

**EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
 DU 15 DECEMBRE 2022**

L'an deux mil vingt deux, le jeudi quinze décembre à dix-sept 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 09 décembre 2022

Etaient présents :

M.	LECOURIEUX	Eddie	Maire	Mme	JALABERT	Nadine	Conseillère municipale
Mme	SANMOHAMAT	Rusmaeni	2 ^{ème} adjoint	Mme	MOTUHI	Fémia	Conseillère municipale
M.	PELAGE	Maurice	3 ^{ème} adjoint	Mme	WANTAR-TASIPAN	Sandrine	Conseillère municipale
M.	BERTHELOT	Olivier	5 ^{ème} adjoint	Mme	TU	Marie-Thérèse	Conseillère municipale
Mme	WEDE	Sabrina	6 ^{ème} adjoint	M.	TOFILI	Raphaël	Conseiller municipal
M.	GUEPY	Guy	7 ^{ème} adjoint	M.	N'GUELA	Carl	Conseiller municipal
Mme	BOLO	Valérie	8 ^{ème} adjoint	Mme	MOREAU	Laure	Conseillère municipale
M.	PAAGALUA	Lionel	9 ^{ème} adjoint	Mme	JULIÉ	Nina	Conseillère municipale
Mme	FERRALI	Elodie	10 ^{ème} adjoint	M.	LELONG	Mickaël	Conseiller municipal
Mme	FILIMOHAMAT	Marguerite	Conseillère municipale	M.	PARENT	Frédéric	Conseiller municipal
Mme	COURTOT	Chantal	Conseillère municipale	M.	PIDJOT	Romuald	Conseiller municipal
M.	BAUDRY	Michel	Conseiller municipal	M.	SAO	Pétélo	Conseiller municipal

Représentés :

M. Jean-Jacques AFCHAIN (procuration donnée à M. Eddie LECOURIEUX)
 Mme Elizabeth RIVIERE (procuration donnée à M. Maurice PELAGE)
 M. Paul AUSU (procuration donnée à Mme Rusmaeni SANMOHAMAT)
 M. Pierre-Louis ALGAYRES (procuration donnée à M. Michel BAUDRY)
 Mme Vaea FROGIER (procuration donnée à Mme Chantal COURTOT)
 M. Lolesio MAUVAKA (procuration donnée à M. Elodie FERRALI)
 M. Georges TARAHAU (procuration donnée à M. Carl N'GUELA)
 M. Mathieu GOYON (procuration donnée à M. Raphaël TOFILI)
 Mme Ivy POIA (procuration donnée à Mme Nina JULIÉ)

Excusé :

M. Jean-Irénée BOANO

formant la majorité des membres en exercice.

* * * *

Conseillers en exercice	:	35
Conseillers présents	:	24
Nombre de votants	:	34

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 17h00.

M. Raphaël TOFILI est désigné secrétaire de séance.

22 DEC. 2022

DELIBERATION N° 423 /22/XII

APPROUVANT LE RAPPORT ECRIT
RELATIF A LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE L'AGGLOMERATION,
POUR L'EXERCICE 2021

Le Conseil municipal de la Ville du Mont Dore, réuni en sa séance du 15 décembre 2022,

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 la 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 la note explicative de synthèse n°86/2022 du 09 décembre 2022,

Sur proposition de la commission municipale chargée des finances, de l'administration générale et des développements économique et numérique, en date du 30 novembre 2022, et après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 : Est approuvé le rapport écrit relatif à la société d'économie mixte de l'agglomération, pour l'exercice 2021.

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 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 15 DÉCEMBRE 2022

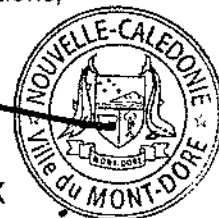
Le secrétaire de séance,

Raphaël TOFILI

Pour extrait conforme
au registre des délibérations,

Le Maire,

Eddie LECOUREUX



Le Maire certifie que le présent acte,
ayant été transmis le 20 DEC. 2022
au Commissaire Délégué
et notifié le
et/ou publié le
est exécutoire de plein droit

Pour attestation
le Chef du Service des
Affaires Générales

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

20 DEC. 2022

Eric KEM-SENG

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

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



RAPPORT DE GESTION 2021

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREMIERE PARTIE	2
PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ	2
L'ACTIONNARIAT	2
LA GOUVERNANCE – DIRIGEANTS & ADMINISTRATEURS.....	3
LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ au 31 décembre 2021	6
DEUXIEME PARTIE	7
FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ	7
I - <i>Activité Bailleur</i>	7
II - <i>Activité CAPHI</i>	11
COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 12 2021	12
I - <i>Bilan</i>	12
II - <i>Compte de Résultat</i>	13
COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	13
I - <i>Bilan consolidé au 31 décembre 2021</i>	13
II - <i>Compte de résultat consolidé au 31 12 2021</i>	14
TROISIEME PARTIE	17
ÉVÉNEMENTS POST CLOTURE ET PERSPECTIVES D'AVENIR	17
Événements intervenus depuis la clôture de l'exercice social	17
Prévisions pour l'exercice en cours	17

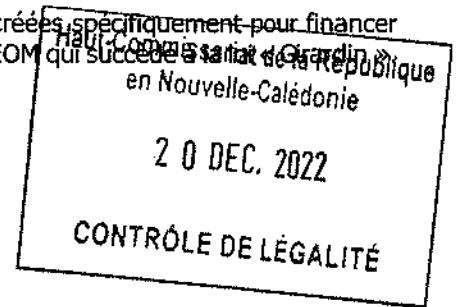
Société d'Economie Mixte de l'Agglomération
 S.A.I.E.M. au capital social de : 200.000.000 F.CFP - Siège social : 9, route des Artifices NOUMÉA
 Bureaux: 15, rue J-Y Cousteau, centre urbain de Koutio (Dumbéa) - BP 15158 - 98804 - Nouméa Cedex
 RCS de Nouméa N° B 711 697 RIDET N° 711697.001 code APE 68.20 A

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

La 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 Agglo, 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).

A noter que la SEM Agglo 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 « Grand Logement » en Nouvelle-Calédonie.



L'ACTIONNARIAT

SEM de l'AGGLO

SITUATION ADMINISTRATIVE AU 31 décembre 2021

Capital de 200 millions FCFP (divisé en 80.000 actions de 2.500 FCFP)

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

ACTIONNAIRES	Nombre d'actions	Capital souscrit	%	Nombre d'administrateurs
Province Sud	35 000	87 500 000	43,75%	5
Nouvelle-Calédonie	5 800	14 500 000	7,25%	1
Commune de Dumbéa	5 800	14 500 000	7,25%	1
Commune du Mont-Dore	5 800	14 500 000	7,25%	1
Commune de Nouméa	5 800	14 500 000	7,25%	1
Commune de Païta	5 800	14 500 000	7,25%	1
Caisse des Dépôts et Consignations	8 000	20 000 000	10,00%	1
Banque de Nouvelle-Calédonie (ex CE NC)	8 000	20 000 000	10,00%	1
TOTAL	80 000	200 000 000	100,00%	12

Collège public	64 000	160 000 000	80,00%	10
-----------------------	--------	-------------	--------	----

Collège privé	16 000	40 000 000	20,00%	2
----------------------	--------	------------	--------	---

LA GOUVERNANCE – DIRIGEANTS & ADMINISTRATEURS

<p>Présidente du conseil d'administration</p> <p>Muriel Malfar-Pauga Elue le 12 décembre 2019</p> <p>Directeur général</p> <p>Sacha Benisti nommé le 29 juillet 2021</p>	<p>Commissaires aux comptes</p> <p>titulaire - KPMG Audit SARL Renouvelé par l'AGO du 03 mai 2019 (fin de mandat : AGO statuant sur les comptes 2025)</p> <p>suppléant - Jacques Le Maître Renouvelé par l'AGO du 03 mai 2019 (fin de mandat : AGO statuant sur les comptes 2025)</p>
--	--

