

Publié le 22 novembre 2021

François Cornuz (Sodegis, La Réunion) : « Les élus doivent garder la souveraineté des décisions à prendre »

Partenaire depuis 1990 des communes de la Communauté d'Agglomération du Sud (Casud) à La Réunion, la Sodegis (Société de développement et de gestion d'immobilier social), leur apporte ses compétences et son professionnalisme en matière d'ingénierie de la maîtrise d'ouvrage. Elle réalise des opérations d'intérêt général dans les secteurs prioritaires du logement social, de la résorption de l'habitat insalubre, de la structuration urbaine, des équipements publics, et du développement économique, par la réalisation de zones d'activités et d'immobilier d'entreprise à loyers bonifiés. Entretien avec François Cornuz, son directeur.



Pourquoi la Sodegis a-t-elle décidé de poursuivre sa route seule, sans ouvrir son capital, notamment à CDC Habitat ?

Le président et les administrateurs actionnaires seraient plus à même de répondre à cette question. Pour autant, je peux vous donner le sentiment qui a conduit l'actionnaire majoritaire de la [Sodegis](#) à poursuivre son action sur le terrain en laissant les élus seuls décideurs de l'avenir de la société. Cette volonté est **l'expression claire d'un souhait des élus « de garder la main » sur le développement de leur territoire**. Ils estiment être les plus légitimes et de mieux comprendre les attentes de leurs administrés et ainsi conduire la Sem à réaliser des opérations en adéquation avec la demande des réunionnais. Ils expriment les craintes liées aux décisions prises depuis Paris qui, si elles peuvent être cohérentes dans la gestion financière d'un groupe, peuvent aussi devenir sur le terrain totalement contreproductif. **L'identité « réunionnaise » nécessite une bonne connaissance des cultures diverses** qui vivent sur ce territoire. La porte n'est néanmoins pas fermée à toutes propositions qui seraient de nature à consolider la situation de la société et lui permettre de mieux répondre à ses missions mais en gardant la « souveraineté » des élus dans les orientations stratégiques à prendre.

Comment se porte la Sodegis, dont les comptes ont été redressés ?

Depuis 2019, la **Sodegis est dans une phase ascendante de redressement** grâce à un certain nombre de décisions qui ont été prises impactant les dépenses courantes de la société et aboutissant à une meilleure adéquation entre les ressources et les dépenses. Le point le plus important en accord avec l'analyse produite par [l'Ancols](#) a été de réduire considérablement les frais de gestion et le train de vie de la société. Dans le même temps a été lancés la mise en place d'une nouvelle organisation afin de permettre à la société de retrouver une activité en adéquation avec son statut. Le plus important a été de **redonner des marges de manœuvre pour permettre le développement de l'offre de logements mais aussi un investissement sur l'entretien patrimonial**. Le plan de redressement signé avec la CGLLS en 2019 a permis de mettre à disposition de la société quelques moyens complémentaires de l'ordre de 6 M€ (3 M€ pour la [CGLLS](#) et 3 M € en compte courant pour l'actionnaire majoritaire la Casud). En conclusion, la Sodegis continue son processus de redressement et espère pouvoir aboutir à « revendiquer » son identité créole et réunionnaise.

Quelle est la situation du logement social à La Réunion ?

La situation est relativement tendue. En effet, à ce jour, il existe **plus de 20 000 demandes de logements non satisfaites**. Mais il faut pouvoir aussi accompagner la restructuration et la réhabilitation d'un certain nombre de bâtiments qui ne répondent plus complètement aux attentes des locataires. Les paramètres de gestion du patrimoine sont bien différents du « modèle de la métropole » et ce sujet reste important. Ignorer les particularités de l'île est pour moi une erreur. **Les facteurs endogènes sont impactant sur les stratégies et par conséquent les coûts** : île volcanique, altimétrie importante, géologie particulière qui impacte les fondations des constructions, climatologie (cyclones, effets des températures etc...), aménagement des réseaux très en retard, compétence des entreprises locales, coût des matières premières d'importation, etc.

Quel regard portez-vous sur l'action de l'Etat sur le logement, à La Réunion et plus généralement dans les OM ?

L'Etat a mis des moyens importants pour le logement mais ils ne sont pas toujours adaptés aux réalités des besoins de l'île. **La grande « vague » défiscalisation des années 2000 a fait beaucoup de mal** car la multitude des projets réalisés à la « va vite » par des sociétés créées ex nihilo ont eu des conséquences négatives : création de lotissements complètement déconnectés des services publics et accès à la vie, création de système d'assainissement divers et peu entretenus, constructions réalisées par des entreprises pas toujours qualifiées, etc. **L'Etat devrait encore plus prendre en compte la réalité des besoins sans toujours chercher à appliquer une directive nationale...** Par contre, il faut insister sur un point fort : les services déconcentrés, la DEAL de la Réunion, essayent objectivement de bien accompagner et reste un appui important les organismes sur le terrain. Il serait important de mieux prendre en compte le coût des constructions dont le plus gros impact se situe sur le « gros œuvre » (adaptation aux fonciers complexes et aux sujets des raccordements divers) et donc l'Etat devrait accompagner plus activement sur le plan financier les

collectivités locales et les organismes sur le sujet du foncier.

Dans un tel contexte, quelle plus-value les Sem immobilières apportent-elles ?

Elles sont une solution agile et adaptée pour l'aménagement des territoires. La **possibilité d'intervention simultanée sur plusieurs types d'activités**, aménagement et réseaux, construction de logement sociaux et libres, équipement publiques et immobilier d'activité, leur confère la capacité de maîtriser des projets dans leur globalité et de pouvoir construire ou aménager des morceaux de ville. C'est une possibilité qui répond à la demande des élus d'avoir un outil type « couteau suisse », pouvant mobiliser tout type de financement public comme privé, tout en restant au service de l'intérêt général, au profit de la collectivité et à la main des élus légitimes en la matière.