global ?

C'est une méthode d'analyse, a posteriori, des impacts réels de l'entreprise, susceptibles de rallier à la cause de l'économie mixte les adeptes du "tout public" ou du "tout privé", en leur montrant, chiffres et analyse à l'appui, par le biais du bilan global, que les Sem savent prendre en compte dans leurs activités d'autres dimensions (touristique, culturelle, sécuritaire, ...) que la seule dimension économique et financière reflétée par leur bilan comptable.

A quoi sert-il ?

Au-delà de l'aspect comptable, le bilan global recense l'ensemble des données détenues ici ou là par les différents services de la Sem. Il permet, en outre, de quantifier, de manière précise, un certain nombre d'éléments dont les Sem n'ont pas toujours connaissance et dont l'impact peut éclairer d'un jour nouveau leur fonctionnement. Il peut s'agir, par exemple, pour une Sem immobilière de chiffrer les dégradations affectant telle ou telle partie de son parc où, pour une Sem touristique gestionnaire d'un palais des congrès ou d'un équipement touristique de mieux exploiter les retombées indirectes induites par la création d'un festival ou d'une manifestation particulière.

Outil de référence permettant de mesurer, au fil des années, l'adéquation des réponses apportées aux besoins exprimés, il constitue également un précieux support de communication externe pouvant, le cas échéant et dans le cadre d'une stratégie concertée, favoriser l'anticipation de certaines annonces.

Enfin, et ce n'est pas la moindre de ses qualités, il réduit l'affectif au profit de l'analytique dans un secteur où la notion d'intérêt général a longtemps suffi à justifier les pratiques.

Comment s'organise la "formation-action" et qui assure le pilotage du projet ?

Une formation-action de trois jours, conduite en partenariat avec la Socotec par un animateur extérieur, permet de former le personnel de la Sem à la réalisation d'un document final dont la présentation repose sur un ensemble de règles assez précises. Au-delà de cet aspect pratique, le bilan global implique un véritable travail de fond de l'équipe dirigeante et une remise à plat des problématiques. Elle exige, en outre, du directeur de la Sem, véritable pilote du projet, une adhésion totale et un réel investissement personnel.

Propos recueillis par Odile Hugot

RMG Avignon : jouer l'effet démultiplicateur

Pour la Sem RMG, gestionnaire de parkings mais aussi de monuments aussi célèbres que le Palais des Papes (530 000 visiteurs/an), le Pont d'Avignon (350 000 visiteurs/an) ou prochainement l'office de tourisme de la ville, le bilan global s'inscrivait dans le prolongement logique de la démarche qualité entreprise par la Sem et sa volonté de répondre à un nouveau défi en se dotant d'un outil de mesure susceptible d'évaluer l'impact de ses orientations et ses retombées sur la ville.

Un mode de fonctionnement jouant les effets démultiplicateurs et plaçant, ipso facto, la Sem comme point d'entrée touristique incontournable en Avignon. « Avec le bilan global, nous sommes passés d'une démarche individuelle dont la rentabilité se calcule à hauteur du résultat financier enregistré par la société, à une nouvelle dimension où notre chiffre d'affaires se mesure à l'aune de son impact sur la ville », explique Jean-Christophe Ozil, directeur de RMG.

Une petite révolution qui, sans remettre fondamentalement en cause la nécessaire rentabilité des équipements ni le bilan comptable de la Sem, modifie néanmoins la perception que l'on peut en avoir. « En tant que Sem gestionnaire d'un centre de congrès, le bilan global va nous faire préférer l'accueil de manifestations générant davantage de retombées pour la ville (hôtels, restaurants, location de voiture, ...). Dans ce cas précis, notre variable de mesure ne sera pas le résultat net de telle ou telle opération, mais bien le chiffre d'affaires rapporté au nombre de nuitées », poursuit-il. Une perception qui, par voie de conséquence, replace les interventions de RMG dans un cadre élargi, la faisant passer du statut de centre des congrès du Palais des Papes à celui de centre de congrès d'Avignon.

C'est au nom de cette même logique que la Sem a, par exemple, décidé, d'organiser en août des visites nocturnes du Palais des Papes, de modifier le calendrier des expositions pour favoriser les animations en basse saison quand les hôtels ont des chambres disponibles, de développer et distribuer systématiquement une carte « pass » incitant les visiteurs des principaux monu-



ments à découvrir d'autres sites de la ville ou la région et d'ouvrir des points d'informations touristiques dans les parkings de la ville. Une démarche qui, entreprise il y a seulement un an, a d'ores et déjà permis d'évaluer les retombées globales générées par la Sem sur le Vaucluse à quelque 80 millions d'euros sur l'année 2003. Cette cohérence des moyens, imposée par le bilan global, dont la ville et la région sont, en

