

**EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
 DU 12 DECEMBRE 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le jeudi douze décembre à quatorze heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Eddie LECOURIEUX, Maire.

Date de la convocation : vendredi 06 décembre 2024

Etaient présents :

M.	LECOURIEUX	Eddie	Maire	Mme	MOTUHI	Fémia	Conseillère municipale
M.	AFCHAIN	Jean-Jacques	1^{er} adjoint	Mme	WANTAR-TASIPAN	Sandrine	Conseillère municipale
Mme	SANMOHAMAT	Rusmaeni	2^{ème} adjoint	Mme	TU	Marie-Thérèse	Conseillère municipale
Mme	RIVIERE	Elizabeth	4^{ème} adjoint	Mme	FROGIER	Vaea	Conseillère municipale
M.	BERTHELOT	Olivier	5^{ème} adjoint	M.	TOFILI	Raphaël	Conseiller municipal
Mme	WEDE	Sabrina	6^{ème} adjoint	M.	GOYON	Mathieu	Conseiller municipal
M.	BAUDRY	Michel	7^{ème} adjoint	M.	N'GUELA	Carl	Conseiller municipal
Mme	BOLO	Valérie	8^{ème} adjoint	Mme	POIA	Ivy	Conseillère municipale
M.	PAAGALUA	Lionel	9^{ème} adjoint	Mme	JULIÉ	Nina	Conseillère municipale
Mme	FERRALI	Elodie	10^{ème} adjoint	M.	PARENT	Frédéric	Conseiller municipal
Mme	COURTOT	Chantal	Conseillère municipale				

Représentés :

M. Maurice PELAGE (procuration donnée à M. Jean-Jacques AFCHAIN)
 Mme FILIMOHAAU Marguerite (procuration donnée à Mme Elodie FERRALI)
 M. Paul AUSU (procuration donnée à Mme Valérie BOLO)
 Mme Nadine JALABERT (procuration donnée à Mme Rusmaeni SANMOHAMAT)
 M. Pierre-Louis ALGAYRES (procuration donnée à Mme Sandrine WANTAR-TASIPAN)
 M. Lolesio MAUVAKA (procuration donnée à Mme Marie-Thérèse TU)
 M. Georges TARAIHAU (procuration donnée à M. Mathieu GOYON)
 Mme Catherine KRIVOBOK (procuration donnée à M. Raphaël TOFILI)
 Mme Laure MOREAU (procuration donnée à Mme Nina JULIÉ)

Excusés :

M. Mickael LELONG
 M. Jean-Irénée BOANO
 M. Pétélo SAO

Absents :

M. Romuald PIDJOT
 Mme Emiliana TOUTIKIAN-BLONDEEL

formant la majorité des membres en exercice.

* * * *

Conseillers en exercice	:	35
Conseillers présents	:	21
Nombre de votants	:	28

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 14h00.
 Madame Sabrina WEDE est désignée secrétaire de séance.

Il convient de préciser que Mme Rusmaeni SANMOHAMAT, représentante de la Ville au sein du conseil d'administration de la SEM Sud Habitat, s'est retirée de la séance et n'a donc pas pris part au vote.

N° d'ordre : 3
Date de mise en ligne : 13 DEC. 2024

Accusé de réception en préfecture
988-200012532-20241212-81-24-XII-DE
Date de télétransmission : 13/12/2024
Date de réception préfecture : 13/12/2024

DELIBERATION N° 81 /24/XII

APPROUVANT LE RAPPORT ECRIT RELATIF A LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE SUD HABITAT, POUR L'EXERCICE 2023

Le Conseil municipal de la Ville du Mont Dore, réuni en sa séance du 12 décembre 2024,

Vu la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu la loi n° 99-210 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu le code des communes de Nouvelle-Calédonie,

Vu l'ordonnance n°2009-1530 du 10 décembre 2009 modifiant l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales relatif aux sociétés d'économie mixte locales,

Vu les comptes et rapport de la SEM Sud Habitat arrêtés par le conseil d'administration,

Vu la note explicative de synthèse n° 42/2024 du 31 octobre 2024,

Sur proposition de la commission municipale chargée des finances, de l'administration générale et des développements économique et numérique, en date du 17 octobre 2024, et après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 : Est approuvé le rapport écrit relatif à la société d'économie mixte Sud Habitat pour l'exercice 2023.

Article 2 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de la Nouvelle-Calédonie dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 3 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera inscrite au registre de la Ville, transmise au Commissaire Délégué de la République pour la province Sud et publiée sous format électronique.

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 12 DECEMBRE 2024

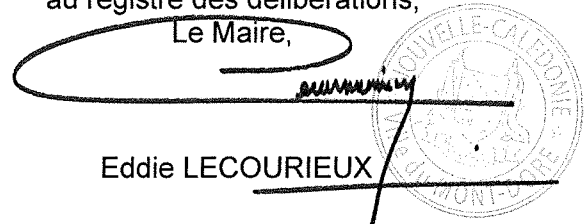
Le secrétaire de séance,



Sabrina WEDE

Pour extrait conforme
au registre des délibérations,

Le Maire,



Eddie LECOURIEUX

Ampliations :
Subdivision Administrative Sud
Trésorerie de la province Sud
SEM Sud Habitat
Direction des finances et de l'informatique
Secrétariat général (SAG : registre et publication)

Rapport de gestion 2023

Table des matières

<i>Table des matières</i>	1
PREMIERE PARTIE	2
<i>Présentation de la Société</i>	2
L'ACTIONNARIAT.....	2
LA GOUVERNANCE – DIRIGEANTS & ADMINISTRATEURS.....	3
LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ au 31 décembre 2023.....	8
DEUXIEME PARTIE	9
<i>Faits majeurs de l'année écoulée</i>	9
ACTIVITE BAILLEUR.....	9
ACTIVITE CAPHI.....	12
<i>Commentaires sur les comptes sociaux au 31 12 2023</i>	13
BILAN.....	13
COMPTE DE RESULTAT.....	13
<i>Commentaires sur les comptes consolidés</i>	14
BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2023.....	14
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 12 2023.....	15
TROISIEME PARTIE	18
<i>Évènements post clôture et perspectives</i>	18
EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE SOCIAL.....	18
PREVISIONS POUR L'EXERCICE EN COURS.....	18

PREMIERE PARTIE

Présentation de la Société

La SEM Sud Habitat (anciennement SEM AGGLO) est une société d'économie mixte créée en 2003 ayant pour objet principal la construction et la gestion de logements aidés dans l'agglomération du Grand Nouméa, sur les communes de Dumbéa, du Mont-Dore, de Nouméa et de Païta.