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION			
ADMINISTRATEURS	Noms des représentants	nomination	fin de mandat
Province Sud	Muriel Malfar-Pauga	06 juin 2019	fin du mandat électif
Province Sud	Alésio Saliga	06 juin 2019	fin du mandat électif
Province Sud	Veyima Falaeo	18 juillet 2019	fin du mandat électif
Province Sud	Aloisio Sako	06 juin 2019	fin du mandat électif
Province Sud	Jean Kays	06 juin 2019	fin du mandat électif
Nouvelle-Calédonie	Petelo Sao	13 octobre 2021	fin du mandat électif
Commune de Dumbéa	Mireille Leu	16 juillet 2020	fin du mandat électif
Commune du Mont-Dore	Rusmaeni Sanmohamat	09 juillet 2020	fin du mandat électif
Commune de Nouméa	Sonia Lagarde	04 août 2020	fin du mandat électif
Commune de Païta	Willy Gatuhaou	20 juillet 2020	fin du mandat électif
Banque des Territoires	Romain Voisin	AGO du 03 mai 2019	31 décembre 2025
Banque de Nouvelle-Calédonie	Jean-François Koziel	AGO du 03 mai 2019	31 décembre 2025

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES		
ACTIONNAIRES	Noms des représentants	Désignation
Province Sud	Alésio Saliga	06 juin 2019
Nouvelle-Calédonie	Petelo Sao	13 octobre 2021
Commune de Dumbéa	Mireille Leu	16 juillet 2020
Commune du Mont-Dore	Rusmaeni Sanmohamat	09 juillet 2020
Commune de Nouméa	Sonia Lagarde	04 août 2020
Commune de Païta	Willy Gatuhaou	20 juillet 2020
Banque des Territoires	Romain Voisin	01 ^{er} juin 2020
Banque de Nouvelle-Calédonie	Jean-François Koziel	01 ^{er} juillet 2020

L'organisation des pouvoirs est la suivante :

REPARTITION DES POUVOIRS ENTRE LES ORGANES DIRIGEANTS DE LA SEMAGGLO					
POUVOIRS PAR NATURE		POUVOIRS ET SIGNATURES			
		A.G.E. A.G.O.	CA.	Pdt. CA	D.G.
LEGAUX ET STATUTAIRES	POUVOIRS LEGAUX ET STATUTAIRES				
Légaux et statutaires	Modifier les statuts dans toutes leurs dispositions	Décide	Propose	Signe	
	Arrêter et approuver les comptes annuels	Approuve	Arrête		
	Affecter le résultat	X			
	Nommer ou remplacer les administrateurs autres que ceux représentant les Colectivités	X			
	Nommer le commissaire aux Comptes titulaire et suppléants	X			
	Convoquer les AG et arrêter l'ordre du jour		X		
	Elire et révoquer le président et le vice-président		X		
	Nommer et révoquer le directeur général, le ou les directeurs généraux Délégués		X		
	Déterminer les rémunérations des mandataires sociaux (président, DG, DGD)		X		
	Statuer sur les modalités d'exercice de la Direction Générale (PDG ou président et DG)		X		
	Déterminer, en accord avec le DG, l'étendue et la durée des pouvoirs du ou des DGD		Décide		Accepte
	Autoriser les avances d'associés en compte courant		X		
	Décider de toute opération immobilière à risque société		X		
	Autoriser la création de toutes filiales et la prise de participation dans toute société		X		
	Autoriser toute caution, aval ou garantie donné à un tiers		X		
Autoriser les emprunts		X			
Légaux et statutaires	Déterminer les orientations de l'activité de la Société et veiller à leur mise en œuvre		X		
	- définir les orientations stratégiques				
	- fixer les orientations budgétaires				
	- se saisir de toute question intéressant la bonne marche de la société et régler les affaires qui la concerne				
	Convoquer le Conseil d'Administration et animer les débats			X	
	Arrêter l'ordre du jour du C.A.			X	
	Procéder à la convocation des A.G. sur décision du C.A.			X	
	Garantir la bonne information du C.A.			X	
	Agir en toute circonstance au nom de la Société (sous réserve des limitations apportées par le CA)				X

REPARTITION DES POUVOIRS ENTRE LES ORGANES DIRIGEANTS DE LA SEMAGGLO

POUVOIRS PAR NATURE	POUVOIRS ET SIGNATURES			
	A.G.E. A.G.O.	C.A.	Pdt. CA.	D.G.
Activité opérationnelle Lancer tout programme de construction, de réhabilitation, de résorption d'habitat insalubre Concessions d'aménagement Conventions de mandats Conventions d'études et de conduites d'opérations		Autorise Autorise	Signe Signe	 Signe
Patrimoine immobilier <i>Pouvoir du directeur général : effectuer ou résilier toutes acquisitions, tous échanges ou cessions de biens et droits immobiliers, toutes promesses de vente ou d'achat, dans le strict respect des conditions cumulatives suivantes :</i> - l'opération concernée n'excède pas la somme de cinquante millions de francs CFP (50.000.000.XPF), tous droits et taxes indus ; - l'opération présente un caractère d'urgence. L'urgence est appréciée au regard de l'impossibilité de convoquer le Conseil d'administration dans un délai compatible avec la décision de procéder à ladite opération ; - le directeur général informe a priori et dans la mesure du possible les membres du Conseil d'administration de ce projet, et a obligation de rendre compte de l'usage du cas par cas de son pouvoir lors de la réunion du Conseil d'administration la plus proche. Effectuer ou résilier toutes acquisitions, tous échanges ou cessions de biens et droits immobiliers, toutes promesses de vente ou d'achat d'un montant supérieur à cinquante millions de francs cfp (50.000.000) et, d'autre part, tous baux et locations, faire inscrire toutes hypothèques ou en donner mainlevée, ainsi que tout opération ne remplissant pas toutes les conditions cumulatives énoncées à l'article précédent, lorsque ces opérations ont été préalablement décidées par le Conseil d'administration. Consentir toute hypothèque, antichrèse, nantissement sur les biens propres de la Société et en donner mainlevée Consentir tout cautionnement sur les biens propres de la Société Consentir, céder, résilier tout bail, toute location, mise à disposition, occupation précaire ... sur les biens propres de la Société.		X	X	
Financier Souscrire tout emprunt et assurer la gestion du contrat correspondant Autoriser toute avance ou préfinancement Ouvrir tout compte bancaire Signer toute convention financière Facturer et percevoir toute somme due à la Société Régler toute somme due par la Société Effectuer toute placement, virement de fonds ...		Autorise Autorise		X X X X X X
Marchés et commandes Signer tous contrats et sous-traitances avec un administrateur ou un actionnaire Signer les contrats de toute nature avec la SCET Engager toutes commandes, contrats et sous-traitances avec des tiers (sauf avec la SCET) Faire choix de la procédure de passation des marchés - faire publicité - signer les marchés - signer les avenants avec ou sans incidences financières - accepter les actes de sous traitance - signer les constats de réception d'ouvrages - accepter et signer les décomptes généraux et définitifs	Ratifié	Autorise	X X X X X	Signe X X X X
Juridique et fiscal Ester en justice et demander en défense Représenter la Société devant le Tribunal Choisir les avocats représentant la Société Procéder aux transactions amiables pré-contentieuses, etc.. signer toutes déclarations sociales et fiscales Souscrire toute assurance		Est informé		X X X X X
Ressources Humaines Nommer et révoquer tous agents (en CDI et CDD), fixer les traitements, salaires et gratifications, et accorder les promotions et avancements Signer tous documents et adhésions sociales collectives (réglement intérieur, etc..) Détacher des agents Autoriser tout prêt ou avance au personnel De manière générale définir la politique et mettre en œuvre les décisions en matière de RH				X X X X X

