

Acteur historique

UTILE ET DURABLE

Entreprise multi-activités et multi-territoires, la **Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe** (SEMAG), présidée par Betty Armougon, a retrouvé depuis 2022 une nouvelle dynamique. Son directeur général, Henri Laventure, fait le point.

Texte Maë Poyel



Henri Laventure, directeur général de la SEMAG



Betty Armougon, présidente du conseil d'administration de la SEMAG

“ Nous voulons augmenter le parc de logement social de 70 %, et construire sur une période de 10 ans, 2 500 logements ”

Henri Laventure,
directeur général de la SEMAG

Vous êtes le nouveau directeur général de la SEMAG. Quels sont aujourd’hui les objectifs de votre société ?

Henri Laventure : Nos objectifs sont clairs : développer notre parc de logement social pour répondre aux besoins de la population ainsi que notre activité d’aménageur pour répondre aux besoins des collectivités territoriales. S’agissant de notre activité de bailleur social, je rappelle que 80 % de la population guadeloupéenne est éligible au logement social et qu’il y a actuellement plus de 10 000 familles en attente d’un logement social. Les besoins sont donc très importants et la SEMAG, comme tous les bailleurs sociaux, est mobilisée pour y répondre au mieux. Notre objectif est d’augmenter d’environ 70 % ce parc et donc, de construire, sur une période de 10 ans environ, 2 500 logements dans le cadre de notre Plan à moyen terme. Nous voulons également développer l’activité « Promotion immobilière » pour répondre au souhait des nombreuses familles guadeloupéennes, qui veulent devenir propriétaires de leur logement. Nous souhaitons donc développer une offre de logements intermédiaires, en complément de notre offre locative sociale.

C’est-à-dire ?

Notre but est de construire environ 1 000 logements intermédiaires dans le cadre du Plan moyen terme, à travers des programmes répartis sur tout le département en fonction des opportunités foncières. S’agissant de notre activité « aménagement et équipement », là aussi, les besoins sont très importants en Guadeloupe. Nous sommes résolus à développer notre offre de services auprès des acteurs publics afin de les accompagner dans la mise en œuvre de leurs orientations stratégiques et leurs politiques publiques.

Comment expliquer ce déficit de logements ?

Le rythme de construction n’est pas à la hauteur des besoins. Il faudrait construire beaucoup plus de logements par année pour combler ce déficit



Chantier siège EDF

rapidement. La disponibilité foncière n’est pas non plus au rendez-vous. Tout en veillant à ce que le foncier agricole ne soit pas sacrifié pour répondre à ce besoin de logements, nous nous devons cependant d’être attentifs à ce que les sites choisis pour nos constructions sociales ne soient pas trop éloignés des zones urbaines afin d’éviter de générer des contraintes supplémentaires pour les déplacements, l’arrivée des réseaux d’eau potable, d’électricité et de téléphone.

Comment la SEMAG intègre t-elle dans ses activités les enjeux du développement durable ?

Comme tout acteur public intervenant sur le façonnage du territoire, nous sommes amenés à nous inscrire dans cette démarche de développement durable, qui prend en compte la nécessité de préserver notre environnement et de garantir la meilleure gestion de la ressource possible.

Il s’agit de faire en sorte que le rapport entre la consommation des ressources et l’offre de prestations et de produits, soit le plus équilibré possible. Cela se traduit, notamment, par le respect de normes environnementales de plus en plus exigeantes.

Comment en être à la hauteur ?

Non seulement, nous respectons les normes environnementales mais, chaque fois que nous en avons la possibilité, nous essayons d’aller au-delà de ce que nous impose la réglementation. Nous développons, par exemple, une offre de produits de haute qualité environnementale (HQE) dans le secteur de l’immobilier de bureaux. Nous accordons également une grande attention au choix des matériaux de nos constructions et aux économies d’énergie que permet, notamment, le recours au photovoltaïque dans nos résidences.

Les autres chantiers de la SEMAG

- Restructuration et renforcement parasismique de la Cité scolaire de Baimbridge aux Abymes, dont la phase 2, qui concerne le lycée Chevalier de Saint-Georges, débutera au début de l'année prochaine.
- Réalisation du Collège unique à Marie-Galante.
- Travaux de renouvellement urbain avec l'aménagement de quartiers sur le territoire abymien.
- Requalification des ports départementaux de Port-Louis et Sainte-Rose.
- Aménagement du site de la technopole Audacia Caraïbes d'une surface de 25 hectares pour lequel la SEMAG a été mandatée par la ville de Baie-Mahault. Actuellement en phase de conception, Audacia Technopole Caraïbes sera la première technopole certifiée Haute qualité environnementale aménagement de la Caraïbe. Ce site deviendra alors un pôle régional dédié aux technologies innovantes.