termes de promotion, les premiers bénéficiaires, a, par ailleurs engendré un nouvel état d'esprit du personnel de la Sem. « Ils assument pleinement leur rôle de locomotive touristique et en ressentent une réelle fierté. Le bilan global, après une phase de mise en œuvre très accaparante, permet aux gens de ne plus voir les choses par le petit bout de la lorgnette. Il implique à la fois plus d'imagination et plus d'exigence dans le travail et ouvre aux salariés de l'entreprise de nouvelles perspectives. Cet été la priorité a été donnée à l'embauche de personnel saisonnier au minimum bilingue et souvent trilingue. Les ateliers pédagogiques du Palais des Papes qui accueillent 6 000 enfants chaque année seront encore développés. Des projets qui n'entrent pas nécessairement dans le champ direct de nos compétences mais que nous assumons car ils sont porteurs de retombées multiples pour la Sem et pour la ville », conclut Jean-Christophe Ozil.

Odile Hugot

Cinq questions à...

Reims Développement, la mise en concurrence galvanise les équipes

Mise en concurrence dans le cadre des mandats, perspective d'application du même principe aux conventions publiques d'aménagement : deux événements majeurs de la vie des Sem, abordés en ce qui concerne Reims Développement, avec une stratégie de conquête et une nouvelle philosophie, grâce notamment à un travail sur le bilan global mené tambour battant.

« Il fallait se poser les bonnes questions sur notre devenir et ne plus se sentir opérateur privilégié de la ville » déclarera d'entrée de jeu Jacques Sesti, qui a pris la direction de la Sem courant 2004. Opérateur privilégié de la ville (et du district à une certaine époque) Reims Développement l'était en effet depuis sa création en 1990, avec des résultats plus ou moins satisfaisants et un équilibre qui n'était pas nécessairement au centre des préoccupations de ses partenaires. A cette dépendance, s'ajoutait – et s'ajoute encore – la concurrence de la Chambre de commerce, opérateur histo-

rique sur les ZAC. D'opération en opération, comme la construction puis la gestion d'un centre commercial en ZFU ; la restructuration d'un immeuble de bureaux de 6 500 m² (réalisée sur fonds propres) dont elle conserve la copropriété avec la ville ; la réalisation, en mandat, de « La Cartonnerie », salle de concert des musiques amplifiées (entendez par là : rock, blues, techno) ; une zone d'activité à vocation commerciale initiée par la ville qui « se termine avec un bilan positif, alors qu'elle n'avait pas démarré sous les meilleurs auspices » : ses opérations ne dépassent pas ou peu le péri-

Reims Développement, DR



mètre de la ville... La ville qui pourtant, en qualité d'actionnaire majoritaire, lui demandera de se faire plus offensive, de sortir de son rôle « d'opérateur à la demande » et de rechercher d'autres clients. C'est pour réussir ce changement de cap que la Sem décide au printemps dernier de s'investir dans une démarche de bilan global que Jacques Sesti juge déjà très positive, même si elle n'est pas tout à fait terminée. « Cette démarche nous permet de réfléchir ensemble au futur, de bâtir notre stratégie en tirant le meilleur parti des potentialités de l'équipe (11 personnes) dont

une majorité peut se prévaloir d'une belle ancienneté dans la société et d'un relationnel avec les élus qui est loin d'être négligeable ». Au fil des réunions, qui se déroulent soit en présence d'un intervenant extérieur pour guider les réflexions (la Socotec en l'occurrence, dans le cadre du partenariat conclu avec la Fédération des Sem), soit en interne, les idées fusent, le futur se dessine et la Sem sort de ses perspectives restreintes de service satellite d'une ville en se mettant dans une nouvelle dynamique beaucoup plus porteuse et génératrice de chiffre d'affaires. « Au-delà du bilan global

nous réfléchissons bien entendu au bilan comptable de l'année écoulée », précise au passage le directeur avant de poursuivre : « il y a naturellement dans cette démarche la dimension économique, mais il y a aussi une dimension humaine importante : chacun s'exprime librement, ensuite on structure ». Ce bilan global, entrepris en juin dernier sera terminé fin octobre. Six mois auront donc été nécessaires pour modifier sensiblement les mentalités et les orientations.

Julie Masurier

SIDR, citoyenne et offensive

Sem d'Etat créée en 1949, la SIDR a déjà réalisé 29 000 logements sur l'ensemble du département de La Réunion. Elle en gère 18 000 et poursuit, au rythme de 500 en moyenne ces dernières années, la construction de logements destinés à la location ou l'accession sociale.

