

**EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
 DU 02 NOVEMBRE 2023**

L'an deux mil vingt-trois, le jeudi deux novembre 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 27 octobre 2023

Etaient présents :

M.	LECOURIEUX	Eddie	Maire	Mme	TU	Marie-Thérèse	Conseillère municipale
Mme	SANMOHAMAT	Rusmaeni	2ème adjoint	M.	TOFILI	Raphaël	Conseiller municipal
Mme	RIVIERE	Elizabeth	4ème adjoint	M.	GOYON	Mathieu	Conseiller municipal
M.	BERTHELOT	Olivier	5ème adjoint	Mme	POIA	Ivy	Conseillère municipale
Mme	WEDE	Sabrina	6ème adjoint	Mme	MOREAU	Laure	Conseillère municipale
M.	BAUDRY	Michel	7ème adjoint	Mme	JULIÉ	Nina	Conseillère municipale
Mme	BOLO	Valérie	8ème adjoint	M.	LELONG	Mickaël	Conseiller municipal
M.	PAAGALUA	Lionel	9ème adjoint	M.	PARENT	Jean-Irénée	Conseiller municipal
Mme	FERRALI	Elodie	10ème adjoint	M.	BOANO	Frédéric	Conseiller municipal
Mme	COURTOT	Chantal	Conseillère municipale	M.	PIDJOT	Romuald	Conseiller municipal
Mme	JALABERT	Nadine	Conseillère municipale	M.	SAO	Petelo	Conseiller municipal
Mme	WANTAR-TASIPAN	Sandrine	Conseillère municipale				

Représentés :

M. Jean-Jacques AFCHAIN (procuration donnée à M. Eddie LECOURIEUX)
 M. Maurice PELAGE (procuration donnée à Mme Rusmaeni SANMOHAMAT)
 Mme Marguerite FILIMOHAAU (procuration donnée à M. Olivier BERTHELOT)
 M. Paul AUSU (procuration donnée à M. Michel BAUDRY)
 Mme Fémia MOTUHI (procuration donnée à Mme Sabrina WEDE)
 M. Pierre-Louis ALGAYRES (procuration donnée à M. Lionel PAAGALUA)
 Mme Vaea FROGIER (procuration donnée à Sandrine WANTAR-TASIPAN)
 M. Lolesio MAUVAKA (procuration donnée à M. Raphaël TOFILI)
 M. Georges TARAHAU (procuration donnée à Mme Elodie FERRALI)
 Mme Catherine KRIVOBOK (procuration donnée à M. Mathieu GOYON)

Absents :

M. Carl N'GUELA
 Mme Emiliana TOUTIKIAN-BLONDEEL

formant la majorité des membres en exercice.

* * * *

Conseillers en exercice	:	35
Conseillers présents	:	23
Nombre de votants	:	31

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

M. Romuald PIDJOT est désigné secrétaire de séance.

Mme Rusmaeni SANMOHAMAT représentante de la Ville au sein du conseil d'administration de la SECAL, s'est retirée de la séance et n'a donc pas pris part au vote.

DELIBERATION N° 104 /23/XI

APPROUVANT LE RAPPORT ECRIT
RELATIF A LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE L'AGGLOMERATION,
POUR L'EXERCICE 2022

Le Conseil municipal de la Ville du Mont Dore, réuni en sa séance du 02 novembre 2023,

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°72/2023 du 27 octobre 2023,

Sur proposition de la commission municipale chargée des finances, de l'administration générale et des développements économique et numérique, en date du 18 octobre 2023, 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 2022.

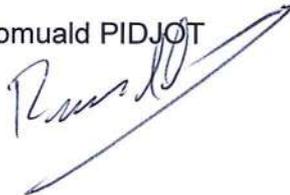
Article 2 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de la Nouvelle-Calédonie dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » 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 Déléguée de la République pour la province Sud et publiée sous format électronique.

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 02 NOVEMBRE 2023

Le secrétaire de séance,

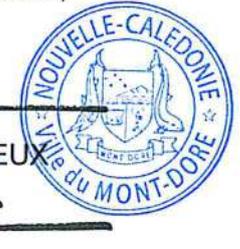
Romuald PIDJOT



Pour extrait conforme
au registre des délibérations,

Le Maire,

Eddie LECOURIEUX

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

Accusé de réception en préfecture
988-200012532-20231102-104-23-XI-DE
Date de télétransmission : 03/11/2023
Date de réception préfecture : 03/11/2023

RAPPORT DE GESTION 2022

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 2022	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 2022	13
I- <i>Bilan</i>	13
II - <i>Compte de Résultat</i>	13
COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	14
I - <i>Bilan consolidé au 31 décembre 2022</i>	14
II – <i>Compte de résultat consolidé au 31 12 2022</i>	15
TROISIEME PARTIE	18
ÉVÈNEMENTS POST CLOTÛRE ET PERSPECTIVES D'AVENIR	18
Événements intervenus depuis la clôture de l'exercice social	18
Prévisions pour l'exercice en cours.....	18

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 NOUMEA
 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

PREMIERE PARTIE

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). Un mandat renouvelé en fin 2022.