Depuis avril 2018, la province Sud a confié à la SEM Sud Habitat, dans le cadre d'une convention de mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage, la mission de gérer l'ensemble des dispositifs d'aides directes à l'habitat individuel et la gestion de ses aides à l'Habitat Individuel (rénovation, accession à la propriété). Ce mandat a été renouvelé fin 2022.

A noter que la SEM Sud Habitat est partie prenante dans plusieurs structures créées spécifiquement pour financer des programmes immobiliers en défiscalisation via un montage en loi LODEOM qui succède à la loi « Girardin ».

En 2023, la SEM AGGLO a été recapitalisée, à hauteur de 1 milliard de francs, dont 500 MF d'apport de la province Sud et 500 MF d'apport de la Banque des Territoires.

Ella et a également changé de nom pour devenir la SEM Sud Habitat et ainsi mieux refléter la réalité de ses domaines d'intervention.

L'ACTIONNARIAT

SEM Sud Habitat

SITUATION ADMINISTRATIVE AU 31 décembre 2023

Capital de 1 200 000 000 FCFP (divisé en 480.000 actions de 2.500 FCFP)

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	Capital souscrit	%	Nombre d'administrateurs
Province Sud	246 600	616 500 000	51,38%	2
Nouvelle-Calédonie	5 800	14 500 000	1,21%	1*
Commune de Nouméa	5 800	14 500 000	1,21%	
Commune de Païta	5 800	14 500 000	1,21%	
Banque des Territoires (CDC)	208 000	520 000 000	43,33%	1
Banque de Nouvelle-Calédonie	7 999	19 997 500	1,67%	1
M. Jean-Philippe VOLMER	1 <i>Prêt d'1 action BNC au 20/10/2023</i>	2 500	0,00%	0
TOTAL	480 000	1 200 000 000	100,00%	5
Collège public	264 000	660 000 000	55,00%	3
Collège privé	216 000	540 000 000	45,00%	2

(*) Le gouvernement et les communes de Nouméa et Païta sont regroupés au sein d'une assemblée spéciale qui a élu son représentant au conseil d'administration, Mme le maire de Nouméa. Le gouvernement et la commune de Païta peuvent néanmoins assister au conseil d'administration en qualité de censeurs.

LA GOUVERNANCE – DIRIGEANTS & ADMINISTRATEURS

<p>Présidente du conseil d'administration</p> <p>Muriel Malfar-Pauga Elue le 12 décembre 2019</p> <p>Directrice générale</p> <p>Maud Peirano nommée le 14 février 2023</p>	<p>Commissaires aux comptes</p> <p>titulaire - KPMG Audit SARL Renouvelé par l'AGO du 29 juin 2022 (fin de mandat : AGO statuant sur les comptes 2027)</p> <p>suppléante – Chloé Duquesne Renouvelée par l'AGO du 29 juin 2022 (fin de mandat : AGO statuant sur les comptes 2027)</p>
--	---

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION		
ADMINISTRATEURS	Nomination	Fin de mandat
Mme Muriel Malfar-Pauga Pour le compte de la province Sud	08 juin 2023	fin du mandat électif
M. Julien Tran AP Pour le compte de la province Sud	08 juin 2023	fin du mandat électif
Mme Sonia Lagarde Maire de la commune de Nouméa, Représentant commun de l'Assemblée Spéciale	AS du 27 septembre 2023	AG suivant le 31 décembre 2024
Caisse des dépôts et consignations Représentant permanent M. Vincent Boursier	AGO du 03 mai 2019 Renouvellement du représentant permanent lord de l'AGM du 19 septembre 2023	AG suivant le 31 décembre 2024
Banque de Nouvelle-Calédonie Représentant permanent M. Jean-François Koziel	AGO du 03 mai 2019 Renouvellement du représentant permanent lord de l'AGM du 19 septembre 2023	AG suivant le 31 décembre 2024

Sont invités à participer au conseil d'administration avec voix consultative :

- Le Commissaire délégué de la République pour la province Sud ;
- Le commissaire aux comptes.

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES		
ACTIONNAIRES	Noms des représentants	Désignation
Province Sud	Mme Muriel MALFAR-PAUGA	08 juin 2023
Nouvelle-Calédonie	Mme Maria-Isabella SALIGA-LUTOVIKA	19 octobre 2022
Commune de Nouméa	Mme Sonia LAGARDE	04 août 2020
Commune de Païta	M. Willy GATUHAU	20 juillet 2020
Banque des Territoires	M. Vincent BOURSIER	19 septembre 2023
Banque de Nouvelle-Calédonie	Jean-François KOZIEL	01 ^{er} juillet 2020
Jean-Philippe VOLMER		20 octobre 2023