Une partie de ces logements en accession sont « d'un certain standing pour équilibrer le secteur accession sociale et essayer de peser sur la spéculation immobilière », précisera Jean-Paul Poinot, directeur de la société. Cette déclaration donne le ton, la SIDR est bien dans une dynamique offensive et nous comprendrons mieux la démarche de bilan global : opé-

rateur reconnu dans un département bien doté en financements étatiques pour la construction (5 000 logements/an programmés), elle n'a pas réellement de souci quant à son avenir, d'autant que ses fonds propres lui permettent de participer aux grands programmes de réhabilitation (400 logements/an) et d'en assurer un financement à hauteur de 65 %. Pourquoi alors, dans un tel contexte, entreprendre un travail de bilan global ? Explications du directeur : « Ce travail est la suite logique des démarches de modernisation entreprises dans les années 94. Nous avons commencé par la mise en place d'un projet d'entreprise. Il s'agissait, à l'époque, de faire évoluer les mentalités et de sortir d'une certaine idée monopolistique. Forts

de ce nouveau dynamisme, nous avons ensuite engagé une démarche qualité, nous venons d'être certifiés Iso 9001 version 2000 pour l'ensemble de nos activités : gestion locative, promotion immobilière, aménagement. Le bilan global est dans la même mouvance, il est un point de passage obligé pour préciser nos objectifs et élaborer un nouveau plan stratégique qui nous conduira bien au-delà de notre métier de bailleur social. Nous allons mieux cerner les attentes des collectivités nous serons au plus près de leurs besoins et nous n'hésiterons pas à afficher ce travail de bilan global sur nos documents de communication pour en faire un avantage concurrentiel. Le bilan global nous permettra aussi de démontrer de quelle manière nous utilisons nos fonds propres, la pertinence de leur affectation ». Jean-Paul Poinot prendra comme exemple l'utilisation de ces fonds pour l'équipement en eau chaude solaire. Une initiative de la Sem, qui a su anticiper la demande (l'eau chaude n'était pas un service obligatoire sur l'Ile), initiative qui a d'ailleurs fait grincer quelques dents chez les opérateurs privés qui se sentent quelque peu obligés de se « caler » sur cet exemple. « Nous sommes dans notre rôle de



société citoyenne », se plaira à souligner notre interlocuteur. Le programme concernera 7 000 des logements de la SIDR sur les cinq ans à venir. La SIDR, citoyenne et... sensible à l'environnement : Jean-Paul Poinot ne manquera pas en effet, après avoir évoqué la qualité architecturale qui s'attache aux constructions de la société, de préciser son engagement pour les économies d'énergie, notamment en équipant les logements d'un système de ventilation naturelle. Les démarches de progrès engagées depuis 1994 avaient déjà permis à la Sem de sortir du seul champ de la construction

pour aller vers un métier d'ensemblier : elle est en effet positionnée sur la restructuration de la ville du Port, en centre-ville, et la reconversion de la façade maritime par la suite. Il s'agit pour le directeur de la Sem d'une « reconnaissance de la capacité de la SIDR à réagir et à trouver de nouveaux marchés », une reconnaissance que le bilan global devrait renforcer et qui devrait la mettre en position de force, par rapport à ses concurrents privés. Notons que la Sem emploie 400 personnes, que son chiffre d'affaires pour 2003 est de 69,8 M€ et le CA prévisionnel 2004 : 72 M€.

Nicole Malet



X Sem en exemple

Sem Volcans

Vulcania, qui a ouvert ses portes en février 2002, est né de la volonté de la région d'accélérer la mutation d'un tourisme jusqu'alors essentiellement social et thermal et du constat qu'il n'existait pas de structure d'information/divertissement à grande échelle sur la thématique pourtant quasi-universelle du volcanisme. L'équipement est unique, les missions fixées à la Sem Volcans sont, elles, dans le droit fil de celles confiées aux Sem de ce type : développer économie et tourisme ; favoriser l'éclosion d'une nouvelle image moderne et innovante pour l'Auvergne et, enfin, faire de Vulcania un outil non seulement de divertissement, mais également de pédagogie. Parcours sans faute.

Visiteur et explorateur

Le concept, même s'il est aujourd'hui connu et médiatisé, peut encore faire l'objet d'un petit rappel auquel se livre bien volontiers Frédéric Bonnichon, directeur de la Sem, « *Le projet a été bâti pour mettre le visiteur dans la peau d'un explorateur parcourant les volcans du monde. L'architecture est souterraine, elle s'intègre à l'environnement et nous voyageons réellement au centre de la Terre. Vulcania est d'ailleurs probablement l'une des rares structures à être construite de cette ma-*

nière » et de poursuivre « le visiteur est dans les coulisses de la création, il est successivement acteur et spectateur, il vit la dynamique planétaire qui façonne la



Joël Damase

surface de la terre. Il voyage dans le temps, survole d'autres planètes et s'initie au travail des vulcanologues dans leur laboratoire ». Ce fleuron du tourisme

régional aura nécessité un premier investissement collectivité publique de 100 millions d'euros. Viennent s'y ajouter ceux de la Sem pour les années 2002 à 2004 (environ 6 millions d'euros), sur ses fonds propres, pour les services qu'elle a mis en place et qu'elle gère également en direct : huit unités de restauration (depuis la vente à emporter jusqu'au restaurant gastronomique), boutiques, centre de documentation et « Planète Auvergne », sorte d'office de tourisme qui joue le rôle de « guichet d'entrée du tourisme régional ».