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 « Girardin ».

L'ACTIONNARIAT

SEM de l'AGGLO

SITUATION ADMINISTRATIVE AU 31 décembre 2022

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 Muriel Malfar-Pauga Elue le 12 décembre 2019</p> <p>Directeur général Sacha Benisti nommé le 29 juillet 2021</p>	<p>Commissaires aux comptes titulaire - KPMG Audit SARL Renouvelé par l'AGO du 03 mai 2019 (fin de mandat : AGO statuant sur les comptes 2025)</p> <p>suppléante – Chloé Duquesne 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	Veylma 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	Maria-Isabella Saliga-Lutovika	19 octobre 2022	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	Hervé Tonnaire	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	Maria-Isabella Saliga-Lutovika	19 octobre 2022
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	Hervé Tonnaire	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.	C.A.	Pdt. CA	D.G.
LEGAUX ET STATUTAIRES	POUVOIRS LEGAUX ET STATUTAIRES				
	Modifier les statuts dans toutes leurs dispositions	Décide	Propose	Signe	
Légaux et statutaires	Arrêter et approuver les comptes annuels	Approuve	Arrête		
	Affecter le résultat	X			
	Nommer ou remplacer les administrateurs autres que ceux représentant les Collectivités	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
Légaux et statutaires	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		
	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		Autonse	Signe	
Concessions d'aménagement		Autonse	Signe	
Conventions de mandats		Autonse	Signe	
Conventions d'études et de conduites d'opérations		Autonse		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>				
<i>- l'opération concernée n'exécède pas la somme de cinquante millions de francs CFP (50.000.000 XPF), tous droits et taxes indus ;</i>				
<i>- 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 ;</i>		X		X
<i>- 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 au cas par cas de son pouvoir lors de la réunion du Conseil d'administration la plus proche.</i>				
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 mainlevées, ainsi que tout opération ne remplissant pas toutes les conditions cumulatives énoncées à l'alinéa précédent, lorsque ces opérations ont été préalablement décidées par le Conseil d'administration.		Autonse		Signe
Consentir toute hypothèque, antichrèse, nantissement sur les biens propres de la Société et en donner mainlevée		Autonse		Signe
Consentir tout cautionnement sur les biens propres de la Société		Autonse		Signe
Consentir, céder, résilier tout bail, toute location, mise à disposition, occupation précaire ... sur les biens propres de la Société				X
Financier				
Souscrire tout emprunt et assurer la gestion du contrat correspondant		Autonse		X
Autoniser toute avance ou préfinancement		Autonse		X
Ouvrir tout compte bancaire				X
Signer toute convention financière				X
Facturer et percevoir toute somme due à la Société				X
Régler toute somme due par la Société				X
Effectuer toute placement, virement de fonds ...				X
Marchés et commandes				
Signer tous contrats et sous-traitances avec un administrateur ou un actionnaire	Ratifié	Autonse		Signe
Signer les contrats de toute nature avec la SCET			X	
Engager toutes commandes, contrats et sous-traitances avec des tiers (sauf avec la SCET)				X
Faire choix de la procédure de passation des marchés - faire publicité			X	X
- signer les marchés			X	X
- signer les avenants avec ou sans incidences financières			X	X
- accepter les actes de sous-traitance			X	X
- signer les constats de réception d'ouvrages			X	X
- accepter et signer les décomptes généraux et définitifs			X	X
Juridique et fiscal				
Ester en justice et demander en défense		Est informé		X
Représenter la Société devant le Tribunal				X
Choisir les avocats représentant la Société				X
Procéder aux transactions amiables pré-contentieuses, etc...				X
signer toutes déclarations sociales et fiscales				X
Souscrire toute assurance				X
Ressources Humaines				
Nommer et révoquer tous agents (en CDI et CDD), fixer les traitements, salaires et gratifications, et accorder les promotions et avancements				X
Signer tous documents et adhésions sociales collectives (règlement intérieur, etc.)				X
Détacher des agents				X
Autoniser tout prêt ou avance au personnel				X
De manière générale définir la politique et mettre en œuvre les décisions en matière de RH				X