Répartition des pouvoirs entre les organes dirigeants de la SEM Sud Habitat

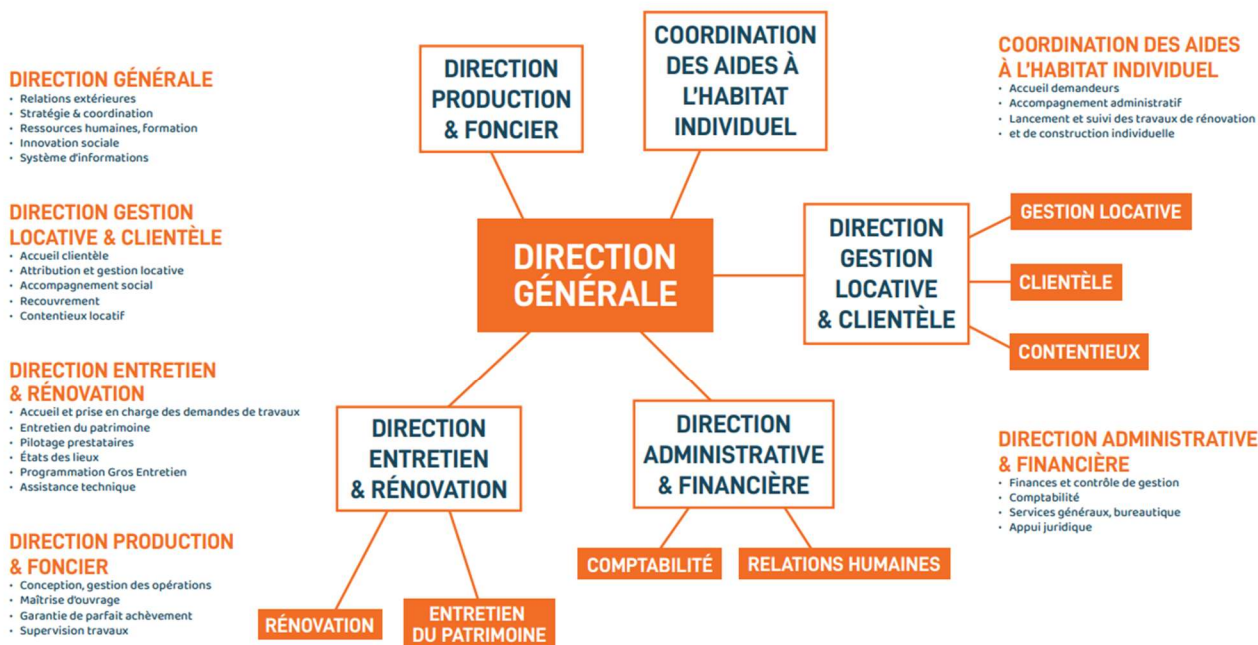
	Assemblée Générale	Assemblée Spéciale	Président de l'assemblée spéciale	Comité Consultatif	Conseil d'Administration	Président du conseil d'administration	Directeur Général
	L'AGO prend toutes les décisions excédant les pouvoirs du CA et qui ne relèvent pas d'une AGE (<i>article 32 des statuts</i>).	L'AS se prononce, et, le cas échéant, donne ses consignes de vote, sur les points mis à l'ordre du jour du CA (<i>article 2.2 du RI de l'AS</i>).	Le PAS organise et dirige les travaux de l'Assemblée Spéciale (<i>article 2.2 du RI de l'AS</i>).	Le CC possède principalement un rôle de partage de l'information et d'échanges préalables entre les Actionnaires, en ce qui concerne les points qui seront évoqués lors des CA (<i>article 5.2.1 du Pacte</i>).	Le CA, dans la limite de son objet social, détermine les orientations de la société et veille à leur mise en œuvre (<i>articles 5.1 du Pacte et 16.2 des statuts</i>).	Le PCA organise et dirige les travaux du CA, dont il rend compte à l'AG, et exécute ses décisions (<i>article 17 des statuts</i>). Il est le seul habilité à agir et à s'exprimer au nom du CA (<i>article 12 du RI du CA</i>).	Le DG est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société (<i>article 18 des statuts</i>).
Modifications directes ou indirectes des statuts (<i>article 26 des statuts</i>)	Décide ou autorise par délégation le CA (AGE - <i>article 33 des statuts</i>)				Propose		
Nomination et révocation les administrateurs autres que ceux des collectivités (<i>articles 14.1.1 et 14.1.3 des statuts</i>)	X						
Nomination des commissaires aux compte (<i>article 22 des statuts</i>)	X						
Comptes annuels (articles 32 et 36 des statuts)	Approuve				Arrête		
Affectation du résultat (<i>article 37 des statuts</i>)	X						
Distribution d'acomptes ou de paiement des dividendes (<i>article 38 des statuts</i>)	Décide				Propose		
Election et révocation du président de l'AS (articles 14.1.6 des statuts et 2.1 du RI de l'AS)		X					
Nomination et révocation de l'administrateur AS (article		X					

14.1.3, 14.1.6 des statuts et 3.1 du RI de l'AS)							
Nomination et révocation de censeurs au CA (article 14.1.7 des statuts et 3.2 du RI de l'AS)		X					
Modification du règlement de l'AS (article 14.1.6 des statuts)		X					
Convocation des AS (articles 14.1.6 des statuts et 2.2 du RI de l'AS)			X		Informe de la réunion prochaine du CA		
Election du président de CA (article 17 des statuts)					X		
Convocation des assemblées générales et arrêté de l'ordre du jour (articles 27 et 28 des statuts)					X		
Validation du Plan d'Affaires actualisé (article 16.1.2.2 des statuts)				Est consulté	Valide		Présente
Validation et actualisation du budget annuel et de tout dépassement de plus de 10% d'un poste budgétaire (article 16.1.2.2 des statuts)					X		
Toute décision d'un montant supérieur à 50 MF non prévue dans le Plan d'Affaires ou le budget annuel, y compris décision juridique (article 16.1.2.2 des statuts)					X		
Conclusion et octroi de tout prêt et de tout emprunt, ainsi que la modification de leurs termes et conditions (article 16.1.2.2 des statuts)					X		
Intervention dans une opération autre que prestations de service pour le compte d'un tiers n'ayant pas apporté la totalité du					X		

financement <i>(article 16.1.2.2 des statuts)</i>							
Conclusion d'une convention entre la société et un administrateur ou actionnaire <i>(article 21 des statuts)</i>	Approuve				Autorise ou est informé	Est informé	
Création de comités ou commissions spécialisés <i>(article 16.1.2.2 des statuts)</i>					X		
Désignation des membres de la CAO <i>(article 17 du RI du CA)</i>					X		
Nomination, rémunération, renouvellement et révocation du DG <i>(article 16.1.2.2 des statuts)</i>					X		
Remboursement de dépenses effectuées par le PCA ou le DG excédant le montant de 400 000 F <i>(article 16.1.2.2 des statuts, 4.1 et 4.2 du RI du CA)</i>					X		
Présidence des AG <i>(article 30 des statuts)</i>						X	
Convocation des CA et arrêté de l'ordre du jour <i>(article 16.1.1 des statuts)</i>						X	Propose
Convocation des CC et arrêté de l'ordre du jour <i>(article 5.2.3.1 des statuts)</i>						X	
S'assure de l'application des statuts et du respect du Pacte <i>(article 19.6 du PA)</i>							X
Information des administrateurs à leur demande <i>(article 16.2 des statuts)</i>							X

ORGANIGRAMME

1 DIRECTION GÉNÉRALE, 3 DIRECTIONS MÉTIER,
1 DIRECTION SUPPORT, 1 CELLULE DÉDIÉE AUX AIDES



Evolution globale des effectifs

Au 31 décembre 2023, l'effectif de la société se composait de **56** agents, en incluant la Directrice Générale :

- 13 agents sont des cadres ;
- 34 agents sont des agents de maîtrise,
- 9 agents sont des employés.

