

Publié le 26 septembre 2023

## La Sem Agglo face au défi d'un logement accessible à tous

La Sem Agglo fête cette année ses 20 ans et en profitera pour changer de nom (Sem Sud Habitat). Elle est l'un des trois bailleurs sociaux de Nouvelle-Calédonie, déployant son action dans l'agglomération du Grand Nouméa, sur les communes de Dumbéa, du Mont-Dore, de Nouméa et de Païta. Pour elle comme les autres bailleurs, le défi reste le même depuis des années : loger des personnes à faibles revenus dans un contexte économique de plus en plus contraint et des amortisseurs sociaux insuffisamment dimensionnés.



Maud Peirano, directrice générale depuis février 2023, a pris le temps de mesurer les défis qui l'attendent. « A l'heure où nous fêtons notre vingtième anniversaire, la Sem termine une recapitalisation essentielle pour son avenir. La Province Sud a injecté 500 M€ CFP dans le capital, ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant identique. Il était nécessaire de remettre des fonds pour faire face aux travaux d'entretien des logements », assure-t-elle. La **Sem Agglo** gère 2 140 logements, et également propriétaire d'un Ehpad mis en gestion. « Nous continuons à agrandir notre parc de logements. Sur les trois dernières années, nous avons construit plus de 390 logements locatifs aidés destinés aux personnes aux revenus les plus modestes ». Dans le cadre du PPLH (Plan provincial du logement et de l'habitat), « il revient à la Province Sud de recueillir l'ensemble des demandes en logement. Nous constatons une prévalence des demandes de T3 et de T4, même si les petites typologies reviennent en force notamment pour les personnes âgées et les personnes vivant seules ».

## Habitants prioritaires mais invisibles

La demande en logement social est forte, avec une population qui a peu de moyens financiers et dont une partie non-négligeable échappe aux dispositifs d'aides... puisque ces personnes ne sont pas recensées ou ne répondent pas aux critères : « Ce sont des personnes hébergées en famille ou encore des habitants de squats, qui construisent des cabanes, de l'habitat informel... Or, nous ne pouvons loger que des personnes qui peuvent payer un loyer, même s'il est encadré. Certains quittent même leurs logements actuellement parce qu'ils ne peuvent plus le payer... Ce qui est paradoxal puisque les trois bailleurs néo-calédoniens ont des logements vacants sur leur parc, vacance qui atteint 6 % concernant notre Sem », explique la directrice générale.

## Un nouveau nom pour une nouvelle ère

Le 19 septembre prochain, Sem Agglo deviendra Sem Sud Habitat. Un tournant dans l'histoire de la Sem, « mais pas un effet de com' », insiste Maud Peirano. « Je pense même qu'il s'agit quelque part d'une nécessaire clarification. L'ancien nom laissait supposer que notre rayon d'action se limitait à la seule agglomération de Nouméa alors que ce n'est pas le cas », précise la directrice. Ce sera aussi l'occasion de rappeler que la Sem gère depuis plus de 5 ans les aides individuelles à l'habitat pour le compte de la province Sud. « Des aides accordées par la Province qui permettent de faciliter l'accession à la propriété, notamment via la construction de maisons clé en main (dispositif dénommé Laps), mais aussi au travers de la rénovation des biens, sous conditions de ressources ».

De plus, ce changement de nom marque une évolution de la société à présent plus mature et qui se lance dans de nouveaux projets afin d'accompagner la vie de nos locataires dans les quartiers. Pour exemple, une salle de sport au sein d'une résidence avec l'aide de l'agence nationale du sport et de la fédération française de judo verra le jour très prochainement, une laverie solidaire est également en projet.

## Cyclones, inondations, etc...

La recapitalisation de la Sem a permis de redéfinir une feuille de route. « Un travail indispensable... A la Sem, nous ne faisons que de la location, nous cherchons donc à construire dans des endroits proches des zones d'activité économique, tout en respectant un cadre budgétaire très contraint. L'équation n'est pas simple à trouver », assure-t-elle. Quid du changement climatique ? C'est aussi un axe assez fort « même si les problématiques sont différentes de la métropole, puisqu'il ne s'agit pas pour nous de réchauffer ou refroidir les logements, mais plutôt d'assurer une meilleure ventilation, de faire face du mieux possible aux risques cycloniques, aux inondations. Nous travaillons aussi à rendre l'accès à l'eau chaude moins onéreuse ».

## Echanger à l'occasion de la conférence régionale

Avec les autres bailleurs sociaux, certains achats ont été mutualisés pour faire face à la hausse des prix des matières premières. « Les Epl présentent un atout de réactivité. Sans le soutien de l'Etat et de la Province, avec une aide à la pierre conséquente et des dispositifs de défiscalisation, rien ne serait possible », assure-t-elle. Elle attend la conférence régionale avec un grand intérêt : « C'est capital de rencontrer d'autres Epl situées dans le même secteur d'activité. Nous avons besoin d'échanger dans cette période incertaine pour conforter et/ou

réviser nos plans d'avenir », conclut-elle.