Exploration et retombées économiques

Pas de structure d'hébergement sur le site, mais des accords avec certains hôteliers des villes avoisinantes, qui s'engagent à respecter une charte qualité établie par le conseil régional, charte dont la Sem Volcans assure la promotion. Quelque 1 000 chambres sont donc à disposition à 3/4 d'heure à peine de Vulcania. Retombées par conséquent pour l'hôtellerie, qui enregistre une évolution significative (plus de 20 %) depuis l'ouverture de l'équipement, mais également pour les commerces. Ces retombées qui ont déjà fait l'objet d'estimations sérieuses (Insee et chambres de commerce) sont évaluées à 50 millions d'euros/an en moyenne, ce qui semble tout à fait logique si l'on suit les explications de Frédéric Bonnichon « *le visiteur qui programme trois ou quatre jours dans les volcans d'Auvergne avec Vulcania comme objectif principal dépensera au minimum 200 euros, même s'il ne débourse qu'entre 15 et 20 euros pour la visite de l'équipement* ». L'équipement qui affiche, quant à lui, un chiffre d'affaires moyen de 13 millions d'euros/an et un nombre de visiteurs qui devrait frôler les 2 millions lors de la quatrième année.

Dans les couloirs du temps

La durée d'une visite de Vulcania ? « *entre deux heures et*



Joël Damase

huit heures », répondra notre interlocuteur. Nous retiendrons pour Sem mag' la version deux heures pour les séminaires ou congrès et la version quatre heures pour les individuels et ses conseils « *regardez rapidement la reconstitution des éruptions sur l'Etna ; survolez les espaces d'exposition et intéressez-vous aux deux grands films : l'un grand format, présenté sur un écran de 415 m², qui s'intitule « Regards sur les volcans » ; le second, en relief 3D, raconte, avec effets spéciaux, la naissance du Massif central et, évi-*



Joël Damase

demment, la disparition des grands mammifères et l'arrivée du volcanisme jusqu'à nos jours ». La version huit heures est davantage demandée par certains groupes qui souhaitent une prise en charge totale recouvrant les aspects touristique, logistique et accompagnement scientifique.

Pédagogie et innovation avec "tourisme et handicaps"

Le jeune explorateur en visite scolaire parcourt naturellement l'équipement comme ses aînés, mais il dispose de plus d'espaces dédiés, non ouverts au grand public : laboratoire pour les expériences, pour toucher la roche, regarder au microscope... et d'un amphi où la Sem conduit la thématique préparée avec les enseignants : finalement, un classique des Sem d'exploitation. La véritable innovation nous la trouverons dans les actions et les outils imaginés par la Sem,

avec les élus régionaux, pour les publics handicapés que l'on oublie trop souvent : moteur, visuel, auditif ou mental (Vulcania a obtenu le label Tourisme et Handicap) et pour lesquels ont été réalisés bornes, jeux et questionnaires spécifiques selon le handicap.

Un fonctionnement sans aide publique

La Sem, qui gère Vulcania dans le cadre d'une DSP loi Sapin, se veut « *dans l'esprit et dans la lettre de la loi* », comme le souligne notre interlocuteur, qui insiste « *nous ne recevons aucune aide publique. Vulcania a été construit avec des fonds publics, mais sa gestion non seulement ne coûte rien à la collectivité, mais lui rapporte par les effets des retombées économiques, la création d'emplois, la taxe professionnelle* » et de conclure : « *En ce sens, le partenariat public/privé est finalement sain* ».

NM



Pierre-Joël Bonté, président de la région Auvergne, président de la Sem Volcans

Courant mai 2004 vous avez pris la présidence de la Sem Volcans qui assure la gestion d'un équipement emblématique et moteur pour la région Auvergne ; un équipement auquel s'attache également un nom, emblématique lui aussi...

La question principale a été de s'assurer, ce qui est le cas, que l'entreprise Vulcania fonctionne correctement conformément au contrat d'affermage qui la lie avec la Région. Les administrateurs ont souhaité me confier ce mandat, je m'attache à l'assurer avec le même engagement que les autres, en essayant de renforcer les retombées économiques et touristiques.

La structure Sem vous paraît-elle réellement adaptée à la gestion de ce fleuron du tourisme régional, pourquoi ?

Oui. J'y étais d'ailleurs favorable comme président du Conseil général du Puy-de-Dôme, puisque la collectivité que je présidais avait participé au capital de la Sem dès sa création. Une Sem, comme une SA peut être le meilleur comme le pire des outils, tout dépend du management, de la stratégie et des objectifs fixés. Pour Vulcania, ceux-ci sont clairs et nous nous attachons à associer les contraintes et la rigueur d'une entreprise avec les objectifs généraux d'une collectivité et de toute une région.

Quelles évolutions souhaitez-vous pour Vulcania et quels sont les projets à moyen et long termes ?