Sur les **56** agents :

- **49** sont sous contrat à durée indéterminée (CDI) ;
- **3** sont en CDD ;
- **3** sont en CDI de Chantier (en rapport avec la requalification urbaine et les livraisons, ainsi qu'à la migration de notre logiciel d'ERP et de notre système d'information afférent)
- **1** est en congé pour création d'entreprise depuis le 1^{er} décembre 2023.

DEUXIEME PARTIE

Faits majeurs de l'année écoulée

Recapitalisation et changement de nom

La SEM SUD HABITAT (anciennement SEM AGGLO) a été recapitalisée en 2023, à hauteur de 1 milliard de francs, dont 500 MF apportés par la province Sud et 500 MF apportés par la Banque des Territoires.

Elle a également changé de nom pour mieux refléter la réalité de ses domaines d'intervention.

ACTIVITE BAILLEUR

Livraisons/acquisitions et mises en chantier de l'exercice 2023

Livraisons / acquisitions

Au cours de l'exercice 2023, la SEM SUD HABITAT a livré 157 logements neufs sur les programmes locatifs suivants :

Commune	Résidence	Nombre de logement	Date de livraison
PAITA	LES PRES FLEURIS	12 LLA/LLT	28/04/2023
NOUMEA	LE RECIF	8 LLA/LLT	16/05/2023
DUMBEA	TAAKO	23 LLA/LLT	22/06/2023
DUMBEA	RINGWAY	9 LLA/LLT	11/07/2023
DUMBEA	OHANA	52 LLA/LLT	12/10/2023
DUMBEA	NELSON MANDELA (AUTEUIL)	35 LLA/LLT	Novembre 2023
DUMBEA	NUMBA	18 LLA/LLT	Novembre 2023

A noter que sur la résidence LES BALSAMINES (actif acheté en 2021) les 8 logements de la résidence ont été réhabilités à fin 2023 ; 2 sont déjà intégrés dans notre parc depuis 2021 et 1 a été réhabilité en 2022. Nous avons donc intégré réellement 5 nouveaux logements dans le parc en 2023.

162 nouveaux logements sont ainsi venus accroître le parc locatif d'exploitation de la SEM SUD HABITAT au cours de l'exercice 2023. Le patrimoine locatif en exploitation s'établit ainsi à 2302 logements au 31 décembre 2023.

Mises en chantier

L'opération L'ERIDAN a été mise en chantier au cours de l'exercice 2023, soit 42 logements en locatif aidé (LLA/LLT) qui seront construits d'ici mi-2025 et représentant un total de 1 milliard F.CFP d'études et travaux.

Opérations en cours

L'opération HANAÉ débutée fin 2022 se poursuit en 2023, soit 46 logements en locatif aidé (LLA/LLT) qui seront livrés au 1^{er} trimestre 2025 et représentant un total de 1,1 milliard F.CFP d'études et travaux.

Opérations à venir

En 2023, la SEM SUD HABITAT a été sollicitée par l'exploitant de l'EHPAD de Tina, la Mutuelle du Bien Vieillir (MBV), pour suivre les travaux d'extension. Le plan de financement est le même que pour le bâtiment existant, à savoir défiscalisation locale et emprunt auprès de la CDC.

Un contrat d'entreprise général (CEG) a été signé en 2023 avec la société CALBAT et les démarches ont été engagées pour solliciter la défiscalisation locale ainsi que l'emprunt. Les travaux ont démarré en janvier 2024.

Evolution des indicateurs de gestion "vacance et impayés"

Vacance

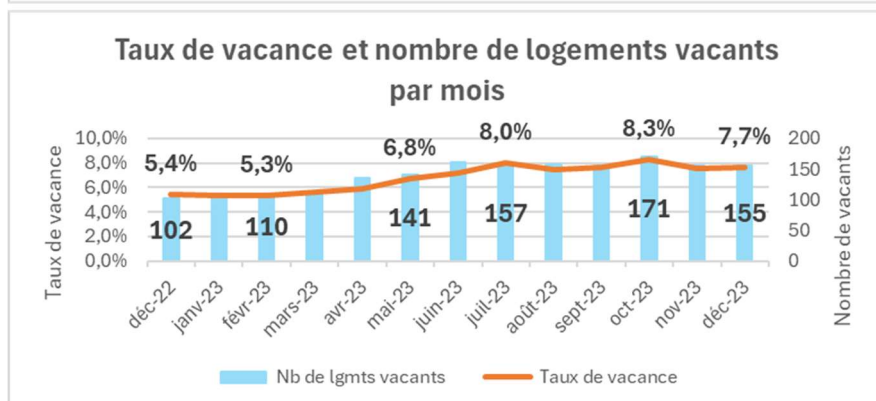
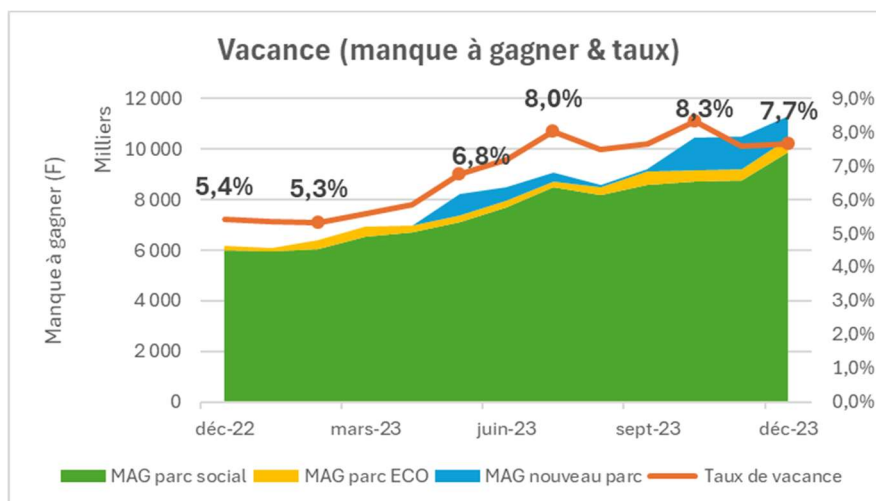
Le taux de vacance moyen augmente en 2023 (**6,9 % contre 5,5 % en 2022**), il est supérieur au taux de vacance moyen budgété qui était de 6%.

Le manque à gagner généré par la vacance s'établit à 114 MF au 31 décembre 2023 (contre 84,2 MF en 2022). Cette augmentation est en partie due à la situation économique compliquée du pays. En effet, 34 % des sorties ont un motif économique (20 % quittent leur logement pour des raisons financières et 14 % à la suite d'une procédure contentieuse).