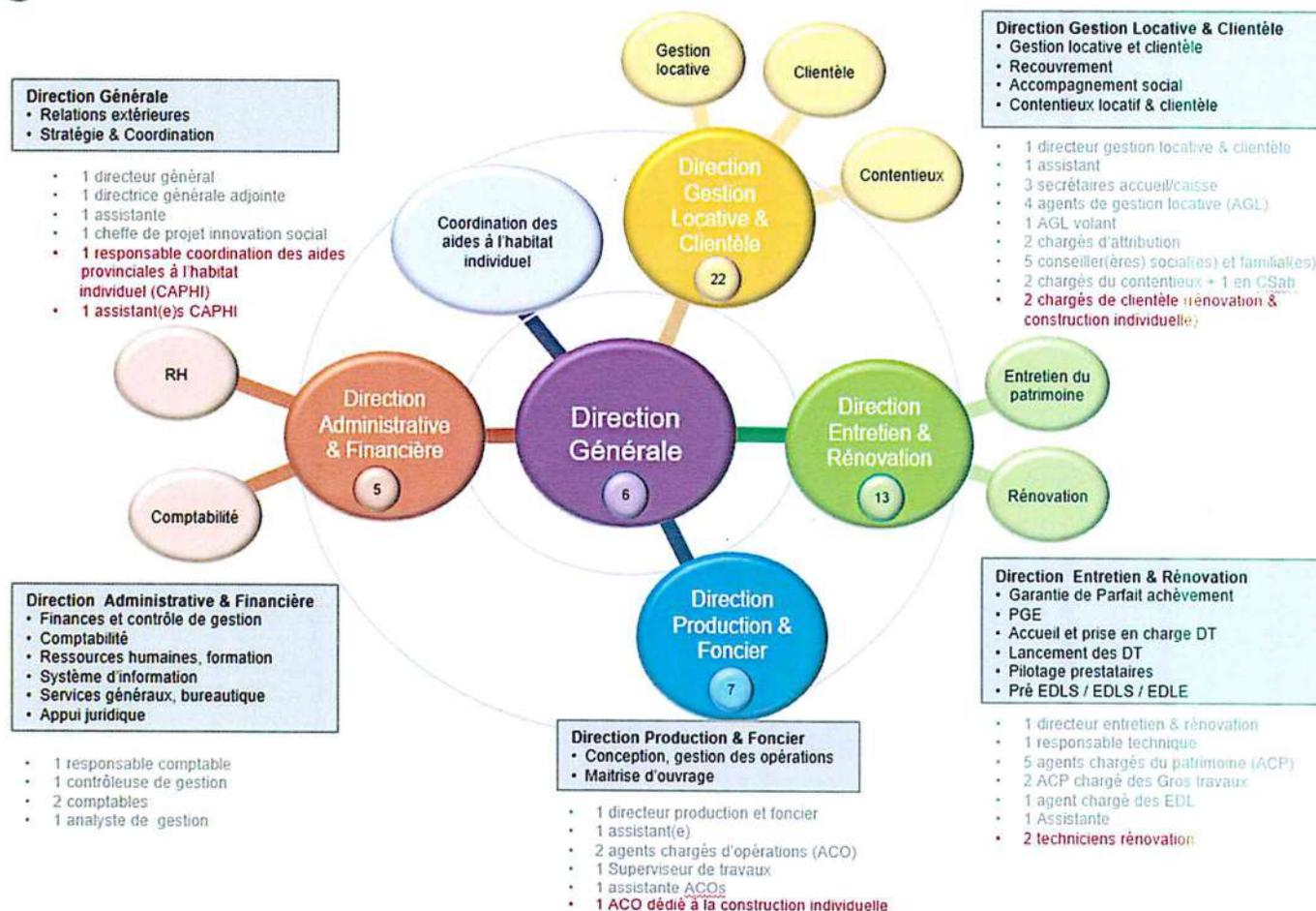
FONCTIONNEMENT ET ACTIVITE OPERATIONNELLE DE LA SOCIETE

LE PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ au 31 décembre 2022



Organigramme au 31 12 2022

53 personnes : 1 direction générale, 3 directions métier et 1 direction support



Evolution globale des effectifs :

Au 31 décembre 2022, l'effectif de la société se composait de **53** agents.

en incluant le Directeur Général :

- ↳ **9** agents sont des **cadres** ;
- ↳ **31** agents sont des **agents de maîtrise**,
- ↳ **13** agents sont des **employés** ;

Sur les **53** agents :

- **44** sont sous contrat à durée Indéterminée
- **6** sont en CDD
- **2** sont en CDI de Chantier (en rapport avec la requalification urbaine et les livraisons)
- **1** est en congé sabbatique

FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

I - Activité Bailleur

Guerre en Ukraine

Le déclenchement du conflit armé entre la Russie et l'Ukraine en février 2022 a eu pour conséquence économique l'augmentation des coûts des matières premières.