- Renforcer le travail en réseau entre les opérateurs régionaux et Vulcania.
- Utiliser le positionnement commercial actuel de Vulcania en France et en Europe pour générer plus de retombées économiques et augmenter le nombre de nuitées.
- Préparer le développement moyen terme de l'entreprise en s'attachant à la notion de divertissement familial sans perdre ce qui fait la force du « produit » aujourd'hui : la qualité de son discours et de ses espaces intérieurs comme extérieurs.

Propos recueillis par Nicole Malet

Le point de vue de...

Carte d'identité

Capital : 5 215 M€
 Actionnariat public : 65 %
 dont 57,5 % conseil régional, (propriétaire de l'équipement)
 Actionnariat privé : 35 %
 dont Crédit agricole Centre (9,08 %), Volvic (5,13 %), Michelin (2,05 %)

Nombre de salariés
 180 équivalent temps plein

Chiffre d'affaires
 2002 : 14 M€

Tarif des visites
 de 9 euros (visite scolaire)
 à 19 euros (individuel)

Contact :
 Service relations presse
 Stéphanie Bouillaud
 Tél. 04 73 19 70 16
 Fax. 04 73 19 70 99
 e-mail : presse@vulcania.com

Focus

Bordeaux: pas seulement capitale mondiale du vin

Depuis une dizaine d'années, Bordeaux a connu un nouvel élan. La ville compte huit Sem sur son territoire: elle en est directement actionnaire, ou indirectement via la Communauté urbaine. A l'occasion du Congrès national qui se tient à Bordeaux du 12 au 14 octobre 2004, Sem mag' a choisi de vous présenter deux des Sem bordelaises: Gaz de Bordeaux qui fête cette année ses 172 ans et la Sbepec qui gère le patrimoine du parc des expositions.

Gaz de Bordeaux et ouverture du marché

«Gaz de Bordeaux a pris la forme de Sem en 1991, l'une des raisons était d'anticiper et de préparer l'ouverture européenne du marché qui déjà s'annonçait», souligne Eric Manzano, secrétaire général.

Parallèlement, Jean-Marie Gout, directeur général de la Sem et président du SPEGNN, syndicat professionnel qui regroupe l'ensemble des distributeurs publics locaux gaziers, s'est investi pour que ces derniers puissent jouer pleinement leur rôle économique. Les collectivités locales attendent de leur Sem un service indispensable à toute entreprise industrielle ou commerciale.

«Aujourd'hui, le marché est ouvert aux clients éligibles, c'est-à-dire aux industriels, PME-PMI, commerçants, artisans, professions libérales et collectivités locales. A partir du 1^{er} juillet 2007, tous les clients seront libres de choisir leur fournisseur».

Gaz de Bordeaux a engagé une évolution interne pour s'adapter aux principes posés par les lois qui ont transposé les directives européennes: une séparation comptable dissociant l'activité réseau (distribution) de celle liée à la fourniture (commercialisa-



tion) qui devient concurrentielle. Cette séparation dote les deux activités d'une autonomie managériale et permet de redéployer les forces commerciales pour accroître leur efficacité.

Au plan économique, le défi majeur de Gaz de Bordeaux est la maîtrise de son approvisionnement dans une période transitoire où les prix fluctuent avec le marché et restent globalement dépendant des décisions des pouvoirs publics quant à la répercussion sur les prix de vente. La Sem a consulté son fournisseur historique et lancé une recherche vers d'éventuels fournisseurs - dont Gaz de France - afin de faire jouer la concurrence.

«Le véritable problème est la mise à disposition de la molécule gaz. Le gaz est livré à la frontière, puis transite par des canalisations de transport moyennant péage. L'idéal est de disposer d'un gaz livré le plus

près possible de nos réseaux existants, tant que nous n'aurons pas cette possibilité, nous resterons dans le schéma classique d'approvisionnement».

Dans le contexte actuel, Gaz de Bordeaux n'a pas d'inquiétude de voir «s'évaporer» sa clientèle, Eric Manzano «estime le risque limité à quelques gros clients en raison de la non disponibilité d'une offre concurrentielle dans le sud-ouest».

A l'horizon 2007/2008, avec l'éligibilité totale, l'impact de la concurrence se fera plus aigu, toutefois les particuliers ne présenteront pas un intérêt suffisant pour les nouveaux opérateurs. Dans cette optique, Gaz de Bordeaux mise sur le développement des services aux clients. Gaz de Bordeaux, premier distributeur français de gaz derrière GDF, représente un chiffre d'affaires de 139 millions d'euros, un effectif de 510 salariés, 209 500 clients répartis entre particuliers et professionnels. Avec 3 500 km de réseau, la Sem dessert 46 communes de l'agglomération bordelaise, dont 34 participent à son capital et sont représentées au conseil d'administration.

M-A.R.

La Sbepec veille sur le parc des expositions

Créée en 1988, la Sbepec (Société bordelaise des équipements publics d'expositions et de congrès) est une Sem patrimoniale qui accompagne le développement Bordeaux Lac, un quartier bien connu puisque l'on vient du monde entier pour y travailler, négocier et échanger.