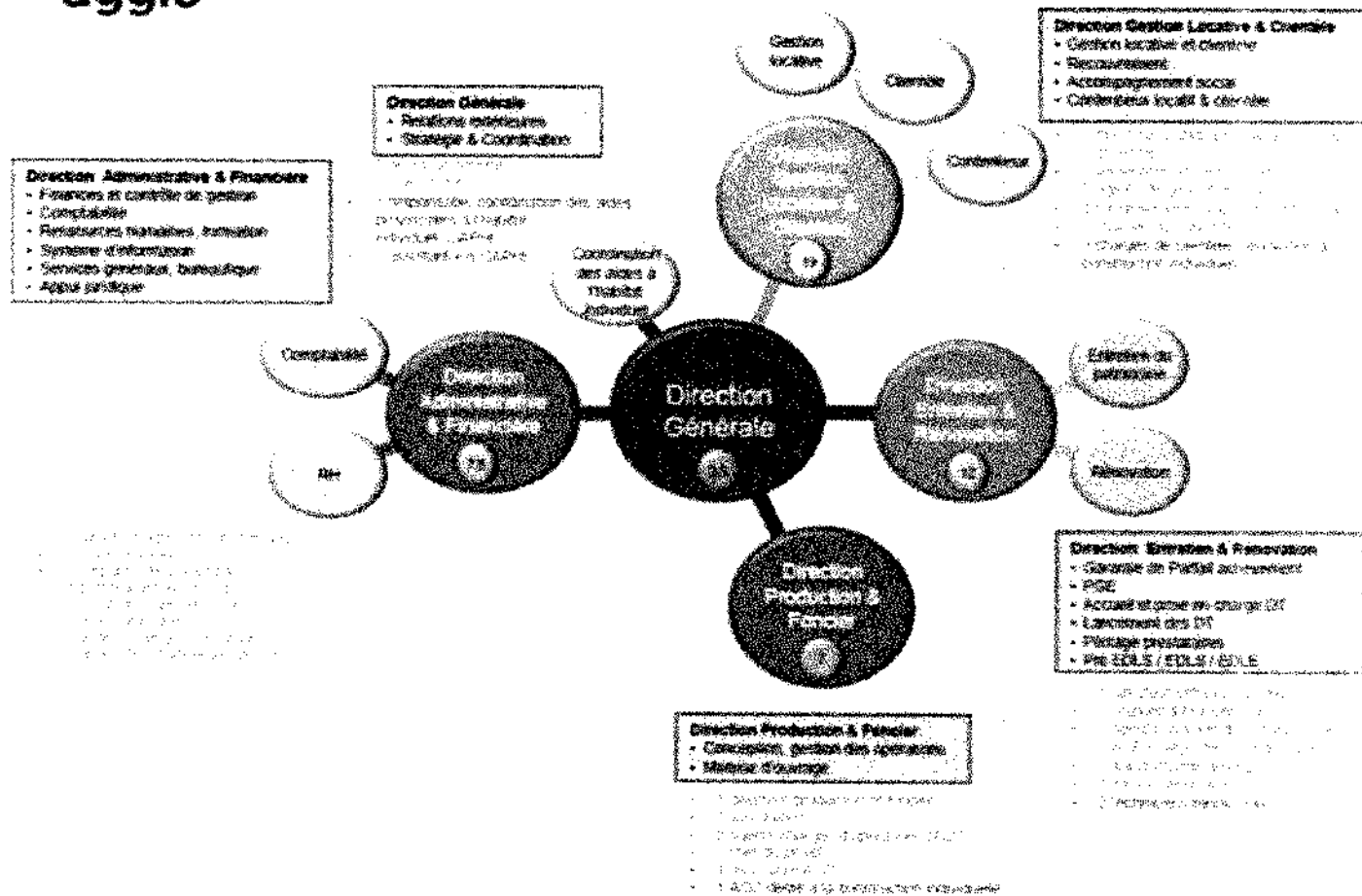
FONCTIONNEMENT ET ACTIVITE OPERATIONNELLE DE LA SOCIETE

LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ au 31 décembre 2021



Organigramme au 31/12/2021

49 personnes - 1 direction générale, 3 directions métier et 1 direction support



Evolution globale des effectifs :

Au 31 décembre 2021, l'effectif de la société se composait de 49 agents.

en incluant le Directeur Général :

- ↳ 10 agents sont des cadres ;
- ↳ 27 agents sont des agents de maîtrise,
- ↳ 11 agents sont des employés ;
- ↳ 1 apprentie

En 19 ans, la société est passée de 4 à 49 salariés.

Faits Majeurs de l'exercice écoulé

I - Activité Bailleur

Gestion du COVID 19

La Nouvelle-Calédonie a connu 2 nouveaux confinements au courant de l'année 2021. Le premier confinement strict 2021, décidé par un arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a été établi pour une durée d'un mois (du 9 mars au 11 avril 2021).

Le 6 septembre 2021, un second confinement strict est entré en vigueur à la suite de la constatation de la circulation autochtone du virus jusqu'au 11 octobre. A partir de cette date, le confinement a été allégé afin d'éviter de mettre un peu plus en danger l'économie locale.

Comme en 2020, cette mesure a provoqué un ralentissement important de l'activité économique. Durant ces confinements, la SEM Agglo a maintenu son activité dont une large part a pu être réalisée en télétravail grâce aux travaux entrepris pour la refonte du système informatique. L'accueil au public a été assuré dans le strict respect des gestes barrières.

Livraisons/acquisitions et mises en chantier de l'exercice 2021

➤ **Livraisons / acquisitions**

La SEM Agglo a livré en 2021, 28 logements LLA/LLT. Il s'agit de la résidence URBANA mise en service en novembre 2021 sur la commune de Nouméa.

La SEM Agglo a par ailleurs fait l'acquisition auprès de la Nouvelle-Calédonie, d'un immeuble à usage d'habitation « LES BALSAMINES » comprenant 8 logements pour un montant total de 80 MF. 2 logements sur 8 ont été mis location sur l'exercice 2021 et 6 logements sont en cours de réhabilitation.

30 nouveaux logements dont 28 neufs sont ainsi venus accroître le parc locatif d'exploitation de la SEM Agglo au cours de l'exercice 2021.

Le patrimoine locatif en exploitation s'établit à 2142 logements à fin 2021 contre 2042 logements au 31 décembre 2020, soit une hausse du parc de 1,5%.

La SEM Agglo, au travers de sa filiale la SAS EHPAD DE TINA a livré le 17 mai 2021 un bâtiment à usage d'EHPAD d'une capacité totale de 70 lits à l'association ACBV qui en assure la gestion. Le premier résident a été accueilli en août 2021. L'ouvrage d'un montant de 1,5 milliard F.CFP a été réalisé dans le respect strict du budget autorisé. Pour rappel, la construction de l'EHPAD réalisé sur un terrain appartenant à la commune de Nouméa (bail emphytéotique de 40 ans), a bénéficié d'une aide fiscale (défiscalisation locale) de l'ordre de 27% du plan de financement et complété par un emprunt auprès de l'AFD de 73% du plan de financement. La durée de location à ACBV est fixée à 15 ans.

➤ **Mises en chantier**

5 opérations ont été mises en chantier au cours de l'exercice 2021. Il s'agit des opérations NUMBA (30 logements), OHANA (52 logements), TAAKO (23 logements), LES PRES FLEURIS (12 logements) et LE RECIF (8 logements) soit 125 logements en locatif aidé (LLA/LLT) qui seront construits d'ici 2023 et représentant un total de 3,2 milliards F.CFP d'études et travaux.