A noter également la livraison de 157 nouveaux logements dont la commercialisation, même rapide, prend un à deux mois : l'impact sur la vacance a pu atteindre 1% en fonction des mois de livraison

Le taux de rotation de l'année 2023 se situe quant à lui autour de 11,2%.

	2021	2022	2023
Taux moyen de vacance financière	4%	5,5%	6,9%
Manque à gagner (en MF.CFP)	59	84	114
Patrimoine locatif	2072	2140	2302



Impayé

En valeur absolue, les débiteurs entrants et sortants ont augmenté de +63 MF entre 2022 et 2023. Si l'on ajoute le passage en perte des créances de 8,8 MF validé par le CA du 28 novembre 2023, le montant global de la variation d'impayé est de + 71,6 MF.

Le taux de variation d'impayés hors passage en perte se situe autour de **3,5 %** au 31 décembre 2023, (4 % en incluant les créances passées en perte de 2023). Le taux de variation d'impayés de 2022 se situait aux alentours de **4,1%**.

Travaux de requalification urbaine

En 2022, la province Sud a mis en place le projet « Habitat tranquille – HABILE » afin de redonner de l'attractivité aux résidences et améliorer le cadre de vie des habitants. Elle a pour cela, dans le cadre des contrats de développement, attribué des subventions à hauteur de 151,3 MF. Les travaux ont démarré en 2022 et s'échelonnent jusqu'en 2025. Sont concernées, les résidences ARUE, située au Mont-Dore, ARAWA, ORONA et TAKUTEA, situées à Dumbéa.

La première convention concerne les résidences ARAWA et ORONA.

Pour la résidence ARAWA, des travaux importants de sécurisation ont eu lieu avec la réfection des clôtures d'enceinte et des clôtures séparatives, la mise en place de portails, portillons et portes sécurisées avec contrôle d'accès, la fermeture des coursives et cages d'escaliers, ainsi que la mise en place de caméra de vidéosurveillance. Des travaux complémentaires sont prévus en 2024 suite aux premiers retours d'expérience. Les travaux de ravalement sont en cours et devraient se terminer courant du 2ème trimestre 2024.

Pour la résidence ORONA, les travaux d'extension et de couverture des terrasses des rez-de-jardin sont en cours et devraient se terminer au 2ème trimestre 2024. Le local poubelle de l'entrée a été démoli et reconstruit plus loin pour permettre la mise en place d'un portail avec contrôle d'accès en 2024.

La seconde convention concerne la résidence ARUE.

Des travaux de mise en place de portails, contrôle d'accès, clôtures bambou, de carrelage sur les coursives, d'installation d'eau chaude solaire photovoltaïque ont été réalisés. Les travaux de carrelage des terrasses sont en cours et se termineront au 2ème trimestre 2024. Des travaux complémentaires sont prévus en 2024 suite aux premiers retours d'expérience.

La troisième convention concerne les résidences TAKUTEA 1, et TAKUTEA 2.

Il s'agit principalement de sécurisation, avec les mêmes dispositifs de clôtures bambous, portails et contrôle d'accès. Les travaux de sécurisation de TAKUTEA 2 sont en cours et devraient se terminer au 1er trimestre 2024. Pour TAKUTEA 1, le programme est arrêté et les travaux doivent être validés préalablement par les copropriétaires lors d'une assemblée générale exceptionnelle, qui doit se tenir au premier semestre 2024.

Programme de gros entretien et d'investissements sur le parc mobilier

La SEM SUD HABITAT poursuit ses travaux de maintenance majeure, ses réparations substantielles, et le renouvellement des composants afin d'assurer la durabilité des bâtiments existants, grâce à des investissements financiers importants.

En dehors des opérations de requalification urbaine, les autres travaux, non conventionnés, sont les suivants :

Des ravalements des façades ont été effectués sur les résidences TANNA et CIKOBIA 2. Le ravalement et la peinture des toitures sont en cours sur la résidence KOLONGA et devraient se terminer au 2ème trimestre 2024.

Des ravalements partiels avec traitement de fissures ont été opérés pour les résidences MAROOCHYDORE, TAKUTEA 1 et WE INA.

Les résidences AMBRYM et EFATE ont bénéficié de travaux de mise en œuvre de faïences murales dans les coursives et parties communes, ainsi que de travaux de réfection des réseaux d'eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales.

Cinq duplex de la résidence MAKOGAI 1 et 2 avaient fait l'objet d'un projet pilote pour l'installation de systèmes de production eau chaude sanitaire (ECS) photovoltaïque en 2021-2022. Suite aux résultats très encourageants de cette opération pilote, nous avons étendu le dispositif aux résidences ne bénéficiant pas de système de

production d'ECS. Les travaux sont réalisés sur les résidences KOLOVAI, TARETI, MOROUETI, NAKAE, et nous comptons sur une mise en service au 1er trimestre 2024. Les dernières résidences non pourvues d'ECS sont programmées courant d'année 2024. Sont concernées les résidences MAKATEA, CIKOBIA et VATOA.

Les résidences VATOA, MANGAREVA, ERROMANGO et UERE ont vu la réfection de leurs clôtures et les résidences TARETI, MOROUETI et KOLOVAI sont en cours de travaux et devraient être terminées au 1er trimestre 2024.

Les entretiens et réparations de toitures sur une vingtaine de résidences ont été réalisés en prévision de l'installation des systèmes de production d'eau chaude photovoltaïques pour certaines d'entre elles.

Les VMC des résidences TANNA et MAKATEA ont été remplacées partiellement.

Pour limiter les nuisances et améliorer le cadre de vie des locataires de la résidence UERE, située en limite de la RP1 face à la mairie du Mont-Dore, nous avons mis en place des persiennes coulissantes pour fermer intégralement les terrasses ce qui permet plus d'intimité et d'agrandir l'espace de vie des locataires, tout en embellissant les façades.

En parallèle, nous continuons les travaux de rénovation des bacs à douche et baignoires par des douches italiennes et le remplacement des pompes à chaleur (PAC) défaillantes par système thermodynamique sur tous les logements dans différentes résidences qui le nécessitent.

Plusieurs logements sinistrés par des décollements de carrelage ont également été repris sur les résidences MANGAREVA, UERE et ERROMANGO.

Au total, la SEM SUD HABITAT a dépensé en 2023, 131 MF au titre du gros entretien et 97 MF au titre de remplacement de composants et travaux d'amélioration, soit un total de **228 MF**.