«Propriétaire du parc des expositions de Bordeaux via un bail emphytéotique avec la ville de Bordeaux, elle réalise les infrastructures qu'elle confie en gérance à un locataire (Congrès expositions de Bordeaux)» précise Roland Dulout, son directeur général.

A l'heure actuelle, la Sbepec règne sur 65 000 m² de surface d'exposition répartis en deux halls et 150 000 m² extérieurs d'aires d'exposition. Elle procède à une extension.

«Cette extension porte sur un



bâtiment de 15 000 m², le H3, dont 12 000 m² de surface d'exposition et nous allons recréer une zone agricole de 8 500 m² avec une partie construite et une aire d'évolution pour des manifestations accueillant des chevaux ou autres animaux.»

Parallèlement, la Sbepec construit un local de stockage de 1 600 m² et une centrale d'énergie qui permettra de climatiser le H3, concourant ainsi au dispositif technique de ce nouveau hall.

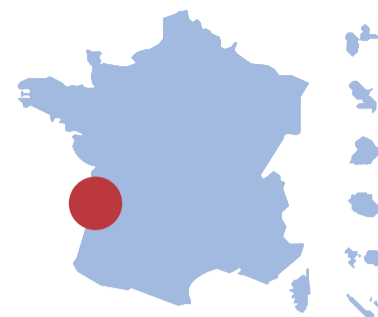
Les travaux de l'extension ont démarré le 1^{er} juillet 2004 avec un impératif de livraison au printemps 2005 pour la Foire internationale de Bordeaux et Vinexpo, deux

manifestations phares de la ville. D'un point de vue technique, la charpente du bâtiment permettra de libérer la totalité de l'espace, en reposant sur la périphérie et sans support intermédiaires.

L'opération représente 25 millions d'euros HT avec un cofinancement ville, communauté urbaine de Bordeaux, région Aquitaine, département de la Gironde, Feder et Sbepec.

Un petit regret pour Roland Dulout, qu'une visite du chantier n'ait pu être organisée pour les congressistes du 38^e Congrès des Sem du 12 au 14 octobre 2004!

Marie-Anne Ramazzina



Alain Juppé, maire de Bordeaux, président de la communauté urbaine, ancien Premier ministre

Depuis 1995, vous avez fait du développement économique et urbain de Bordeaux votre priorité. Les différentes Sem de la ville ou de la Communauté urbaine ont-elles participé à ce projet?

La Communauté urbaine de Bordeaux connaît depuis une dizaine d'années un développement économique remarquable qui lui permet de se placer au premier rang des agglomérations françaises, que ce soit en termes de création d'entreprises ou de surface commerciale par habitant. La ville de Bordeaux arrive en tête des villes de plus de 150 000 habitants les plus attractives pour entreprendre. Ces résultats sont bons notamment parce que nous avons su pleinement intégrer les Sem au dispositif économique local, leurs compétences spécifiques faisant d'elles des partenaires à part entière.

Le projet urbain que vous avez présenté en 1996 et qui porte notamment sur la rénovation des quais et de la Bastide doit-il beaucoup aux Sem?

• Dans le renouveau de Bordeaux et aujourd'hui, dans son rayonnement régional et national, les Sem ont joué un rôle essentiel. En matière d'urbanisme, citons BMA (Bordeaux-Métropole Aménagement) pour la Zac Cœur de Bastide, In-Cité pour le centre historique ou la Sbepec pour le parc des expositions. Ces Sem ont apporté une qualité de compétences et une souplesse de fonctionnement qui font la réussite de ces projets. Dans le secteur économique, l'innovation de Gertrude, spécialisée dans la régulation de la circulation, ou le dynamisme de Gaz de Bordeaux sont eux reconnus à l'échelon national.

En quoi, selon vous, la Sem est elle un outil intéressant en comparaison de la régie ou d'une d'une société privée?

Les Sem sont un outil de développement très intéressant parce qu'œuvrant pour le bien public avec l'autonomie d'une entreprise privée. Cette forme de gestion permet de porter des projets collectifs tout en disposant de bénéfices pour alimenter de nouveaux investissements. A Bordeaux, nous avons ainsi, plus que de bons intermédiaires, de vrais partenaires pour le développement local.

Vous avez cité Gaz de Bordeaux et la Sbepec qui, chacune dans sa spécialité, sont dans l'actualité bordelaise. Quel jugement portez vous sur ces deux Sem?

Gaz de Bordeaux est une Sem exemplaire par sa réussite, tant pour les profits qu'elle génère que pour son dynamisme. La prochaine ouverture du marché de l'énergie va modifier le paysage de ce secteur mais Gaz de Bordeaux tient une position solide. La Sbepec, avec un profil tout à fait différent, est une Sem également très performante. L'un des défis qu'elle est en train de relever, avec la réalisation des nouveaux halls du parc des expositions en vue de Vinexpo 2005, témoigne de son avenir prometteur.