Résidences	commune	nbre de logts	nature OP	date de mise en chantier	Date prévisionnelle de livraison	Budget	coût Shab au m2
NUMBA	Dumbéa	30	individuel (en bande)	18/01/2021	Entre 08/2022 et 02/2023	878 781 000	442 934
OHANA	Dumbéa	52	collectif	01/02/2021	févr.-23	1 238 007 000	398 022
TAAGO	Dumbéa	23	collectif	01/02/2021	févr.-23	585 318 000	418 922
LES PRES FLEURIS	Païta	12	individuel (jumelé)	05/07/2021	déc.-22	311 387 000	399 214
LE RECIF	Nouméa	8	individuel (jumelé)	31/12/2021	févr.-23	216 600 000	423 709
		125				3 230 093 000	

Cessions d'actifs

➤ La Flotille

Faisant suite à la décision du CA du 10 novembre 2021, la SEM Agglo a signé un compromis de vente avec la province Sud pour la cession de l'ensemble « La Flotille » pour un montant de 180 Millions F.CFP.

Au 31 12 2021, une avance sur le prix de cession a été versée pour un montant de 100 millions F.CFP ; le solde final (soit 80 MF) sera versé au transfert de propriété prévu pour fin 2022.

La SEM Agglo s'est par ailleurs engagée à reloger les 16 familles locataires au sein de la Flotille avant le 31 décembre 2022.

➤ Reprise de la commercialisation du lotissement Archipel

Conformément à l'axe stratégique relatif à la valorisation des actifs dormants, il a été décidé de réactiver en 2021 la commercialisation de la tranche I et II du lotissement Archipel (Vallon Dore, commune du Mont Dore) pour lequel 14 lots viabilisés demeurent encore non vendus soit un chiffre d'affaires attendu de 148 MF (cf. note du CA du 14 décembre 2020).

La SEM Agglo escomptait vendre les lots restants sur deux exercices : 2021 et 2022 dont 65 millions FCF de produits attendus pour 2021 (6 lots).

La commercialisation a, en définitive, été plus complexe que prévu (contexte sanitaire, ralentissement de l'activité de l'usine du sud en 2021). Un seul lot a été vendu en 2021 pour un montant de 6,9 millions FCFP. Le planning de commercialisation a été en conséquence revu dans l'objectif de finaliser la vente des 13 lots restants à horizon 2024.

Evolution des indicateurs de gestion "vacance et impayés".

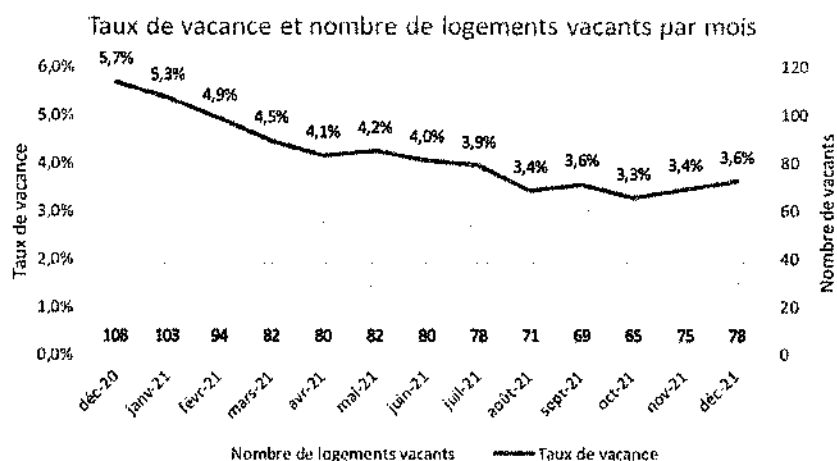
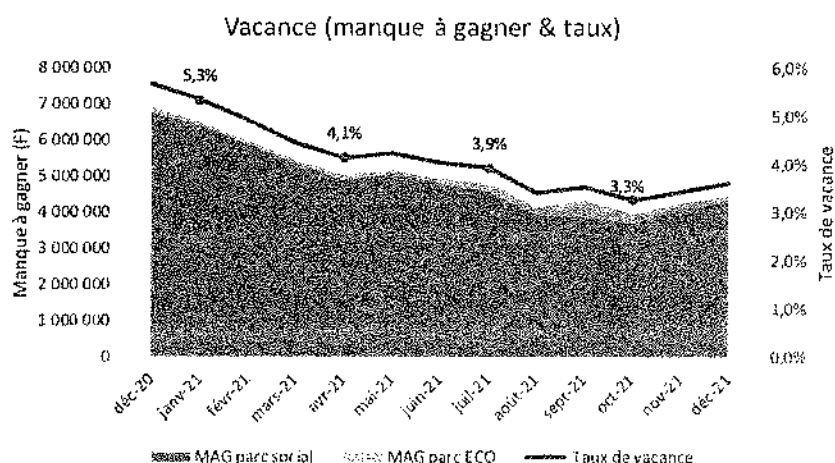
➤ La vacance

Les objectifs de réduction de la vacance ont été atteints en 2021, avec un taux de vacance moyen réalisé de 4% au lieu de 6% initialement budgété.

Le manque à gagner généré par la vacance s'établit à 59,2 MF au 31 décembre 2021 (contre 100 MF en 2020). La mise en place des trinômes à compter de 2020 (ACP/AGL/CS), le renforcement du pôle social dont la cellule attribution, explique les bons résultats de la vacance en 2021. Le ralentissement des livraisons en 2021 (28 logements livrés contre 217 en 2020) a surtout donné du souffle aux équipes opérationnelles pour se concentrer sur la réduction de la vacance.

Le taux de rotation de l'année 2021 se situe autour de 11% (environ 20 logements par mois en 2021), une tendance relativement stable sur les 5 derniers exercices.

	2019	2020	2021
Taux moyen de vacance financière	4.3%	7,2%	4%
Manque à gagner (en millions F.CFP)	53	100	59
Patrimoine locatif	1825	2042	2072



La vacance du parc locatif intermédiaire reste stable à fin décembre 2021 (1,4%, il était de 1,9% en 2020). Ce taux est de 3,9% pour le parc locatif social, contre 6% en 2020.

> L'impayé

En valeur absolue, les débiteurs entrants et sortants ont augmenté de + 37 MF entre 2020 et 2021. Si l'on ajoute le passage en perte des créances de 12 MF validé par le CA du décembre 2020, le montant global de la variation d'impayé est de + 49 MF.

Le taux de variation d'impayés hors passage en perte se situe autour de **2,3 %** au 31 décembre 2021, (3% en incluant les créances passées en perte de 2020). Le taux de variation d'impayés de 2020 se situait aux alentours de **4,3%**.

Le renforcement de la cellule contentieux depuis juin 2020 (désormais constituée de deux collaborateurs) a considérablement amélioré le pilotage de l'impayé grâce à une meilleure réactivité dans le suivi et les réponses apportées vis-à-vis des locataires en situation d'impayé.

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

La SEM Agglo poursuit en 2021 les travaux d'amélioration de ses résidences.

Après les résidences MAKATEA, TAKAROA, UERE et ERROMANGO en 2019, ORONA et TAKUTEA II bis en 2020, c'est la résidence NAKAE qui a fait l'objet de travaux de ravalement de façades et de pose de faïences murales sur les parties communes (lutte contre les tags) en 2021.

Des travaux de réfection des enrobés de parking ont été réalisés sur les résidences CIKOBIA 1 et 2, MAKOGAI 1 et 2, NAKAE et ARUE.

Les clôtures des résidences ORONA et ARAWA ont été remplacées et sur UERE des occultations sur clôtures ont été mises en place.

Sur KOLOVAI, un éclairage de voirie, avec candélabres solaires, a été installé.