Changement du système d'information

La migration vers le nouvel ERP a démarré en 2023 par le tronc commun (c'est-à-dire la gestion locative) et une partie du module comptable, lié à la gestion locative.

La prise en main officielle a eu lieu fin septembre 2023, après presque 6 mois de préparation des équipes.

La partie technique (entretien et construction) migrera fin juin 2024.

ACTIVITE CAPHI

Pour rappel, depuis avril 2018, la mission de gestion des dispositifs d'aides à l'habitat individuel (aides à l'accession AFAPS ou LAPS, aide à la rénovation APRAH) a été confiée par la province Sud à la SEM SUD HABITAT (via un mandat de gestion et une convention de prestation de services). La CAPHI ainsi créée au sein de la SEM SUD HABITAT (Cellule des Aides Provinciale à l'Habitat Individuel) est constituée de 7 collaborateurs (1 responsable, 1 assistante, 2 chargés de clientèle et 3 techniciens).

En 2023, le mandat de la SEM SUD HABITAT a été renouvelé pour une durée de 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2023. Les missions attribuées restent similaires à celles du précédent mandat.

L'année 2023 a été marquée par un net ralentissement de la demande portant sur le dispositif **AFAPS** (-50%).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette tendance, l'augmentation des taux d'intérêt bancaire conjuguée à l'inflation des matières 1^{ère} ont fortement impacté le secteur de la construction neuve. De plus, la modification des codes des aides du 08 juin a entraîné la suppression des aides majorées visant à soutenir le logement neuf dans des secteurs géographiques identifiés comme prioritaires.

On constate que la demande **LAPS** évolue peu et reste encore faible. Cette situation s'explique principalement par l'origine de la demande. En effet, on constate que 60% des dossiers portent sur des constructions situées en terre coutumière. Aussi, le développement de ce dispositif est fortement pénalisé par l'absence d'intervention du comité du FGTC permettant d'apporter une garantie à un nécessaire financement bancaire.

A contrario, le dispositif **APRAH** reste attractif avec une augmentation de la demande de plus de 19%.

Dans le cadre de **l'opération Marconi**, la fin des travaux de rénovation des 62 villas a été officialisée le 02 octobre 2023.

Commentaires sur les comptes sociaux au 31 12 2023

En raison de l'importance des retraitements liés aux montages en défiscalisation, l'analyse des comptes sociaux de la SEM SUD HABITAT a une portée limitée pour la compréhension de la performance économique du bailleur ; il convient de se référer aux commentaires sur les comptes consolidés pour une vision globale de la situation financière de la SEM SUD HABITAT.

BILAN

Actif

Le bilan total de l'exercice s'établit à 34,6 Milliards F.CFP contre 35,3 Milliards F.CFP en 2022.

L'actif net immobilisé de la SEM SUD HABITAT représente 44 % du total bilan ; le poste reste stable à 15,4 Milliards F.CFP. Il est composé en majorité d'immeubles locatifs et d'immobilisations financières (il s'agit de la valeur des titres détenus par la SEM SUD HABITAT au sein des véhicules juridiques créés pour le financement des opérations via la disposition de défiscalisation loi LODEOM).

L'actif circulant représente 56% du bilan, il est significatif du fait des encours de production (production des programmes locatifs financés en défiscalisation) et des créances diverses. Ces postes font toutefois l'objet de retraitements en consolidation. Le poste diminue légèrement : 19,2 Milliards F.CFP contre 20 Milliards F.CFP en 2022.

Les disponibilités s'élèvent à 3,4 Milliards F.CFP dont 2,6 Milliards F.CFP propres à l'activité de bailleur et 862 MF pour le dispositif CAPHI.

Passif

Les capitaux propres s'élèvent à 8,3 Milliards F.CFP pour un capital social de 1,2 Milliards F.CFP. Ils représentent 24 % du passif total. Les capitaux propres sociaux intègrent des subventions d'investissement pour 6,4 Milliards F.CFP.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 379 MF. La provision pour gros entretien compose le poste à hauteur de 297 MF.

Les dettes financières représentent 60 % du passif soit 20,6 Milliards F.CFP composées principalement de dettes envers les établissements de crédit.

La SEM SUD HABITAT a levé des financements pour un montant total de 985 MF auprès de la CDC au cours de l'année 2023.

Dans le même temps, elle a remboursé les emprunts souscrits à hauteur de 550 MF au cours de l'exercice (tous prêteurs confondus).

COMPTE DE RESULTAT

La SEM SUD HABITAT dégage en 2023 une **perte comptable de 259 MF**. La perte comptable était de 238 MF en 2022.

Le résultat d'exploitation est de -11 MF contre -109 MF en 2022, le résultat financier négatif est de -460 MF contre -245 MF en 2022 et le résultat exceptionnel est de 211 MF contre 116 MF en 2022.

Commentaires sur les comptes consolidés

Le périmètre de consolidation de la SEM SUD HABITAT compte, au 31 décembre 2023, **43 sociétés**.

BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2023

Le total bilan de l'exercice s'établit à **41,2 Milliards F.CFP contre 39,3 Milliards F.CFP en 2022** (+4,8 %).

Actif

L'actif net immobilisé de la SEM SUD HABITAT représente 87,89 % du total bilan soit 36,2 Milliards F.CFP au 31 décembre 2023 et enregistre une hausse nette de 725 MF soit une augmentation de 2 %. L'actif immobilisé représente en très large partie le patrimoine locatif de la SEM SUD HABITAT.

L'actif circulant (12,11 % du total bilan) se compose :

- De disponibilités qui s'élèvent à 3,7 Milliards F.CFP dont 2,6 Milliards F.CFP propres à l'activité de bailleur, 862 MF pour les dispositifs CAPHI et 286 MF pour l'EHPAD de Tina.
- D'encours de production pour 298 MF dont 219 MF pour les travaux d'aménagement du lotissement ARCHIPEL.
- De créances clients qui diminuent en net de -3,22 %. Les créances clients de l'activité bailleur ont augmenté de 71 MF sur l'exercice, le taux de provisionnement global de la créance locataire bailleur est de 83,5 % contre 80 % en 2022.

Passif

Les capitaux propres consolidés s'établissent à 17,2 Milliards F.CFP en 2023 (contre 15,7 Milliards F.CFP en 2022) et représentent 41,8 % du total bilan. L'augmentation de 1,5 Milliards F.CFP des capitaux propres s'explique par la recapitalisation effective en 2023 de 1 milliard F et par les subventions défiscalisation et Contrat de Développement reçues sur l'exercice 2023 (cf. note 3.4 des annexes).