Technopole Audacia Caraïbes

Le futur siège d'EDF que vous construisez, obtiendra la certification BREEAM(1) niveau « very good ». C'est une première aux Antilles, sur quoi repose-t-elle ?

C'est effectivement une première aux Antilles et pour la SEMAG. Nous ne sommes pas seuls sur ce chantier, puisque nous le conduisons en lien avec un partenaire privé et lorsqu'il sera terminé, il renforcera la carte de visite de la société et montrera notre savoir-faire à travers cette réalisation.

Dans le cadre de cette démarche, nous devons respecter un cahier des charges très strict dans la conduite du chantier qui va bien au-delà des normes environnementales classiques. La certification BREEAM impose, par exemple, de veiller au bien-être des salariés, à leur protection sur le site et au versement des salaires dans les délais. Elle exige que la pollution générée par l'opération soit la plus réduite possible afin d'en limiter les impacts sur l'environnement immédiat. Évidemment, il faut aussi mettre en œuvre les mesures protectrices de la biodiversité de la zone et avoir une gestion exemplaire de sa consommation d'eau et d'électricité. Au-delà de ces exigences propres au chantier, la construction elle-même doit aussi répondre à un cahier des charges très strict quant à ses performances environnementales. C'est un concept original auquel nous ne sommes pas accoutumés en Guadeloupe mais qui s'impose de plus en plus dans le monde. Ce chantier constitue pour la SEMAG une opportunité pour se l'approprier et le proposer ensuite à ses clients.

Quel est le projet phare de la SEMAG cette année ?

Outre le développement de nos activités de bailleur social, de promoteur immobilier et d'aménageur du territoire avec d'importants chantiers publics que nous réalisons pour le compte de nos collectivités, nous portons un important projet de construction d'un hôtel 5 étoiles que nous souhaitons réaliser avec le concours de partenaires privés sur le site de l'Anse Champagne à Saint-François, d'une superficie de 4,7 hectares. Notre objectif est de déposer le permis de construire de ce projet au début de l'année prochaine.

(1) BREEAM pour Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Cette certification permet de évaluer et d'améliorer les performances environnementales des bâtiments.

L'année 2022 en chiffres

- **4 655** c'est le nombre de logements du parc locatif social.
- **219** logements ont été livrés pour l'activité construction.
- Une hausse de **300 %** du chiffre d'affaires pour la promotion immobilière.
- Une **quinzaine** de nouveaux contrats signés pour l'activité aménagement.



“ Dès 2022, pour la première fois depuis trois ans, nous avons enregistré un résultat positif ”

Henri Laventure,
directeur général de la SEMAG



Port de Sainte-Rose

Un nouvel élan

Après trois années négatives, un vent nouveau souffle sur la SEMAG depuis 2022 avec un résultat positif de + de 2,3 millions d'euros. Impulsée par sa présidente Betty Armougon, la société s'est engagée dans une nouvelle dynamique avec un plan de développement de ses activités sur les 10 prochaines années. Nouveau directeur général, Henri Laventure a pris ses fonctions le 2 janvier. Auparavant, il a occupé le poste de directeur général des services du Conseil départemental de la Guadeloupe pendant une dizaine d'années. Sa feuille de route est claire : le retour à l'équilibre, l'obtention de résultats positifs, le développement des activités et la sérénité au niveau du personnel dont il tient à saluer l'implication : « C'est la volonté de bien faire et la résilience des salariés de la SEMAG, qui a permis à la société, d'abord d'être maintenue à flot, puis de pouvoir espérer voir l'avenir sous des jours meilleurs. C'est le travail et l'investissement de tous qui a permis de produire des résultats. Dès 2022, pour la première fois depuis trois ans, nous avons enregistré un résultat positif. C'est un signe très encourageant et c'est une forme de récompense de l'investissement du personnel. Je tiens donc à le remercier. Je remercie également les administrateurs pour leur assiduité et leur investissement dans le suivi des dossiers de la société. »