La SEM Agglo a également sécurisé la résidence TANNA ainsi que les bureaux avec la mise en place de portails, clôtures et contrôles d'accès, renouvelé l'accueil des bureaux de la SEM Agglo.

Au total la SEM Agglo a dépensé en 2021, 110 MF au titre du gros entretien, 60 MF au titre de remplacements de composants et travaux d'amélioration soit un total de **170 MF**.

Financement des opérations

Suite aux recommandations de l'étude financière menée par la province Sud sur le modèle de financement des opérations de logements locatifs aidés, la SEM Agglo a revu l'ensemble des plans de financements de ses opérations en cours et à l'étude ainsi que la répartition des logements par typologie. Elle a ainsi soumis à la validation des CA du 29 juillet 2021 et du 6 décembre 2021, la modification des plans de financements de toutes ses opérations. La modification substantielle porte sur le niveau de fonds propres à injecter dans une construction nouvelle. L'étude provinciale ayant démontré que le niveau raisonnable de fonds propres pour assurer l'équilibre financier d'une opération sur 50 ans se situait aux alentours de 20% alors qu'historiquement la SEM agglo injectait environ 1,2% de fonds propres dans une opération. Elle a également suggéré de répartir les logements LLA et LLT (logement locatif aidé et logement locatif de transition) selon une proportion de 70%/30% par opération, afin de répondre à la demande majoritaire de logements aidés tout en garantissant une mixité sociale et un équilibre budgétaire.

En résumé, les 12 opérations présentées en CA du 29 juillet et 6 décembre 2021 représentent 300 logements et 7,5 milliards F.CFP de travaux. La SEM Agglo devra in fine autofinancer à peu près 1,5 milliard F.CFP soit en moyenne 20% du plan de financement des opérations.

Opérations	statut	nbre de logts	date prévisionnelle de livraison	Budget	Fonds Propres à injecter dans l'OP	taux FP
NUMBA	travaux	30	Entre 08/2022 et 02/2023	878 781 000	143 026 000	16%
OHANA	travaux	52	févr.-23	1 238 007 000	213 400 000	17%
TAAKO	travaux	23	févr.-23	585 318 000	107 450 000	18%
LES BALSAMINES (*)	travaux	6	oct.-22	117 267 000	5 797 000	5%
LES PRES FLEURIS	travaux	12	déc.-22	311 387 000	70 460 045	23%
LE RECIF	travaux	8	févr.-23	216 600 000	54 150 000	25%
AJTEUIL	etudes	35	oct.-23	866 860 000	216 715 000	25%
RINGWAY	etudes	9	mars-23	278 400 000	84 520 000	30%
HANAE	etudes	46	févr.-25	1 127 703 000	225 541 000	20%
L'EMERILLON	etudes	23	sept.-24	544 635 000	108 927 000	20%
L'ERIDAN	etudes	42	févr.-25	954 019 000	190 804 000	20%
MAHALE	etudes	15	févr.-24	390 320 000	97 580 000	25%
		301		7 509 297 000	1 518 370 045	20%

(*) Balsamines : 6 logements sur 8 à réhabiliter.

Signature d'une convention d'apport en compte courant d'associés

La SEM Agglo et la province Sud (actionnaire à hauteur de 43%) ont signé en novembre 2021 une convention d'apport en compte courant d'un montant de 400 millions F.CFP.

Cette avance doit permettre de soutenir et garantir le financement des opérations neuves et l'entretien du parc existant de la SEM Agglo. La province Sud s'engage à maintenir cette avance non productive d'intérêts en compte courant d'associés pour une durée de trois ans et pourra être le cas échéant, capitalisée.

Gouvernance

Sacha BENISTI a été nommé Directeur général de la SEM Agglo le 1^{er} septembre 2021 sur décision du conseil d'administration du 29 juillet 2021, en remplacement de Benoit NATUREL dont le mandat social a pris fin le 31 août 2021.

La durée du mandat social du directeur général est fixée pour trois exercices.

II - Activité CAPHI

Pour rappel, depuis le 01/04/2018, 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 Agglo (via un mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage et une convention de prestation de services), qui la gère au sein de la CAPHI (Cellule des Aides Provinciale à l'Habitat Individuel) constituée de 7 collaborateurs (1 responsable, 1 assistante, 2 chargés de clientèle et 3 techniciens).

Ces deux mandats qui devaient s'achever au 31 décembre 2021 ont été prorogés d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2022, par ordres de service de la province Sud en date du 10 septembre 2021.

2021 a donc été la troisième année de plein exercice de cette activité qui s'exerce sur tout le territoire de la province Sud (de Poya Sud à l'Île des Pins).

- 1) En fonction du dispositif sollicité, la SEM Agglo intervient uniquement comme service instructeur des dossiers de demandes d'aides, mais peut également avoir un rôle d'accompagnement au niveau administratif, financier et technique (montage des plans de financement, consultations d'entreprises, suivis de chantier...).

L'activité de la CAPHI est liée aux demandes d'aides déposées par les administrés auprès de la Direction de l'Emploi et du Logement de la province Sud. Les chargés de clientèle de la CAPHI instruisent ces demandes d'aides sur la base du code des aides à l'habitat de la province Sud institué en mai 2018, qui régit les conditions d'attribution de ces aides.

Grâce à une première réforme du code des aides en novembre 2019 qui visait à assouplir les critères d'éligibilité à ces aides et à augmenter le montant des subventions accordées, une augmentation notable des demandes et octrois d'aides à l'accession **AFAPS** a été constatée.

Les aides à la rénovation **APRAH** accordées ont doublé, mais le nombre de demandes rejetées restait encore important. Un second amendement au code des aides a été adopté en septembre 2021, lequel a permis d'élargir le profil des administrés éligibles à cette aide (retour des subventions pour les ménages à faibles revenus, réduction de la période pendant lesquelles les personnes ayant déjà été aidées ne pouvaient plus rebénéficier d'une aide de 20 à 30 ans...). Dès le dernier trimestre 2021, on a pu constater l'impact favorable de ces mesures sur le niveau de la demande APRAH, et sur le nombre d'aides octroyées.

Concernant les projets **LAPS**, l'année 2021 aura permis de « commercialiser » les 8 terrains dédiés à du LAPS sur le secteur d'Apogoti (ZAC Dumbéa-sur-Mer) dans le cadre d'un partenariat avec la Secal/province Sud. Entre la suppression/remise en place du PTZ mi-2021, deux confinements subis en mars et septembre, l'acquisition des fonciers à coordonner avec la Secal et les temps d'instruction des permis de construire, ces chantiers LAPS ne démarreront qu'en 2022.

Le marché du constructeur SOPI arrivant à échéance fin 2021, un nouvel appel d'offres a été lancé, et à compter du 1er janvier 2022 c'est le constructeur MUTO qui réalisera les villas LAPS.

- 2) En plus de cette gestion des dispositifs « classiques », en 2021 la CAPHI a piloté la mise en œuvre des premiers chantiers de l'opération de rénovation « Les Hauts de Marconi » pour laquelle elle avait été missionnée dans le cadre d'un protocole d'accord avec la province Sud et la SIC en 2019.

Cette opération de rénovation de 64 villas qui était en standby a pu être débloquée grâce à des financements complémentaires du Contrat de Développement et de la SIC.

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 12 2021

(En raison de l'importance des retraitements liés aux montages en défiscalisation, l'analyse des comptes sociaux de la SEM Agglo 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 Agglo).

I- Bilan

1. Actif

Le bilan total de l'exercice s'établit à 35,6 milliards F contre 33,5 milliards F en 2020.

L'actif net immobilisé de la SEM Agglo représente 44% du total bilan ; le poste reste stable à 15,7 milliards F contre 15,8 milliards F en 2020. Il est composé en majorité d'immeubles locatifs et d'immobilisations financières (il s'agit de la valeur des titres détenus par la SEM Agglo 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.

