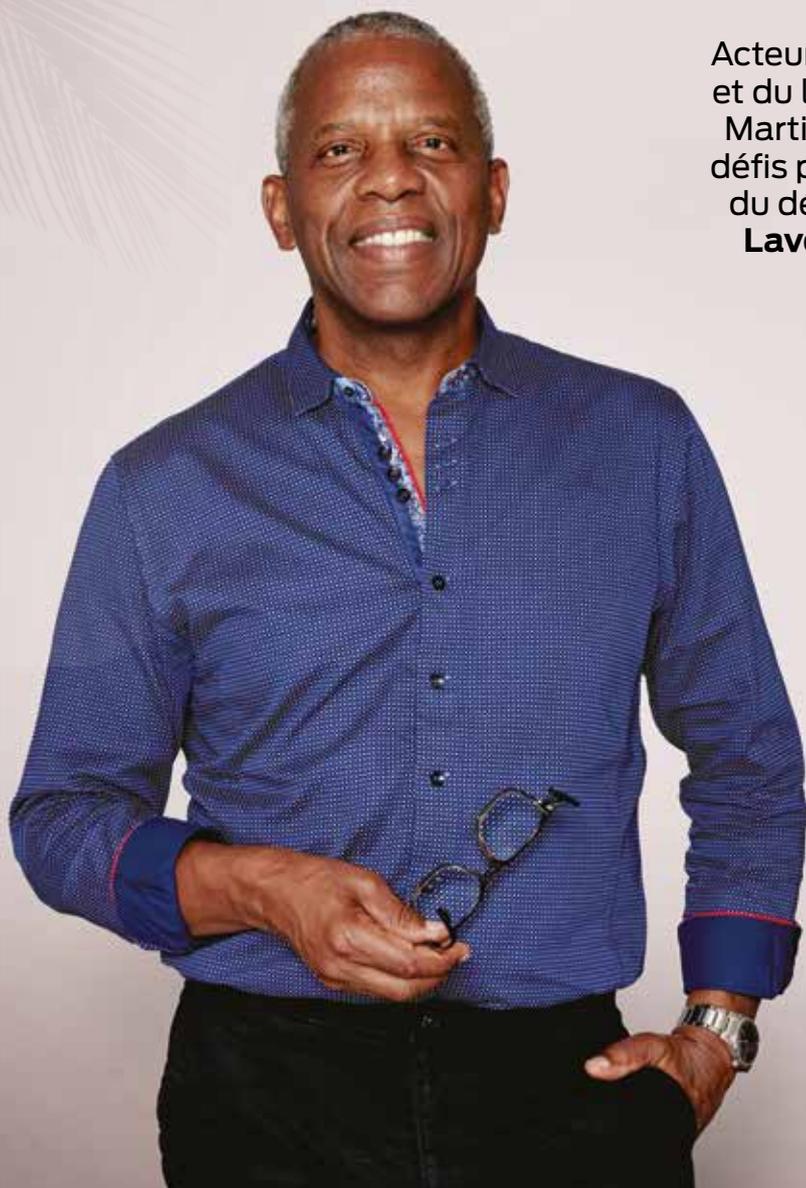


Développement territorial

UN PARTENAIRE CLÉ DEPUIS 37 ANS



Acteur important de l'aménagement et du logement en Guadeloupe et en Martinique, la **SEMAG** surmonte les défis pour s'affirmer comme un pilier du développement territorial. **Henri Laventure**, directeur général, nous dévoile les projets à venir.

Texte Marie Ozier-Lafontaine - Photo Lou Denim

“Notre ambition est de construire 1800 nouveaux logements sociaux d'ici 2032, qui s'ajouteront aux 5100 déjà construits”

Henri Laventure,
directeur général de la
SEMAG

Quelles sont les activités de la SEMAG ?

Henri Laventure : La SEMAG est une société d'économie mixte qui agit dans plusieurs domaines : construction de logements sociaux, bailleur social, aménageur de territoires pour le compte des collectivités locales à travers la structuration d'espaces publics tels les ports de pêche ou de plaisance, les plages publiques et la restructuration de quartiers anciens. Nous intervenons également dans la création

et la gestion de Zones d'Activités Economiques (ZAE). Nous avons aussi développé une activité de promotion immobilière, afin de favoriser l'accès à la propriété, notamment au profit des ménages dont les critères de revenus dépassent ceux du logement social. À cela s'ajoute notre implication dans le secteur touristique avec la gestion du Jardin botanique de Deshaies, un site phare où nous réalisons des investissements réguliers pour maintenir le haut niveau d'attractivité du lieu.