La Nouvelle-Calédonie a été directement impactée et la SEM Agglo rencontre des difficultés à respecter les budgets d'opération. Elle se retrouve face à des appels d'offres infructueux, certaines opérations ont même dû être décalées.

De plus, ce conflit influe également sur le coût de la vie des ménages et par conséquent, les impayés qui tendent à augmenter. La hausse sensible des impayés se traduit par une dépréciation complémentaire de 91 MF (contre 45 MF en 2021, soit une augmentation de plus de 100 %).

La cellule en charge du contentieux a été renforcée et la SEM Agglo fait également sous-traiter les dossiers contentieux des locataires sortis de son parc par le CRDC.

Cette augmentation des impayés vient affecter la vacance, qui croit également, certains locataires en difficulté financière décidant de quitter leur logement. La SEM Agglo enregistre ainsi un manque à gagner de 84,2 MF (contre 59,2 MF en 2021), soit une augmentation de 42 %.

Livraisons/acquisitions et mises en chantier de l'exercice 2022

➤ Livraisons / acquisitions

Au cours de l'exercice 2022, la SEM Agglo a livré 83 logements neufs sur les programmes locatifs suivants :

- La résidence LES JARDINS DE LA GARE, située à Païta (26 logements LLA/LLT) ;
- La résidence NEKOO BE, située à Dumbéa (45 logements ECO) ;
- La résidence NUMBA, située à Dumbéa (12 logements LLA/LLT, sur les 30 logements prévus).

Elle a également réhabilité 1 logement LLA de la résidence LES BALSAMINES, située à Nouméa.

Conformément à ce qui était prévu l'opération LA FLOTILLE (16 logements) a été revendue à la province Sud en novembre 2022.

84 nouveaux logements dont 83 neufs sont ainsi venus accroître le parc locatif d'exploitation de la SEM AGGLO au cours de l'exercice 2022. Le patrimoine locatif en exploitation s'établit à 2140 logements à fin 2022 contre 2072 logements au 31 décembre 2021.

➤ Mises en chantier

4 opérations ont été mises en chantier au cours de l'exercice 2022, soit 98 logements en locatif aidé (LLA/LLT) qui seront construits ou réhabilités d'ici 2024 et représentant un total de 2,4 milliards F.CFP d'études et travaux.

Résidences	Communes	Nb de logts	Nature OP	Date de mise en chantier	Date prévisionnelle de livraison	Budget	Coût SHAB au m ²
RINGWAY	Dumbéa	9	Individuel (jumelé)	23/03/22	01/06/23	278 400 000	441 905
LES BALSAMINES	Nouméa	8	Collectif rénovation	01/08/22	01/07/23	144 487 000	277 860
HANAE	Païta	46	Individuel (jumelé)	23/11/22	01/11/24	1 127 703 000	374 155
NELSON MANDELA (ex AUTEUIL)	Dumbéa	35	Collectif	21/03/22	01/12/23	866 860 000	382 720
		98				2 417 450 000	

➤ Opérations en cours

En plus de ces mises en chantier, 5 opérations sont déjà en cours de chantier à fin 2022, soit 126 logements en locatif aidé (LLA/LLT) qui seront livrés en 2023 et représentant un total de 3,2 milliards F.CFP de travaux.

Résidences	Communes	Nb de logts	Nature OP	Date de mise en chantier	Date prévisionnelle de livraison	Budget	Coût SHAB au m ²
LE RECIF	Nouméa	9	Collectif	31/12/21	Mai 2023	216 600 000	374 740
TAAKO	Dumbéa	23	Collectif	01/02/21	Mai 2023	585 318 000	424 451
NUMBA	Païta	30	Collectif	01/02/21	Juin 2023	878 781 000	442 934
LES PRES FLEURIS	Païta	12	Collectif	05/07/21	Avril 2023	311 387 000	369 380
OHANA	Dumbéa	52	Collectif	27/01/21	Juin 2023	1 238 007 000	399 228
		126				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 décembre 2021, une avance sur le prix de cession a été versée pour un montant de 100 millions F.CFP. La vente a été réalisée en date du 24 novembre 2022 et le solde final (soit 80 MF) a été versé.

Les 16 familles locataires au sein de LA FLOTILLE ont toutes été relogées, en majorité dans le parc de la SEM Agglo.

Evolution des indicateurs de gestion "vacance et impayés".