L'actif circulant passe de 17,7 milliards F à 19,9 milliards F soit une hausse nette de 2,2 milliards F et qui traduit :

- Une variation positive de 0,3 milliards F des encours de production (passant de 3,4 milliards F à 3,7 milliards F).
- Une augmentation de 1,46 milliards F des créances diverses plus particulièrement sur les véhicules fiscaux (montage en défiscalisation).

Les disponibilités s'élèvent à 3.4 milliards F dont 2,4 milliards F propres à l'activité de bailleur et 1 milliard F pour le dispositif CAPHI.

2. Passif

Les capitaux propres s'élèvent à 7,8 milliards F pour un capital social de 200 millions F. Ils représentent 22 % du passif total. Les capitaux propres sociaux intègrent des subventions d'investissement pour 6,4 milliards F.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 319 millions F. La provision pour gros entretien compose le poste à hauteur de 256 millions F.

Les dettes financières représentent 55% du passif soit 19.7 milliards F composées principalement de dettes envers les établissements de crédit.

4 lignes de financements ont été levées au cours de l'année pour un montant total de 437,8 millions F :

- Auprès de la CDC : programme locatif conventionné LLA/LLT LES JARDINS DE LA GARE (28 logements à Païta) – 347,5 millions F ;
- Emprunt complémentaire sur le programme locatif conventionné LLA/LLT GAWÉ (32 logements au Mont-Dore) – 19,3 millions F ;
- Prêts PAM permettant de financer les sécurisations des résidences TAKUTEA 1, TAKAROA et MAKATEA – 46 millions F ;
- Auprès de la BNC : programme d'investissement relatif au nouveau Schéma Directeur du Système d'Information (SDSI) – 25 millions F.

Dans le même temps, la SEM Agglo a remboursé les emprunts souscrits à hauteur de 538 millions F au cours de l'exercice.

Le poste des dettes diverses (23% du passif) est en hausse de 1,8 milliards F en raison de la hausse du poste des avances et acomptes reçus (issus des écritures de défiscalisation). Il convient de noter que les dettes diverses font également l'objet de retraitement en consolidation.

A noter la constatation en dettes financières diverses, l'avance en compte courant d'associés versée par la province Sud d'un montant de 400 millions FCFP au cours de l'exercice 2021.

II - Compte de Résultat

La SEM Agglo dégage en 2021 un bénéfice comptable de 48,9 millions F. Le bénéfice comptable était de 69,5 millions F en 2020).

La SEM Agglo dégage sur l'exercice un résultat d'exploitation de 127 millions F contre 120 millions F en 2020, un résultat financier négatif de 192,5 millions F contre une perte financière de 165 millions F en 2020, un résultat exceptionnel de 114 millions F comme en 2020.

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Le périmètre de consolidation de la SEM Agglo compte au 31 décembre 2021, 37 sociétés.

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2021

Le total bilan de l'exercice s'établit à 38,7 milliards F contre 37 milliards F en 2020 (+4%).

1- Actif

L'actif net immobilisé de la SEM Agglo représente 87,8% du total bilan soit 33,9 milliards F au 31 décembre 2021 et enregistre une hausse nette de 1,7 milliards F soit une augmentation de 5,3%. L'actif immobilisé représente en très large partie le patrimoine locatif de la Sem Agglo.

L'augmentation de l'actif net, provient essentiellement de la livraison de résidence Urbana de 28 logements (valeur brute de 509 millions F) et de l'EHPAD de Tina (valeur brute de l'ouvrage 1,52 milliards F).

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

- De disponibilités qui s'élèvent à 3,5 milliards F dont 2,3 milliards F propres à l'activité de bailleur, 1 milliard F pour les dispositifs CAPHI et 72 millions F pour l'EHPAD de Tina. A noter que la trésorerie disponible de l'EHPAD de Tina est affectée aux règlements de fournisseurs de travaux de l'ouvrage.
- D'encours de production pour 289 millions F dont 201 millions F pour les travaux d'aménagement du lotissement archipel.
- De créances clients qui évoluent en net de +38%. Les créances clients de l'activité bailleur ont augmenté de 32 millions F sur l'exercice, le taux de provisionnement global de la créance locataire bailleur est de 75% contre 72% en 2020.

2- Passif

Les capitaux propres consolidés s'établissent à 15,4 milliards F en 2021 (contre 14,3 milliards F en 2020) et représentent 40% du total bilan. L'augmentation de 1 milliard F des capitaux propres est à imputer en partie aux subventions défiscalisation et CODEV reçues sur l'exercice 2021 (cf. note 3.4 des annexes).

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 321 millions F. Il s'agit principalement de la provision pour gros entretien qui compose le poste à hauteur de 256 millions F.

Les dettes financières consolidées représentent 54% du total bilan. Elles sont constituées d'emprunts pour 20 milliards F, d'une avance en compte courant de 400 millions F versée par la Province Sud pour soutenir le développement de la Sem Agglo et de dépôts et cautionnements pour 415 millions F.

- Emprunts

Ils financent très largement des programmes de constructions de logements.

Au cours de l'exercice, 4 lignes de financements ont été levées pour 437,8 millions F au niveau de la SEM AGGLO :

- Auprès de la CDC : programme locatif conventionné LLA/LLT LES JARDINS DE LA GARE (28 logements à Païta) – 347,5 MF ;
- Emprunt complémentaire sur le programme locatif conventionné LLA/LLT GAWE (32 logements au Mont-Dore) – 19,3 MF ;
- Prêts PAM permettant de financer les sécurisations des résidences TAKUTEA 1, TAKAROA et MAKATEA – 46 MF ;
- Auprès de la BNC : programme d'investissement relatif au nouveau Schéma Directeur du Système d'Information (SDSI) – 25 MF.

Sur l'EHPAD de TINA, le financement AFD pour 1,01 milliards FCFP a été levé permettant ainsi de rembourser les investisseurs locaux qui ont assuré un portage temporaire sur l'opération.

81% 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 SEM Agglo a fait le choix de ne pas se couvrir contre le risque de hausse des taux variables. Elle a ainsi profité de la baisse des taux du livret A qui est passé de 0.75% à 0.5% en février 2020 et dont l'effet s'est fait ressentir en 2021.

Les prêts AFD représentent 19% de l'encours et financent les programmes de logements intermédiaires. Un concours AFD a également été souscrit pour le financement de l'EHPAD de Tina (1.1 milliards). Les prêts AFD sont accordés sur des durées de 25 ans à taux fixe.

Au 31 décembre 2021, la durée moyenne résiduelle des emprunts est de 30 ans.

- Les dépôts et cautionnements

Ils concernent les dépôts de garanties des locataires pour 117 millions F et pour 298 millions F, il s'agit des enveloppes dédiées aux aides Individuelles de l'activité CAPHI non attribuées.

- Les dettes d'exploitation

Elles diminuent de 596 millions F passant de 2,7 milliards F à 2,1 milliards F imputables :

- Au poste des créiteurs divers avec la dette relative au financement de l'EHPAD de Tina qui a été remboursée en 2021 pour un montant de 981 millions F, à l'augmentation des dettes de CAPHI (+ 338 millions F) et à l'avance reçue concernant la cession de l'immeuble LA FLOTILLE (100 millions F) (note 3.7.4) ;

II – Compte de résultat consolidé au 31.12.2021

La SEM Agglo extériorise au 31 décembre 2021 un résultat net consolidé de 290 millions F, il est supérieur aux prévisions d'atterrissage (275 millions F présenté en CA du 6 décembre 2021).

Le résultat net de 2021 est en augmentation par rapport à 2020 (243,9 millions F).