Vous avez rencontré des difficultés financières ces dernières années. Comment les avez-vous surmontées ?

C'est vrai, nous avons traversé une période difficile entre 2019 et 2021. Avec le changement de gouvernance en 2022, de nouvelles orientations stratégiques ont été arrêtées pour le développement de la société. Une opération de recapitalisation à hauteur de 10 millions d'euros a été décidée par notre conseil d'administration et sa Présidente Betty Armougon. Aujourd'hui, 85% de cette opération est réalisée et nous prévoyons de la finaliser d'ici la fin de l'année. Grâce à cette stratégie, aux efforts déployés par le personnel et la direction, en particulier la directrice adjointe Marie-Paule Bélénus, la société a développé ses activités, accru sa productivité et renoué avec des résultats excédentaires en 2022, qui se sont confirmés en 2023, malgré un contexte économique défavorable, marqué par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt.

Quels sont vos axes de développement aujourd'hui ?

Nous consolidons nos compétences dans le logement social et l'aménagement du territoire, mais nous visons aussi de nouvelles pistes, avec la promotion immobilière, le locatif libre, la gestion de ZAE. Nous portons également, avec des partenaires privés, un projet ambitieux : la construction d'un hôtel cinq étoiles à l'Anse Champagne à Saint-François. Cet équipement de luxe viendra renforcer l'offre touristique de la Guadeloupe dans un secteur où les établissements de ce standing sont encore trop rares. Ce projet, estimé à 100 millions d'euros, dont

les premiers travaux devraient débuter fin 2025, marquera notre ancrage durable dans ce secteur.

Vous avez établi un Plan à Moyen Terme (PMT).

De quoi s'agit-il ?

Le PMT est un document stratégique qui guide nos actions jusqu'en 2032. Il s'agit d'un plan ajusté annuellement, qui nous permet d'avoir une vision claire de nos objectifs, notamment dans le logement social, l'aménagement et la promotion immobilière. A titre d'exemple, notre ambition est de construire 1800 nouveaux logements sociaux d'ici 2032, qui s'ajouteront aux 5100 déjà construits et d'augmenter de 50% notre chiffre d'affaires dans l'aménagement. Ce plan, fruit d'un travail collectif avec nos équipes, nous permet de maintenir une trajectoire de croissance maîtrisée, tout en tenant compte des réalités du marché, notamment les fluctuations des taux d'intérêt qui impactent directement nos projets de promotion immobilière.

Comment travaillez-vous avec plus de 100 collaborateurs ?

La SEMAG repose sur des valeurs solides d'engagement, de solidarité et d'humilité. Nos collaborateurs jouent un rôle essentiel dans les bons résultats de l'entreprise. Ils sont impliqués dans la mise en œuvre des projets complexes que nous menons. Notre activité peut parfois être particulièrement intense, mais je constate avec admiration que nos équipes restent mobilisées et motivées, quelles que soient les difficultés rencontrées. Qu'elles en soient remerciées.



Construction du nouveau siège d'EDF - Technopôle Audacia Baie-Mahault



Projet de reconstruction du lycée Baimbridge

La diversité des métiers et l'expertise pluridisciplinaire sont au cœur de l'organisation de la **SEMAG** afin de répondre efficacement aux enjeux qui président à l'aménagement des territoires. **Présentation des 5 pôles qui structurent son action :**

LA DIRECTION DES SERVICES OPÉRATIONNELS

23 collaborateurs, 2 responsables de services

La vocation de cette direction est de répondre aux enjeux de développement des territoires en rassemblant les compétences et les acteurs de l'aménagement, de la construction pour concevoir des solutions opérationnelles pour ses clients publics et privés. Les champs d'interventions sont multiples et complémentaires. Ils tournent autour des trois grands métiers que sont : l'aménagement du territoire et la construction d'équipements publics pour le compte des collectivités, la production de logements locatifs sociaux et le développement de l'immobilier résidentiel (accession à la propriété) et tertiaire (immeubles professionnels).