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 384 MF. Il s'agit principalement de la provision pour gros entretien qui compose le poste à hauteur de 302 MF, d'une dotation exceptionnelle de 50 MF relative aux dépenses prévisionnels de revêtement des sols sur TAKARAO, à la suite du litige que la SEM SUD HABITAT a gagné en procès et de la provision pour indemnités de départ à la retraite qui s'élève à 32 MF.

Les dettes financières consolidées représentent 52,5 % du total bilan. Elles sont constituées d'emprunts pour 21 Milliards F.CFP et de dépôts et cautionnements pour 462 MF.

Emprunts

Ils financent très largement des programmes de constructions de logements.

Au cours de l'exercice, 5 lignes de financement ont été levées pour 985 MF auprès de la CDC au niveau de la SEM SUD HABITAT.

82,4 % de la dette globale est à taux variable, il s'agit des prêts CDC qui financent exclusivement les programmes de constructions de logements conventionnés sur des durées de 40 ans pour la construction et 50 ans pour le foncier. **La poursuite de la hausse des taux d'intérêts en 2023 (passage du taux du livret A à 1 % au 1^{er} février 2022, à 2 % au 1^{er} août 2022 et à 3 % au 1^{er} février 2023) est venue impacter le résultat de la SEM SUD HABITAT.**

Les prêts AFD représentent 17 % de l'encours et financent les programmes de logements intermédiaires ainsi que l'EHPAD.

Au 31 décembre 2023, la durée moyenne résiduelle des emprunts est de 28 ans.

Dépôts et cautionnements

Ils concernent les dépôts de garanties des locataires pour 135 MF et les enveloppes dédiées aux aides individuelles de l'activité CAPHI non attribuées pour 327 MF.

Dettes d'exploitation

Elles augmentent de 53 MF et s'élèvent à 1,98 Milliards F.CFP.

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 12 2023

La SEM SUD HABITAT extériorise au 31 décembre 2023 un **résultat net consolidé déficitaire de -2,7 MF**, il est inférieur aux prévisions d'atterrissage (-12 MF présenté en CA du 28 novembre 2023).

Ce résultat, artificiellement proche de l'équilibre grâce à un produit exceptionnel relatif à un contentieux technique. **La hausse des taux d'intérêt, ainsi que la conjoncture économique, impactent fortement la SEM Sud Habitat, et fragilisent sa situation.**

Chiffre d'affaires (+5,9 %)

Le chiffre d'affaires est principalement sur la SEM SUD HABITAT. A noter que l'EHPAD de Tina génère un chiffre d'affaires de 56 MF en 2023.

Pour l'activité bailleur, l'augmentation de loyers appelés de 5,4 % s'explique par le plein effet des mises en service de l'exercice 2022 (84 logements neufs livrés et/ou réhabilités et mis en location).

En 2023, 157 logements neufs ont été livrés et mis en location et la totalité des 8 logements de la résidence LES BALSAMINES, acquise en 2021, ont été mis en location.

Une augmentation de loyer a été appliquée en 2023 à hauteur de 2 % à compter du 1^{er} avril 2024 au lieu du 1^{er} janvier 2024, soit un manque à gagner d'environ 17 MF. Pour rappel l'IRL indiquait un taux à 5,27 % en octobre 2022 plafonné à 2% pour les bailleurs.

Sur l'exercice 2023, le manque à gagner de la vacance commerciale (6,9 %) est évalué à 114 MF. Il était de 84 MF en 2022 (taux de vacance de 5,5 %).

Les rémunérations de mandat (CAPHI et RHS / Kawati) génèrent un chiffre d'affaires de 94 MF soit 4,7% du total du chiffre d'affaires de la SEM SUD HABITAT.

Autres produits d'exploitation (+22 %)

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 732 MF sont constitués des postes suivants :

Production stockée et immobilisée (+25 %)

Le poste est principalement constitué des produits de rémunérations internes et de conduites d'opérations facturés en 2023 à hauteur de 53 MF et sont inclus dans le coût de revient des opérations.

Produits accessoires (+1004 %)

Il s'agit pour l'essentiel d'indemnités faisant suite à des contentieux fournisseurs, ou d'indemnités faisant suite à l'abandon de programmes d'opérations. Ce montant se monte à 107 MF en 2023.

Reprises sur provisions et reprises de subventions d'investissements (+1,3 %)

Les reprises de provisions se montent à 153 MF dont 131 MF au titre de la PGE. La reprise de cette dernière est justifiée par les dépenses de gros entretien (dont remplacement prématuré) engagées sur l'année 2023.

Les reprises de subventions concernent les reprises sur les subventions du Contrat de Développement et défiscalisation qui se montent à 400 MF.

Charges d'exploitation (+7 %)

Les charges d'exploitation augmentent globalement de 7 %, on note les variations significatives sur les postes suivants :

Autres achats et charges externes

En hausse de 10 % provenant essentiellement de l'augmentation des dépenses de travaux et entretien du parc locatif, passant de 110 MF en 2022 à 147 MF en 2023.

Les dépenses de gros entretien ont également augmenté de 5,4 % (131 MF en 2023 contre 125 MF en 2022).

Toujours sur les charges externes, on constate une augmentation de près de 13 MF sur le poste assurance, en raison de la refonte du contrat PNO (propriétaire non occupant).

Charges de personnel

Les charges de personnel évoluent de +9%. Le nombre de salariés est de 56 à fin 2023 dont 3 postes en CDI de chantier et 3 CDD pour faire face à l'augmentation de charge, contre 53 à fin 2022.

Le ratio de masse salariale (activité bailleur, hors activité CAPHI) en 2023 diminue avec l'augmentation mécanique du nombre de logements et l'évolution des loyers associés.

	2019	2020	2021	2022	2023
Masse salariale (bailleur) / loyers appelés HT	21,5%	20,5%	19,2%	20%*	20,6%
Masse salariale (bailleur) / logements /mois en F	11.500	10.800	10.900	11.282*	11.397

(*) erreur lors du calcul 2022 (annoncé à 18% et 10.193F/logts/mois)

Dotations aux amortissements et provisions (+1 %)

Les dotations sur immobilisations corporelles progressent de +6 %.

La dépréciation clients a été dotée à hauteur de 85,6 MF. A noter que la dotation nette de reprise s'établit à +77 MF.