L'avenir de Bordeaux passe donc nécessairement par les Sem?

Bordeaux compte avec les Sem pour poursuivre l'élan dynamique que la ville a entrepris depuis 1995. La tenue du prochain Congrès national des Sem en octobre au palais des congrès de Bordeaux-Lac marque la place importante des Sem dans le tissu économique local.

Propos recueillis par Benoît Lasserre

En pôle position sur tous les fronts

Bien sûr, le dossier PPP occupe les esprits, mais les Sem se refusent à ce que ce soit l'arbre qui cache la forêt. Elles continuent d'innover dans des secteurs où on ne les attend pas nécessairement comme la télévision locale ou le portage immobilier, sans pour autant négliger leurs secteurs traditionnels comme l'aménagement et le logement.

Plusieurs lobbies européens jugent inutile une directive PPP, « les règles communautaires de concurrence actuellement – et prochainement – en vigueur sont suffisantes pour accompagner l'essor des PPP et ne nécessitent donc pas une initiative législative », relève Achatpublic.com (07/09/04). Si pour la première fois, la Commission européenne reconnaît l'existence de « PPP institutionnalisés qui impliquent la mise en place d'une entité détenue conjointement par les partenaires publics et privés », l'UNICE/Union des confédérations de l'industrie et des employeurs d'Europe s'inquiète d'une possible dérive se demandant si le droit communautaire sur les marchés publics concerne « une entité publique et une de ses filiales ». Pour le CEEP, « un cadre réglementaire n'est pas nécessaire au niveau européen. Les autorités locales doivent conserver la liberté de choisir leur mode d'organisation » et c'est aux Etats qu'il « revient de définir, pour la mise en place d'un régime « in-house », les critères de contrôle d'une autorité publique sur un tiers ».

Favoriser le développement par le portage immobilier...

Au mois d'octobre, le Conseil général de l'Aisne doit créer la Simea/Société pour l'immobilier d'entreprise de l'Aisne au capital de 5,5 M€, « auquel contribuent notamment deux communautés d'agglomération, la CCI de l'Aisne et la Caisse des dépôts et consignations » révèle Picardie La Gazette (25/08/09) : cette nouvelle Sem financera des projets de construction qui n'excéderont pas les 700 à 800 m², des opérations immobilières de 8 à 10 M€, « de taille moyenne et dont la pénurie dans l'Aisne est, sinon la plus urgente, du moins la plus évidente ».

... et la reconversion de territoires

Rennes Métropole a confié à la Sem Territoires l'aménagement du quartier de la Courrouze, grand espace de 120 hectares à urbaniser depuis le départ de Giat Industries et la fermeture de l'Arsenal. « Les études préopératoires sont en cours, nous devrions démarrer le chantier dans le courant de l'année 2005 », explique-t-on à la direction de Territoires qui présentera le projet au prochain Forum des projets urbains le 4 novembre à Paris. « La réalisation de ce nouveau quartier va se traduire par une quinzaine d'années de travaux », souligne Les Echos (31/08/04).

« A chacun son métier », tel était « en substance le propos des directeurs de Sem d'aménagement qui ont lancé il y a quelques jours une offensive contre les projets de la Centrale de création urbaine » non pas tant pour protéger leurs plates-bandes, observe Urbapress-Infos (14/07/04) que « de constater l'émergence d'un concept de ville "clé en main" très tentant pour les maires ». Ils ont, précise La Lettre de la Pierre (13/07/04), dénoncé le regroupement au sein de cette centrale « d'illusionnistes qui prétendent régler les problèmes de renouvellement urbain sans

que cela coûte un sou aux finances communales ».

Si pour le Rectangle d'Or, « le projet d'une Sem a été abandonné au profit d'un Groupement local de coopération transfrontalière » aux capitaux publics uniquement, selon le Dauphiné Libéré (02/08/04), son animateur, Bernard Weil s'est déjà recyclé et deviendrait directeur de la Sem d'aménagement que constitue la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, révèle Décideurs d'Ile-de-France (04/10/04). Ce nouvel outil pourrait épouser le slogan de la communauté d'agglomération et prendre le nom de « Sem Energies Ouest » croit savoir la Gazette du Val-d'Oise (11/08/04), oubliant qu'il existe dans les Deux-Sèvres une Sem « Ouest Energie » dont nous nous sommes fait l'écho dans une précédente édition et qui distribue de l'énergie !

De nouveaux champs d'activité

Il y a l'énergie, mais aussi la télévision locale. La Serca, contrôlée par la ville d'Angers est, selon notre confrère Les Echos (06/09/04), « la première société d'économie mixte en France à s'être portée candidate auprès du Conseil supérieur de l'audiovisuel/CSA, pour l'attribution d'une fréquence de télévision locale par voie hertzienne ».