La SEMAG se positionne très en amont du processus de transformation des territoires à travers ses missions de conseils et d'assistance à ses donneurs d'ordres en vue de la prise de décision.

LE SERVICE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Il intervient pour accompagner les collectivités dans leurs choix techniques et financiers en recherchant la meilleure efficacité budgétaire. Il est ainsi, en mesure d'intervenir à toutes les étapes d'un projet : conception, recherche de financement, aménagement, construction et gestion d'équipements. Ce service accompagne également les collectivités qui souhaitent créer et gérer des espaces affectés au développement économique de leur territoire.

LE SERVICE DE LA CONSTRUCTION

Il est dédié à la production de logements aidés. Cette activité est aujourd'hui confrontée à un contexte réglementaire et financier très contraignant et donc peu propice à l'équilibre des opérations dont il a la charge. La construction du patrimoine social constitue une part importante de l'activité opérationnelle de la SEMAG. Ainsi, après avoir livré près de 500 logements en 2023, la SEMAG livrera 619 logements dans les 2 prochaines années. Cette activité de construction sociale très soutenue est le gage du développement de son parc qui compte aujourd'hui 5 113 logements pour 115 résidences en Guadeloupe et Martinique.

De 2026 à 2031, la Semag se donne comme objectif de produire 200 logements par an. En parallèle, un important programme de réhabilitation de son patrimoine immobilier est engagé avec 6 résidences en travaux (400 logements) en 2024.

La SEMAG a à cœur d'intégrer des solutions de transition énergétique et écologique dans ses projets de construction de logements. Ainsi en 2023 une opération de 80 logements locatifs sociaux a été réalisée sur le territoire de Petit-Bourg, en autoconsommation électrique.

LE SERVICE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

La SEMAG détient une expérience reconnue dans la construction d'ensembles immobiliers, qu'il s'agisse de bureaux, de locaux d'entreprises ou de résidences. Elle la met à profit pour développer, depuis 2018, une activité de promoteur immobilier. Elle vient ainsi de livrer 2 programmes de logements (26 villas à Damencourt au Moule en 2024 et 20 appartements à Petit Bourg en 2023).

Malgré un contexte peu favorable à la promotion immobilière, la SEMAG est en phase de commercialisation de son dernier programme de 44 villas à proximité du futur CHU. Aussi, elle s'apprête à livrer d'ici cette fin d'année, le futur siège de la



Perspective du futur quartier de Bergevin à Pointe-à-Pitre
NPNRU Cap Excellence (RUCAP)



CANGT, au Moule ainsi que les locaux des services techniques de cette ville.

La SEMAG conçoit des programmes d'immobiliers tertiaires modernes et respectueux de l'environnement, des bâtiments aux normes HQE et pour la première fois dans la Caraïbe, certifiés BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), qui apportent des solutions pertinentes au monde de l'entreprise.

LA DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE ET DU PATRIMOINE

44 collaborateurs, 3 responsables de services en Guadeloupe et 1 en Martinique

Avec plus de 10 000 demandes émanant notamment des publics spécifiques que sont les personnes âgées et les jeunes aspirant à la décohabitation, le besoin en logements sociaux est très soutenu en Guadeloupe et n'est satisfait qu'à hauteur d'un peu moins de 3 000 attributions par an tous bailleurs confondus.

La mission de la Direction de la gestion locative consiste donc d'une part, à tout mettre en œuvre pour permettre aux ménages à revenus modestes et en situation de précarité d'accéder à un logement dont le loyer doit être en cohérence avec leur niveau de revenus et d'autre part, d'assurer la gestion de ce logement pendant toute la durée de la location.

La direction veille également au renforcement de la cohésion sociale au sein des résidences en développant des actions d'accompagnement social des habitants et le soutien des associations de locataires. La SEMAG développe une politique de proximité auprès des résidents en positionnant au sein des quartiers, des gardiens, qui assurent une bonne prise en compte de

leurs doléances et encouragent également leur participation aux activités citoyennes dans les quartiers. Enfin, cette direction est la garante du bon état d'entretien du parc locatif dont elle assure la maintenance au quotidien.

La SEMAG occupe une place stratégique dans le secteur touristique avec l'exploitation du Jardin Botanique de Deshaies. Les enjeux, ces prochaines années, seront d'en renforcer l'attractivité en diversifiant l'offre d'expériences proposées aux visiteurs et de réduire l'impact environnemental.