Chiffre d'affaires (+11,2%)

En KF.CFP	31/12/2021	31/12/2020	Variation	%
Loyers appelés (hors charges)	1 452 501	1 289 262	163 239	12,7%
Récupération des charges locatives	153 857	144 317	9 540	6,6%
Provision TOM	69 478	64 028	5 450	8,5%
Refacturations locataires	27 575	31 418	-3 843	-12,2%
Rémunération de mandat CAPHI	87 099	87 099	0	0,0%
Rémunération de mandat KAWATI	11 029	11 048	-19	-0,2%
Vente de terrains	6 900			
Autres produits des activités annexes	767	5	762	
Chiffre d'affaires	1 809 206	1 627 177	182 029	11,2%

Le chiffre d'affaires est principalement sur la SEM Agglo. A noter que pour la première fois, l'EHPAD de Tina génère du chiffre d'affaires avec la mise en service de l'EHPAD en mai 2021 (37 millions F de loyers générés).

Pour l'activité bailleur : l'augmentation de loyers appelés de 12,7% s'explique par le plein effet des mises en service de l'exercice 2020 (217 logements neufs livrés et mis en location). En 2021, les 28 logements de la résidence URBANA ont été livrés et mis en location au mois de novembre 2021. La SEM AGGLO a par ailleurs fait l'acquisition auprès de la Nouvelle-Calédonie, d'un immeuble à usage d'habitation « LES BALSAMINES » comprenant 8 logements, dont 2 logements ont été mis location sur l'exercice 2021 et 6 logements sont en cours de réhabilitation.

Sur l'exercice 2021, le manque à gagner de la vacance commerciale (4%) est évalué à 59,2 millions F. Il était de 100 millions F en 2020 (taux de vacance de 7,2%).

Comme pour 2019 et 2020, aucune augmentation de loyer n'a été appliquée en 2021 du fait d'un IRL négatif.

Les rémunérations de mandat (CAPHI et RHS /Kawati) génèrent un chiffre d'affaires de 98 millions F soit 5,5% du total du chiffre d'affaires de la SEM Agglo.

Autres produits d'exploitation (-1%)

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 626 millions F sont constitués des postes suivants :

Production stockée et immobilisée (- 41%)

Le poste est principalement constitué des produits de rémunérations internes et de conduites d'opérations facturés en 2021 à hauteur de 71 millions F et sont inclus dans le coût de revient des opérations.

La production stockée de 10 millions F représente les travaux en cours de l'exercice sur des commerces destinés à être vendus : URBANA, SA ANO.

Produits accessoires (+ 43%)

La SEM Agglo a constaté 59,6 millions F de produits accessoires. 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.

Reprises sur provisions et reprises de subventions d'investissements (+ 8%).

Les reprises de provisions se montent à 129 millions F dont 110 millions F au titre de la PGE. La reprise est justifiée par les dépenses de gros entretien (dont remplacement prématuré) engagées sur l'année 2021.

Les reprises de subventions concernent les reprises sur les subventions CODEV et défiscalisation qui se montent à 360 millions F.

Charges d'exploitation (+4%)

Les charges d'exploitation augmentent globalement de 4%, on note les variations significatives sur les postes suivants :

- Autres achats et charges externes en hausse de 8% provenant essentiellement de l'augmentation des dépenses de travaux et entretien, passant de 278 millions F en 2020 à 311 millions F en 2021.

Même si dépenses de gros entretien demeurent du même niveau que 2020 (110 MF), il est constaté une hausse de + 20 MF sur l'entretien courant (dont 15 MF sur le non récupérables) et + 16 MF sur les sinistres avec deux sinistres majeurs enregistrés sur MAUPITI et AMBRYM (incendies de logements) couverts partiellement par l'assurance propriétaire non occupant de la SEM Agglo.

Toujours sur les charges externes, la SEM Agglo a eu recours en 2021 à de la sous-traitance informatique qui a permis d'accompagner la refonte de l'infrastructure informatique et la mise en place de nouveaux outils collaboratifs, ce qui a engendré une dépense supplémentaire de + 10 millions FCFP.

- Les charges de personnel évoluent de +1% en conformité avec les prévisions budgétaires de l'exercice 2021. Le nombre de salariés est 49 à fin 2021 contre 47 à fin 2020. Le ratio de masse salariale (bailleur hors CAPHI) en 2021 demeure stable, dans les mêmes proportions que 2020.

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

- Dotations aux amortissements et provisions (+ 6,2%)

Les dotations sur immobilisations corporelles progressent de +7%.

La dépréciation clients a été dotée à hauteur de 47 millions F. Cependant la dotation nette de reprise s'établit à + 27 MF.

La provision pour PGE a été dotée à hauteur de 72 millions F (70 millions F pour la SEM Agglo et 2,2 millions F pour l'EHPAD de Tina)

- Autres charges courantes d'exploitation. Le poste passe de 30 millions F en 2020 à 25 millions F en 2021 et comprend 20.9 millions F de créances clients passées en perte (contre 11,9 MF en 2020).

La SEM Agglo dégage un résultat d'exploitation sur l'exercice de 511,2 millions F en 2021 contre un résultat d'exploitation de 407,5 millions F en 2020 (+ 25%).

Le résultat financier

Le résultat financier de 2021 est déficitaire de 194,5 millions F. Il est principalement constitué d'intérêts sur emprunts en phase locative.

Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de 2021 ressort à -26,6 millions F contre - 123 KF en 2020. La perte exceptionnelle de l'exercice s'explique par la dépréciation d'études sur les projets abandonnés et qui ont été déconventionnés par la province Sud au premier trimestre 2022 (il s'agit des opérations Joka Bwa et M'BE).

Le résultat net et la CAF

Le résultat net consolidé ressort à + 290 millions F en 2021 contre un résultat net consolidé de 243,9 millions F en 2020.

Au 31 décembre 2021, la CAF brute s'établit + 758,8 millions F et la CAF nette ressort à 220 millions F.

EVENEMENTS POST CLOTURE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**Evénements intervenus depuis la clôture de l'exercice social****Présentation d'opérations de requalifications urbaines**

Face aux problématiques d'insécurité partagées par l'ensemble des partenaires (bailleurs sociaux, province Sud, communes, associations, Etat), sur les résidences de logements locatifs aidés, la province Sud a mis en place la démarche projet « habitat tranquille – HABILE » qui vise à redonner de l'attractivité aux résidences et améliorer le cadre de vie des habitants. La province Sud et l'Etat accompagnent ainsi les projets de résidentialisation et de rénovation par des actions de gestion locative renforcée et de médiation. C'est ainsi que la SEM AGGLO a présenté en février 2022, trois dossiers dits de requalification urbaine qui s'inscrivent dans cette démarche de l'habitat tranquille :

Deux projets dans la zone de Dumbéa sur Mer :

- Projet de requalification urbaine ARAWA/ORONA pour un montant total de 207 MF (actions sociales incluses)
- Projet de requalification urbaine APOLIMA/ TAKUTEA évalué à 470 MF (actions sociales incluses)

Un projet sur la commune du Mont Dore sur l'ensemble ARUE proche de la Briqueterie pour un montant total de 87 MF (actions sociales incluses).

A ce jour, 2 dossiers ont reçu un accord pour l'inscription au contrat de développement (ARAWA/ORONA et ARUE) et bénéficieront d'une subvention à hauteur de 50 % du montant des travaux. La SEM Agglo reste dans l'attente d'un accord sur le dossier APOLIMA/TAKUTEA.

L'ensemble de ces travaux de rénovation et d'amélioration dont le montant total se chiffre à 675 millions F.CFP, figurent au PPIE de 2022 à 2024 et devront être achevés avant la fin de l'exercice 2024.

Organisation

La direction générale évolue en mars 2022 avec l'arrivée de Maud PEIRANO au poste de Directrice générale adjointe. Cette dernière est notamment en charge du pilotage des ressources humaines et des finances et plus largement des services supports de l'entreprise.

