

Publié le 2 décembre 2022

Les Epl immobilières des Outre-mer face aux transitions

Organisée dans le cadre de la Conférence des Outre-mer, la table ronde dédiée aux Epl immobilières (30 novembre, Gosier en Guadeloupe), a permis de mettre en avant les innovations mises en place par les Sem ultramarines afin de répondre aux enjeux essentiels des économies d'énergie, du vieillissement de la population et de l'amélioration des relations avec les locataires.



Laurent Pinsel, directeur du patrimoine de la Semsamar a présenté les principaux enjeux auxquels est confronté cette Epl présente dans 4 territoires ultra-marins) ayant chacun leurs spécificités propres :

- Population jeune et en stabilisation à Saint-Martin (1 100 logement gérés)
- Population jeune, mais en croissance en Guyane (4 000 logements gérés)
- Population vieillissante et en décroissance en Martinique (500 logements) et en Guadeloupe (7 400 logements gérés).

En 2019, la Semsamar a souhaité se moderniser et a mis en place **un système d'information organisé et unique pour le déploiement de la digitalisation des services de la société** regroupant Visial pour les projections financières, Prem Habitat pour la gestion des données locatives, Sage pour les données comptables, Salvia pour les données financières et Gesprojet pour les données opérationnelles.

Aussi, elle a **digitalisé ses services aux locataires** en mettant en place en octobre 2020 le système **Novatec** qui leur permet de régler leur loyer en ligne et qui est utilisé par 4 700 locataires. En juillet 2021, la Semsamar a changé de site Internet, davantage orienté clients et permettant le prolongement de services physiques qui est utilisé par 5000 visiteurs en moyenne par mois, et compte jusqu'à 10 000 visiteurs lors de campagnes spécifiques de communication (promotion, offres

d'emploi, etc.). En février 2020, la Sem a développé une organisation du travail plus digitalisée grâce aux outils suivants :

- Tableau de bord décisionnel (BiBoard),
- Gestion du temps de travail (E2Time),
- Intranet (Sharepoint) : communication interne, travail collaboratif pour répondre aux appels d'offres et les commercialiser des logements vacants,
- Réunions, Télétravail et CA en visio (Office 365, Zoom, Teams),
- Commissions d'attribution dématérialisées (Activ'Innov)

Depuis février 2022, elle a mis à disposition de ses locataires un **portail locataires mySemsamar**, qui a connu un démarrage difficile avec de nombreux problèmes techniques. Malgré ses difficultés de mise en place, 3 060 locataires y sont inscrits en novembre 2022 (objectif de 10 000 à terme) et peuvent obtenir leurs avis d'échéance et mettre à jour leurs coordonnées. A terme, cet outil devrait permettre également de réaliser des enquêtes réglementaires, le suivi des réclamations, la transmission des attestations d'assurances. Ce Portail Locataire a par ailleurs obtenu le trophée Top Digital. La société a également expérimenté le BIM sur un programme en Guyane pour un coût de développement important de 1,4 million d'euros, sans avoir pu bénéficier d'aide européenne (*).

Selon **Laurent Pinsel**, les principaux enjeux restent :

- l'accompagnement et la formation des clients et du personnel,
- les coûts de développement et de maintenance des outils,
- la capacité et la stabilisation des infrastructures informatiques : réseau internet, stockage des données, sécurité des données.

Le défi énergétique de la CDC Habitat

Philippe Pourcel Directeur général adjoint du groupe CDC Habitat en charge des Sidom a présenté, lors de cet atelier, les nombreuses actions mises en place par les Sem ultra-marines de ce groupe, dont les mutations du parc pour répondre à la croissance de la population, **le développement du mixte énergétique** et l'expérimentation solaire, voire **l'autoconsommation** pour l'eau chaude sanitaire. CDC Habitat met également en place différents axes de diversification : logements-foyers, livraison de maison relais pour femme, dispositif d'hébergement et foyers de jeunes travailleurs en Guyane, Ehpad...

Pour le groupe, les défis en termes de rénovations sont aussi très importants puisque **25 000 réhabilitations seront nécessaires d'ici 10 ans**. Au-delà des travaux d'économie d'énergie, **ces rénovations devront prendre en compte le vieillissement de la population**, avec par exemple des programmes de travaux dans les salles de bain qui nécessitent de remplacer les baignoires par des douches.