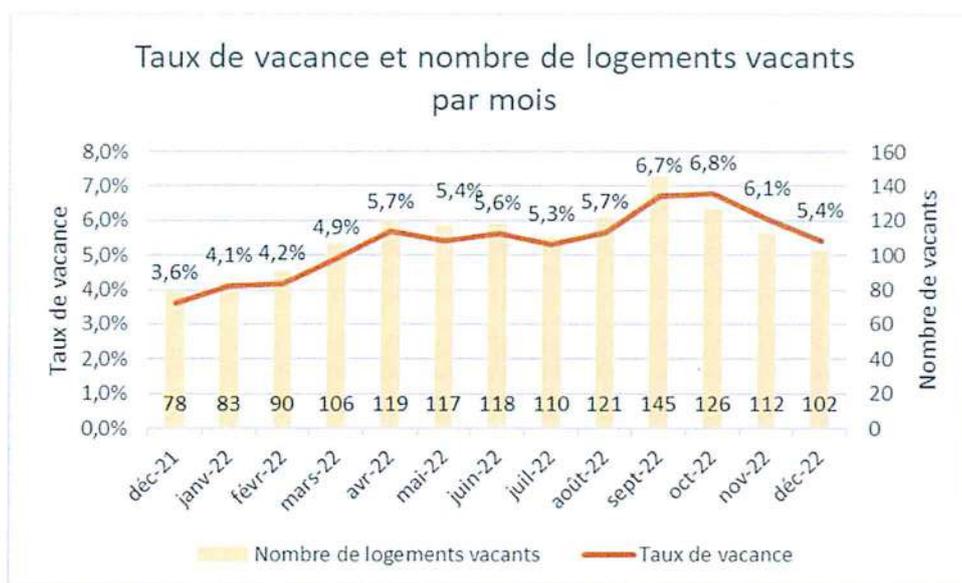
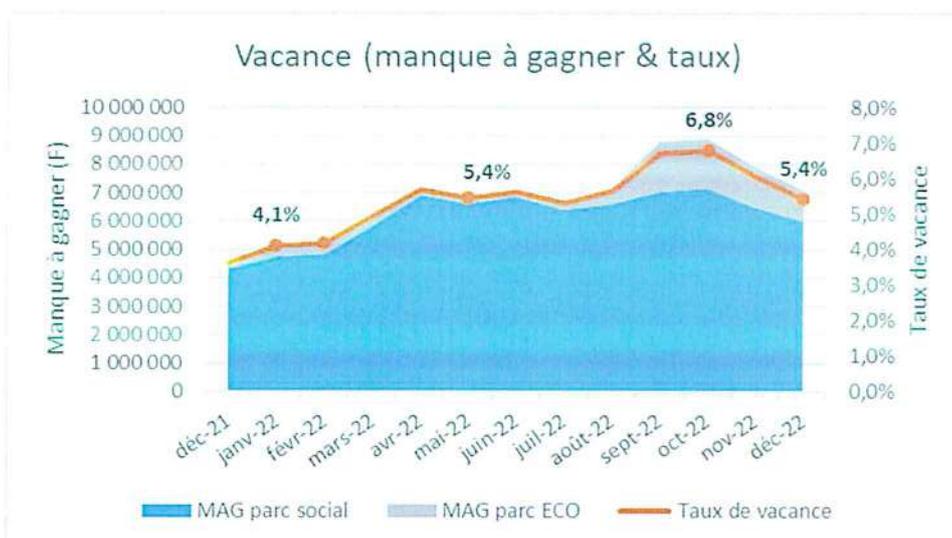
➤ La vacance

Le taux de vacance moyen augmente en 2022 (5,5 % contre 4 % en 2021), mais est légèrement inférieur au taux de vacance moyen budgété qui était de 6%.

Le manque à gagner généré par la vacance s'établit à 84,2 MF au 31 décembre 2022 (contre 59,2 MF en 2021). A noter que la dernière opération de logements de catégorie ECO (NEKOO BE) a été livrée en 2022. Ce genre de produit est plus compliqué à louer que les logements de catégorie LLA/LLT.

Le taux de rotation de l'année 2022 se situe autour de 12,5%.

	2020	2021	2022
Taux moyen de vacance financière	7,2%	4%	5,5%
Manque à gagner (en millions F.CFP)	100	59	84
Patrimoine locatif	2042	2072	2140



Avec la livraison de 45 logements ECO, la vacance du parc locatif intermédiaire s'accroît à fin décembre 2022 (7,4 %, contre 1,4% en 2021). Ce taux est de 5,2 % pour le parc locatif social, contre 3,9 % en 2021. Le parc social s'est vu augmenté de 39 logements supplémentaires en 2022.

➤ L'impayé

En valeur absolue, les débiteurs entrants et sortants ont augmenté de +71 MF entre 2021 et 2022. Si l'on ajoute le passage en perte des créances de 4,5 MF validé par le CA du 14 décembre 2022, le montant global de la variation d'impayé est de + 75,5 MF.