Par ailleurs, afin de faire face aux différents enjeux sur la rénovation, la SEM Agglo va dédier un chargé d'opérations sur les sujets de médiations sociales et de requalifications urbaines. Un renfort de moyens sur une durée déterminée sera nécessaire sur les directions du patrimoine et de la production pour tenir les objectifs de production d'une part et de réalisation du PPIE d'autre part.

Projet de recapitalisation

La SEM AGGLO a finalisé fin avril la mise à jour de ses projections financières à 20 ans, à la demande de la Banque des Territoires. La trajectoire financière à 10 ans confirme le besoin d'apport d'un milliard F.CFP pour permettre le développement de la SEM Agglo (construction nouvelle et entretien du patrimoine existant).

Les discussions entre actionnaires sur la recapitalisation de la SEM Agglo devraient ainsi se poursuivre dans l'objectif d'un renforcement des capitaux de la structure avant fin 2022.

Prévisions pour l'exercice en cours**Activité de production**

L'exercice 2022 sera un exercice dense en termes de livraisons avec :

- La résidence LES JARDINS DE LA GARE, comprenant 26 logements (14 LLA/12 LLT), située sur la commune de Païta qui a été livrée le 11 avril 2022.

- Le chantier NEKOO BE de 45 logements intermédiaires sur la commune de Dumbéa devrait être livré pour fin août 2022.
- La commercialisation des 30 logements (21 LLA/9 LLT) de la résidence NUMBA, située également sur la commune de Dumbéa, qui devrait s'échelonner entre août 2022 et février 2023.
- La fin des travaux de réhabilitation des 6 logements (3 LLA et 3 LLT) de la résidence LES BALSAMINES qui est prévue pour le mois d'octobre 2022.
- Enfin, les 12 logements (8 LLA/4 LLT) de la résidence située à Païta, LES PRES FLEURIS devraient être livrés en décembre 2022.

La SEM Agglo a lancé au 1^{er} trimestre 2022, les travaux des programmes de construction de logements locatifs LLA/LLT AUTEUIL et RINGWAY. Ces 2 programmes se situent sur la commune de Dumbéa. Les travaux de réhabilitation pour LES BALSAMINES, situé sur la commune de Nouméa, devraient commencer au mois d'août 2022. Enfin, le démarrage des travaux pour l'opération MAHALE est prévu pour le 4^{ème} trimestre 2022 ainsi que ceux d'HANAE. Les mises en chantier prévisionnelles de l'exercice 2022 représentent un total d'investissement de 1,6 milliards F qui s'échelonneront jusqu'en 2024 pour une production globale de 65 logements.

La recapitalisation de la SEM Agglo sera une étape indispensable pour lancer les chantiers des résidences de L'ERIDAN, 42 logements à Dumbéa-sur-Mer, HANAE, 46 logements individuels à Païta, et L'EMERILLON, 23 logements à Auteuil. Leurs dates de démarrage pourraient donc être décalées pour le prochain exercice.

La Direction de la Production doit par ailleurs prendre en compte l'augmentation des coûts des matières premières et des coûts du fret, ainsi que les problématiques de pénuries, qui sont apparues sur le territoire à partir du 2^e trimestre 2021 et qui se renforcent en 2022. Une situation haussière qui pourrait se répercuter sur les chantiers de la SEM Agglo : demandes de renégociation des marchés de la part des entreprises, difficultés d'approvisionnement, amplification de la déstructuration de la filière du BTP dans un contexte économique déjà difficile. Le risque d'allongement des délais de chantier est avéré, tandis que les chantiers font face à des entreprises manquant d'encadrement ou qui sont en difficulté financière, renforçant le risque de malfaçons ou d'abandon de chantier.

Il est à noter une augmentation moyenne des prix pratiqués par les entreprises depuis 2021. Elle peut être estimée globalement entre +10% à +20% à ce jour. Cette inflation est inquiétante, si elle se répercute sur les prochains appels d'offres. La SEM Agglo demeure particulièrement attentive à l'évolution de la situation.

Evolution de la Vacance et l'impayé

Après une nette amélioration de la vacance et de l'impayé sur l'exercice 2021, la direction de la Gestion Locative anticipe une dégradation des indicateurs sur 2022, une position qui explique d'ailleurs qu'un taux de vacance de 6% ait été retenu pour la construction budgétaire 2022.

Le taux de vacance se positionne à 5% au 31 mars 2022. Le niveau significatif des livraisons pour 2022 avec notamment la résidence de 45 logements intermédiaires NEKOO BE, font craindre des difficultés de commercialisation, compte tenu de l'évolution défavorable du contexte économique général en Nouvelle Calédonie.

Il est à prévoir une évolution des impayés, même si au 31 mars 2022 il n'est pas observé une dégradation significative de cet indicateur, néanmoins l'inflation constatée sur le prix des matières premières et sur l'énergie risquent d'impacter de façon significative le pouvoir d'achat des ménages et rendre davantage fragile les situations financières des locataires du parc locatif social.

Investissement et gros entretien

Le PPIE de l'exercice 2022 est particulièrement volontariste avec un budget de 547 MF qui a été présenté au CA du 6 décembre 2021.

En 2022, la SEM Agglo va démarrer des travaux de sécurisation des résidences et de requalification urbaine. Il s'agit d'un programme conventionné par la province Sud d'une durée de 3 ans, s'étalant de 2022 à 2024. Ces travaux concernent les résidences ARUE, TAKUTEA, APOLIMA, ARAWA et ORONA. Le montant des travaux est évalué à 675 MF étalé sur 3 exercices (2022 à 2024).

Les travaux de ravalements de façades concernent la résidence CIKOBIA 1, ainsi que la pose de carrelage aux sols et aux murs des résidences CIKOBIA 1 & 2 et MAKOGAI 1& 2. Tout comme les travaux d'enrobés de parking qui s'appliqueront aux résidences UERE et ERROMANGO en 2022.

Enfin divers travaux sont prévus comme la gestion des eaux de ruissellement et la reprise de talus sur la butte de Koutio.

CAPHI

Pour la CAPHI, l'année 2022 va essentiellement consister à :

- Préparer sa candidature pour répondre à l'appel d'offres que la province Sud doit lancer courant 2022 pour la mission de gestion des aides provinciales à l'habitat individuel. En effet, la province Sud nous a confirmé avoir écarté la piste de la création d'une SPL.
- Reprendre ses actions de communication de proximité (communes, réunions publiques d'informations, partenaires, relais locaux...) pour informer largement les administrés sur les nouvelles dispositions du code des aides, plus favorables suite à la modification intervenue en septembre 2021, notamment pour les dispositifs LAPS et APRAH générateurs de chantiers pour la CAPHI.
- Piloter l'ensemble des intervenants et actions nécessaires pour optimiser le calendrier travaux de l'opération de rénovation « Les Hauts de Marconi », dont l'un des principaux enjeux est le délai de réalisation des travaux pour assurer la sécurité des biens et des personnes avant la prochaine saison cyclonique.
- Travailler en collaboration avec la Direction de l'Emploi et du Logement et les OLS pour déployer le dispositif AFAPS prévu pour les opérations de location-accession des OLS, dont les premières opérations éligibles arriveront mi-2022.

Structuration/ organisation interne

La Sem Agglo a finalisé en 2022 le renouvellement de son infrastructure informatique, elle s'apprête à lancer courant 2022 le chantier structurant du changement de son ERP, devenu obsolète (la version utilisée par la SEM Agglo ne sera plus maintenue par l'Editeur).

Elle lance également une étude sur la pesée des postes sur l'ensemble de la SEM Agglo et qui permettra à terme de définir les besoins en termes de nouveaux métiers.

Mi-mai 2022, départ du Directeur financier et arrivée concomitante du nouveau DAF.

00000000000000000000000000000000