« Le casino de Saint-Gilles, Maurefilm, Jean-Michel Pierret (patron d'établissements nocturnes et décorateur), l'hôtel Saint-Alexis ou encore une compagnie aérienne participeront à la définition puis à la mise en place de la politique culturelle saint-pauloise », la mairie ayant décidé de créer une Sem culturelle, Dina Margabim. « La ville a donc opté pour un mariage public-privé », souligne le Quotidien de la Réunion (31/08/04) à propos de ce montage original qui suscite quelques réactions de professionnels inquiets de voir la politique culturelle confiée à un organisme extérieur à la collectivité.

... sans oublier le logement

« Aujourd'hui, 525 000 logements sont gérés par 306 Sem dont 290 à dominante immobilière », détaille Eric Ledoux (FNSEM) dans Profession Logement (03/09/04). La moitié de ces logements sont concentrés en Ile-de-France, DOM-TOM, Rhône-Alpes et Paca. L'actualité du secteur étant animée, la note 45 étudie les « enjeux et modalités d'un regroupement entre un OPHLM et une SEML » tandis que Maire Info (02/09/04) annonce un décret permettant à plusieurs organismes Hlm de gérer les immeubles d'un même territoire via une société anonyme. Françoise Vaysse observe dans Le Moniteur (06/08/04) que les trois quarts des organismes Hlm sont lancés dans un plan stratégique de patrimoine : « la démarche est mieux engagée dans les grands offices que dans les petits organismes de moins de 1 500 logements et plus particulièrement dans les Sem ». Quand on vous dit qu'elles sont en pôle position sur tous les fronts !

Jean Audouin

Création de l'Institut des administrateurs de Sem

Albert Mahé, président de la Fédération des Sem, et Francis Mayer, directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, avaient annoncé le 23 juin dernier, la création de l'Institut des administrateurs de Sem. Il sera mis en place dès janvier 2005, afin de permettre aux mandataires des collectivités de remplir leur rôle dans les meilleures conditions de sûreté et d'efficacité.

Cet institut a pour but de contribuer à la sécurité juridique du fonctionnement des Sem et à la promotion d'un bon gouvernement d'entreprise au sein de celles-ci à travers la professionnalisation et la maîtrise des évolutions juridiques de la fonction d'administrateur de Sem. L'Institut des administrateurs propose :

- une rencontre annuelle (en septembre de chaque année) à Paris au cours de laquelle seront évoqués les sujets d'actualité ;
- des séminaires décentralisés de courte durée (en 2005 : Lyon, Paris, Nantes et la Réunion ; en 2006 : Bordeaux, Marseille, Lille, Strasbourg et autres Dom).

Cinq modules de formation seront dispensés dans chacune des villes sous la forme de sessions de formation d'une demi-journée, à des heures prenant en compte des impératifs des élus. Ils seront assurés par Josette Attia, directeur d'études à la CDC et Catherine Desbonnet, responsable du département juridique à la Fédération des Sem.

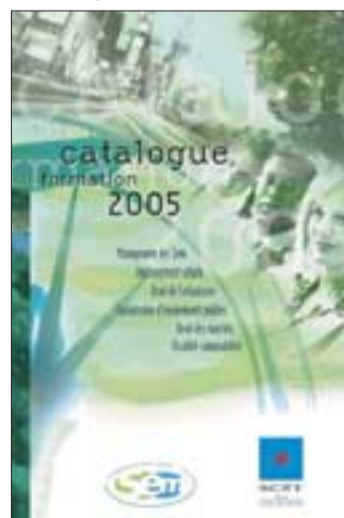
En savoir plus : Catherine Desbonnet, tél 01 53 32 22 27

ou c.desbonnet@federationdessem.org

Formation professionnelle 2005

La Fédération des Sem vient d'éditer le calendrier des formations professionnelles qu'elle dispensera en 2005.

Pour la première fois, elle s'est associée à la Scet (filiale du groupe



Caisse des dépôts), dont l'expertise dans les formations métiers est reconnue, pour élargir son offre de formation sur les aspects du fonctionnement et de l'activité des Sem.

Le catalogue complet sera disponible courant novembre.

En savoir plus :

Corinne Probert, responsable du service formation, tél 01 53 32 22 29

Cohésion sociale

Dans le cadre du plan de cohésion sociale, la Fédération des Sem a engagé une consultation auprès des Sem ayant une activité logement social, en vue de la signature d'un accord avec l'Etat.

Cet accord préciserait notamment l'engagement des Sem dans la production de logements locatifs sociaux, compte tenu de l'allongement à 25 ans de la période d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les logements réalisés entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009.

La signature de l'accord devrait intervenir lors de la venue de Marc-Philippe Daubresse, secrétaire d'Etat au Logement, au Congrès des Sem de Bordeaux, le 14 octobre 2004.

Erratum

Deux Sem ont été oubliées dans le tableau récapitulatif des Sem gestionnaires de Min (Sem mag' n° 25), il s'agit de la Sogemin (Société pour la réalisation et la gestion du Min de Lille) et la Semgava (Sem pour la gestion du centre agro-alimentaire d'Angoulême).