Le taux de variation d'impayés hors passage en perte se situe autour de **4,1 %** au 31 décembre 2022, (5,4% en incluant les créances passées en perte de 2021). Le taux de variation d'impayés de 2021 se situait aux alentours de **2,3%**.

En 2022, la cellule en charge du contentieux a vu partir ses 2 collaborateurs à 3 mois d'intervalle. Les 2 agents ont été remplacés par des collaborateurs juniors.

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 millions F. Les travaux ont démarré en 2022 et s'échelonnent jusqu'en 2024. Sont concernées, les résidences ARUE, située au Mont-Dore, ARAWA, ORONA et TAKUTEA, situées à Dumbéa.

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

La SEM Agglo poursuit en 2022 les travaux de gros entretiens, de grosses réparations, de renouvellement de composants, d'amélioration et de sécurisation de ses résidences.

Cinq résidences font l'objet d'un programme de requalification pour lesquelles trois conventions d'objectifs et de moyens ont été signées avec la province Sud cette année. L'ensemble des travaux conventionnés devront être terminés au 31 décembre 2024.

La première convention concerne les résidences ARAWA et ORONA, qui sont en cours de sécurisation avec la mise en place d'une clôture type bambou au niveau de l'enceinte des parties communes de la résidence (hors logements), d'un portail, de portillons et de contrôles d'accès. Les placards techniques et les portes coupes feu des cages d'escaliers ont été remplacés. Des travaux de prolongement de terrasses en RDC des bâtiments d'ORONA sont également programmés pour 2023.

L'objet de la seconde convention est la sécurisation et l'aménagement de la résidence ARUE. Des travaux de mise en place de portails, contrôles d'accès, clôtures bambou, mise en œuvre de carrelage sur les terrasses, d'installation d'eau chaude solaire photovoltaïque. Les marchés de travaux ont été signés en fin d'année et le démarrage prévu en 2023 pour la première tranche des travaux de sécurisation. Les aménagements seront réalisés courant 2023 et prévus jusqu'à 2024-2025.

La troisième convention de requalification concerne la sécurisation des résidences TAKUTEA 1, et TAKUTEA 2 avec les mêmes dispositifs de clôtures type bambous, portails et contrôles d'accès. Les études sont en cours.

Après la résidence NAKAE en 2021, les résidences CIKOBIA 1 et 2 ont fait l'objet de travaux d'amélioration avec la pose de faïences murales et de carrelages aux sols des parties communes (lutte contre les tags et propreté). Un ravalement de façades a été effectué sur CIKOBIA 1, et CIKOBIA 2 est en programmation pour 2023.

Les résidences MWA KEE, MAKOGAI 1 et 2 ont également bénéficié de travaux de mise en œuvre de faïences murales et de réfection des placards techniques.

MWA KEE a vu la réalisation d'un enrochement, la réfection des réseaux d'eau pluviales et de gestion des eaux de ruissellement, la réfection de la clôture mitoyenne avec le squat.

Cinq duplex de la résidence MAKOGAI 1 et 2 ont fait l'objet d'un projet pilote pour l'installation de systèmes de production eau chaude solaire photovoltaïque permettant d'optimiser l'utilisation d'électricité produite par les panneaux afin d'envisager in fine la réduction des factures d'électricité des locataires.

Les résultats sont très encourageants et nous confortent dans notre programmation de renouvellement de composants et d'investissements. Des appels d'offres sont en cours pour équiper avec ce même système, les résidences non pourvues d'eau chaude sanitaire (318 logements dont les locataires avaient la charge de l'installation de leur chauffe-eau gaz) et celles dont les pompes à chaleurs sont vétustes (373 logements).

Les chauffe-eau gaz de la résidence CORAIL ont d'ores et déjà été remplacés par des chauffe-eau électriques instantanés en 2022. La résidence MAKIRA, non pourvue de système de production d'eau chaude jusqu'à présent a été équipée quant à elle de chauffe-eau thermodynamique.

La résidence Apolima a bénéficié de la mise en place de boîtes aux lettres anti-vandalisme, de la réfection des placards technique et du caniveau bâtiment D.

Les enrobés de parking, les bordures de trottoirs et arrêtoirs de roues des résidences ERROMANGO et UERE ont été refaits.

Nous avons mis en place des occultations sur les clôtures de la résidence UERE et aux abords des locaux poubelles des résidences MAKATEA TAKAROA au centre-ville du Mont Dore.

La station d'épuration de la résidence MANGAIA a été rénovée et modifiée pour améliorer son efficacité environnementale en matière de rejet des eaux usées et ainsi satisfaire les exigences provinciales.

Tous les éclairages des résidences du Mont Dore ont été modifiés avec des équipements en LED.