Les Sidom devront aussi répondre aux nouveaux services de gestion de proximité et former ainsi 250 gardiens-concierges pour y faire face (entre un tiers et la moitié étant déjà en formation), afin qu'ils puissent gérer les problèmes du quotidien. Ces sociétés travaillent également

avec les CCAS sur le volet social : vivre-ensemble, accès au droit...

Betty Fausta, PDG de la société IPEOS (société d'ingénierie informatique experte en technologies Internet et logiciels open source) et **membre du Comité territorial d'Action Logement Guadeloupe** est intervenue en distanciel afin d'alerter sur le fait que les bailleurs ultramarins ne doivent seulement déployer des solutions pour répondre aux enjeux des transitions, mais doivent aussi développer une interaction forte avec leurs filiales, leurs clients en ayant une vision par le haut. **Les projets d'innovation doivent permettre l'inclusion des jeunes professionnels en leur permettant de mieux s'inscrire dans les territoires et monter en compétence.** En ce qui concerne les économies d'énergie, il faut certes développer les énergies vertes comme la pile à hydrogène, mais également travailler sur les nouveaux matériaux pour faire face à la hausse des prix. **Il est nécessaire également de mieux réutiliser les matériaux de construction en développant l'économie circulaire dans ce secteur.**

Action Logement a pris en compte les questions environnementales dans les projets de bâti et fait en sorte que les logements des salariés s'inscrivent dans une vision à long terme. Grâce au volet outre-mer du Plan d'investissement volontaire (PIV), 70 % des projets de renouvellement urbain ont pu être financé par Action Logement.

Le président de la Société Immobilière de Guadeloupe (Sig), Jean-Philippe Courtois, également maire de Capesterre Belle-Eau a rappelé que les Sem sont des acteurs incontournables dans l'amélioration du cadre de vie de habitants et apportent des réponses sociales voire sociétales. **La Sig prévoit par ailleurs d'installer des activités dans le cadre des programmes d'habitat afin de diminuer l'impact de la voiture en Guadeloupe.** En effet, il est urgent de penser différemment l'aménagement de demain avec les services de l'Etat. Il a également abordé les questions de relogement, et de la nécessité de prendre en compte le fait que des vies ont commencé à se construire dans des quartiers à réaménager dont on ne peut faire table rase. **Les PLU doivent évoluer et inscrit dans une vision globale de la ville, en prenant en compte les emplois liés aux activités à développer.** Il faut penser l'aménagement de façon optimale et changer de paradigme. Il y a vingt ans, les décideurs pensaient uniquement construction pour faire face aux besoins démographiques, mais aujourd'hui il est nécessaire que des aménagements culturels et sportif se développent.

Aussi, Jean-Philippe Courtois a rappelé la transformation des métiers de gardiens et la nécessité d'anticiper le vieillissement de la population, en développant la modernisation et la professionnalisation des métiers des bailleurs.

Enfin, **Maîtres Lydie Bientz et Marie-Bénédicte Pain du Cabinet Rivière** sont intervenues sur **le dispositif de réduction d'impôt de l'article 244 quater Y du CGI spécifique aux investissements productifs en Nouvelle-Calédonie et dans les collectivités d'outre-mer.** Elles ont également présenté les aspects immobiliers du **dispositif de l'article 217 undecies du CGI, dit « Girardin », applicable aux départements d'outre-mer** qui, tout en étant très proche du précédent (secteurs d'activité éligibles similaires et investissements similaires comprenant, en plus, la rénovation et la restauration d'immeubles), est plus couramment pratiqué. **Le dispositif**

Girardin, ne constitue pas une réduction d'impôt avec rétrocession de 80 % de l'avantage fiscal à l'entreprise locataire, mais d'une déduction d'impôt semblable à l'ancien régime de l'article 217 *duodecies* du CGI, qui vise également à privilégier les constructions de logements.

(*)La présentation des mécanismes, des effets et spécificités de ces deux dispositifs est jointe à cet article.

À télécharger

- [Investir Outre-mer- Dispositifs fiscaux](#)

Par Fabien GUEGAN