La provision pour PGE a été dotée à hauteur de 134,5 MF (133 MF pour la SEM SUD HABITAT et 1,5 MF pour l'EHPAD de Tina)

Autres charges courantes d'exploitation (+257 %)

Le poste passe de 6 MF en 2022 à 23 MF en 2023 et comprend 8,6 MF de créances clients passées en perte (contre 4,5 MF en 2022), 7,3 MF d'abandon d'opération pour M'BE et 3 MF de régularisation sur des opérations clôturées.

Résultat d'exploitation

La SEM SUD HABITAT dégage un résultat d'exploitation sur l'exercice de 360 MF en 2023 contre un résultat d'exploitation de 264 MF en 2022 (+36 %).

Résultat financier

Le résultat financier de 2023 est déficitaire de 463 MF. Il est principalement constitué d'intérêts sur emprunts en phase locative.

Les taux d'intérêts des emprunts, indexés sur le livret A, ont continué leur progression cette année, ce qui pèse lourdement sur les charges financières qui s'inscrivent en hausse de 85% par rapport à 2022 (+231 MF) alors que le volume des emprunts ne progresse que de 2 %.

L'impact de la hausse des taux va encore se ressentir sur l'exercice 2024, le taux du livret A étant passé à 3% en février 2023.

La SEM SUD HABITAT a néanmoins su profiter de la hausse des taux pour faire fructifier sa trésorerie en procédant à des placements en DAT à hauteur de 1,77 Milliards F.CFP. Cela lui a rapporté 38 MF d'intérêts en 2023.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de 2023 ressort à 101 MF contre -12 MF en 2022.

Ce résultat comprend 150 MF reçu au titre d'un contentieux engagé en 2012 par la SEM SUD HABITAT concernant des malfaçons sur les revêtements de sol de la résidence TAKAROA (Mont-Dore - Boulari) et 13 MF restant à recevoir, toujours en lien avec ce contentieux.

A été passé en charges exceptionnelles 50 MF (montant des travaux estimés pour la reprise des sols carrelés des 90 logements de la résidence TAKAROA), qui seront repris au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

Résultat net et la CAF

Le résultat net consolidé 2023 est déficitaire (**-2,7 MF**). Il était de -99 KF en 2022.

Il est remarquablement stable, mais cette stabilité est à constater avec prudence car on observe les évolutions suivantes :

- En termes de résultat d'exploitation, l'augmentation du parc locatif (+162 nouveaux logements) engendre une hausse du CA (loyers et refacturations diverses), des dotations aux amortissements et des subventions d'investissements d'environ **+85 MF** au global. En contrepartie cela génère une hausse des charges externes (charges d'entretien, assurances...) d'environ **+65 MF** ainsi qu'une hausse de la masse salariale de **+30 MF**.
- La poursuite de la hausse du taux d'impayés continue à peser sur le résultat pour près de 77 MF en 2023, mais comparativement moins qu'en 2022 (91 MF), soit un impact positif de **+14 MF** sur le résultat d'exploitation par rapport à 2022.
- Enfin, la hausse du résultat d'exploitation s'explique en grande partie par l'impact des soldes d'opérations anciennes pour plus de **100 MF** (en autres produits d'exploitation).
- Le résultat financier se dégrade fortement par rapport à 2022 (**-211 MF**), résultant principalement de la forte hausse des taux d'intérêts.
- Le résultat exceptionnel (**+100 MF**) est exclusivement lié au contentieux TAKAROA

Au 31 décembre 2023, la CAF brute s'établit à **+608 MF** et la CAF nette ressort à **+11 MF**, compte tenu des remboursements en capital des emprunts pour 597 MF cette année (contre 615 MF en 2022).

Évènements post clôture et perspectives

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE SOCIAL

L'augmentation du parc a conduit au déploiement d'un nouveau trinôme (cinq trinômes à présent pour la gestion du parc dans sa globalité) depuis fin 2023, mais dont la répartition est effective à compter d'avril 2024.

En complément, il devient nécessaire de renforcer l'assistance administrative au sein de DEPR pour faire face à l'augmentation des marchés et bons de commande ainsi qu'à la gestion des réclamations.

Le volume des impayés à gérer étant une réelle préoccupation, une réflexion est en cours pour réorganiser la gestion et le suivi des familles en situation d'impayé, et renforcer la cellule du contentieux.

Au 31 décembre 2023, les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. Mais de graves émeutes ont débuté le 14 mai 2024. Compte tenu du caractère récent de cette situation et de l'absence de précision des mesures annoncées par les pouvoirs publics pour aider les entreprises ainsi que des aléas liés à une éventuelle prise en charge par les assurances, l'entité n'est pas en capacité d'apprécier l'impact chiffré éventuel de ces émeutes. A la date d'arrêt des comptes, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation, même si cette poursuite d'activité s'effectuera dans un contexte inévitablement très dégradé.

PREVISIONS POUR L'EXERCICE EN COURS

Activité de production

En 2024, seule l'acquisition et la mise en service de l'opération NOGOUTA est prévue, soit 12 villas F5, sur la commune de Païta.

Les livraisons des opérations HANAE et l'ERIDAN, dont les chantiers ont démarré entre novembre 2022 et juillet 2023, et initialement planifiées en 2024, ont été décalées, respectivement à mars et juin 2025.

Evolution de la vacance et l'impayé

Le taux de vacance se positionne à 6,5 % au 31 mars 2024. Le faible nombre de logement livrés en 2024 devrait permettre de recentrer l'action des équipes sur le parc en rotation et de stabiliser le taux de vacance sur 2024.

Le taux d'impayé se situe à 4,5 % à fin mars 2024. Cet indicateur reste sous surveillance. La réorganisation du service de la gestion locative devrait également permettre de stabiliser le taux sur 2024, cependant, la conjoncture économique particulièrement mauvaise laisse craindre une fragilisation des ménages, et par conséquent une hausse des retards de paiement.

Investissement et gros entretien

Le PPIE de l'exercice 2024 présente un budget de 690 MF, dont 111 MF pour les travaux de gros entretien et 579 MF prévus en renouvellement de composants et améliorations.

CAPHI

Pour la CAPHI, en 2024, la contraction du marché de la construction neuve perdure et renforce le recul de la demande AFAPS déjà constaté lors de l'exercice précédent.

Une partie des projets de constructions neuves se reporte sur le dispositif LAPS qui bénéficie d'aides financières dont les plafonds sont plus élevés et offrent donc plus de solutions de financement.

Les indicateurs du premier trimestre révèlent que le dispositif APRAH est également impacté par ce ralentissement conjoncturel.