La résidence MAUPTI a eu un ravalement partiel des façades, et des accessoires pour l'étanchéité des façades ont été rajoutés. Le caniveau d'assainissement côté parking locataire qui présentait des problèmes de pente et de fils d'eau a été refait intégralement.

Le local poubelle de la résidence GAWÉ a été modifié et amélioré avec un système de lutte contre les incendies.

Enfin, les travaux de rénovation des bacs à douche par douches italiennes et le remplacement des PAC défaillantes par système thermodynamique continuent sur tous les logements qui le nécessitent et plus largement une programmation par résidences s'organise.

Au total, la SEM Agglo a dépensé en 2022, 125 MF au titre du gros entretien, 96 MF au titre de remplacements de composants et travaux d'amélioration, soit un total de **221 MF**.

Projet de recapitalisation

Le besoin d'apporter de nouveaux capitaux à la Sem Agglo avait été établi en 2020 et estimé à 1 milliard F CFP.

En 2022, la SEM Agglo a établi ses projections financières détaillées à 20 ans puis à 50 ans. Le comité d'engagement de la Banque des Territoires a ainsi pu donner son accord en septembre 2022 pour contribuer à l'augmentation de capital nécessaire à la Sem Agglo à hauteur de 500 millions de F CFP. La province Sud y contribuera également pour 500 millions dont 400 millions ont déjà été apportés à travers une avance en compte courant.

Cette opération d'évolution du capital a nécessité une notification du projet à l'autorité de la concurrence, réalisée en décembre 2022. Cette dernière a donné son accord sans réserve le 6 avril 2023. Le projet d'augmentation de capital peut à présent être finalisé.

II - Activité 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 Agglo (via un mandat de gestion et une convention de prestation de services). La CAPHI ainsi créée au sein de la Sem Agglo (Cellule des Aides Provinciale à l'Habitat Individuel) est constituée de 7 collaborateurs (1 responsable, 1 assistante, 2 chargés de clientèle et 3 techniciens).

2022 a été la quatrième année de plein exercice de cette activité qui s'exerce sur tout le territoire de la province Sud (de Poya Sud à l'Ile des Pins).

Cependant, afin de répondre à une obligation réglementaire de mise en concurrence, la province Sud a lancé un appel d'offres ouvert pour l'attribution du marché de représentation et d'assistance pour la gestion des aides individuelles à l'habitat de la province Sud.

La SEM Agglo a été attributaire de ce marché par acte de notification en date 29 novembre 2022 et son mandat a pris effet au 1^{er} janvier 2023. Les missions attribuées restent similaires à celles des précédents mandats dont la CAPHI avait la gestion.

- 1) En fonction du dispositif sollicité, la SEM Agglo intervient uniquement comme service instructeur des dossiers de demandes d'aides, mais peut également jouer 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 réglemente 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.

De plus les 8 premières opérations éligibles à la location-accession, relevant du dispositif AFAPS, ont été validées après instruction en 2022.

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**.

En 2022, cette tendance s'est confirmée à travers une forte croissance de la demande d'aides à la rénovation (+63%). L'impact de cette réforme s'est également traduit par un léger recul des refus (-10%) cependant le nombre de demandes rejetées demeure encore important.

Concernant les projets LAPS, l'année 2022 aura vu le lancement de 6 chantiers de constructions neuves dont 4 concernent des villas implantées sur le secteur d'Apogoti (ZAC Dumbéa-sur-Mer) dans le cadre d'un partenariat avec la Secal/province Sud.

La réalisation de l'ensemble de ses constructions a été portée par le constructeur MUTO, nouvel attributaire du marché LAPS depuis le 1er janvier 2022.

- 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 ».

Cette opération de rénovation de 64 villas vendues par la Sic à des propriétaires mais en très mauvais état voire insalubres depuis de nombreuses années à la suite de malfaçons notamment, a été confiée à la Sem Agglo, grâce à des financements du Contrat de Développement et de la SIC également, à travers le dispositif APRAH.

Durant l'exercice 2022, la phase 1 portant sur le remplacement des toitures a été en grande partie finalisée, quant à la phase 2 portant sur les ravalements de façades et la rénovation des blocs douche, elle a débuté fin du deuxième semestre 2022.

Les travaux se termineront en août 2023 respectant le budget et le planning établi pour cette opération.

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 12 2022

(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 35,3 milliards F contre 35,6 milliards F en 2021.

L'actif net immobilisé de la SEM Agglo représente 44% du total bilan ; le poste reste stable à 15,4 milliards F contre 15,7 milliards F en 2021. 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. Le poste reste stable à 20 milliards F contre 19,9 milliards F en 2021.

Les disponibilités s'élèvent à 2,4 milliards F dont 1,5 milliards F propres à l'activité de bailleur et 0,9 milliard F pour le dispositif CAPHI.

2. Passif

Les capitaux propres s'élèvent à 7,6 milliards F pour un capital social de 200 millions F. Ils représentent 21 % 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 324 millions F. La provision pour gros entretien compose le poste à hauteur de 295 millions F.

Les dettes financières représentent 57% du passif soit 20,2 milliards F composées principalement de dettes envers les établissements de crédit.

La SEM Agglo a levé des financements pour un montant total de 1,1 milliards F auprès de la CDC au cours de l'année 2022.

Dans le même temps, elle a remboursé les emprunts souscrits à hauteur de 568 millions F au cours de l'exercice (tous prêteurs confondus).

II - Compte de Résultat

La SEM Agglo dégage en 2022 une perte comptable de 238 millions F. Le bénéfice comptable était de 49 millions F en 2021.

La SEM Agglo dégage sur l'exercice un résultat d'exploitation de -109 millions F contre +127 millions F en 2021, un résultat financier négatif de 245 millions F contre une perte financière de 192,6 millions F en 2021, un résultat exceptionnel de 116 millions F contre 114 millions F en 2021.

La dégradation du résultat social s'explique par :

- La hausse du nombre d'impayés. En effet cette hausse vient impacter la dépréciation clients qui a augmenté de plus de 100% en 2022 (91 millions F en dépréciation en 2022 contre 45 millions F en 2021) ;
- L'augmentation de la vacance (+ 25 millions F de manque à gagner) ;

- Les hausses successives du taux du livret A (il est passé à 1% au 1^{er} février 2022 puis à 2% au 1^{er} août 2022), qui a pour conséquence une augmentation de +59 millions F des charges d'intérêts ;
- La PGE a été sous dotée en 2021 (70 millions F), il a donc fallu réajuster ce montant au vu du PPIE et le passer à 164 millions F afin de retrouver un niveau de PGE qui soit en adéquation avec le PPIE ;
- A noter qu'en 2021, la SEM Agglo a dégagé 60 millions F de produits accessoires grâce au nettoyage des vieilles opérations qui étaient non soldées. Ce nettoyage se poursuit en 2022, mais son impact est non significatif sur les comptes sociaux.

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Le périmètre de consolidation de la SEM Agglo compte au 31 décembre 2022, 41 sociétés.

I - Bilan consolidé au 31 décembre 2022

Le total bilan de l'exercice s'établit à 39,3 milliards F contre 38,7 milliards F en 2021 (+1,6 %).

1- Actif

L'actif net immobilisé de la SEM Agglo représente 90,3 % du total bilan soit 35,5 milliards F au 31 décembre 2022 et enregistre une hausse nette de 1,5 milliards F soit une augmentation de 4,5 %. L'actif immobilisé représente en très large partie le patrimoine locatif de la Sem Agglo.

L'actif circulant (9,7 % du total bilan) se compose :

- De disponibilités qui s'élèvent à 2,4 milliards F dont 1,5 milliards F propres à l'activité de bailleur, 0,9 milliard F pour les dispositifs CAPHI et 71,5 millions F pour l'EHPAD de Tina.
- D'encours de production pour 281 millions F dont 203 millions F pour les travaux d'aménagement du lotissement archipel.
- De créances clients qui évoluent en net de +28 %. Les créances clients de l'activité bailleur ont augmenté de 96 millions F sur l'exercice, le taux de provisionnement global de la créance locataire bailleur est de 80 % contre 75 % en 2021.

2- Passif

Les capitaux propres consolidés s'établissent à 15,7 milliards F en 2022 (contre 15,4 milliards F en 2021) et représentent 40% du total bilan. L'augmentation de 0,3 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 328 millions F. Il s'agit principalement de la provision pour gros entretien qui compose le poste à hauteur de 295 millions F.

Les dettes financières consolidées représentent 54% du total bilan. Elles sont constituées d'emprunts pour 20,4 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 323 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 1,1 milliards F auprès de la CDC au niveau de la SEM AGGLO.

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 hausse des taux d'intérêts en 2022 (passage du taux du livret A à 1 % au 1^{er} février 2022 et à 2 % au 1^{er} août 2022) est venue impacter le résultat de la SEM Agglo.

Les prêts AFD représentent 19 % de l'encours et financent les programmes de logements intermédiaires ainsi que l'EHPAD.

Au 31 décembre 2022, la durée moyenne résiduelle des emprunts est de 28 ans.

- Les dépôts et cautionnements

Ils concernent les dépôts de garanties des locataires pour 124 millions F et les enveloppes dédiées aux aides individuelles de l'activité CAPHI non attribuées pour 200 millions F.

- Les dettes d'exploitation

Elles diminuent de 175 millions F passant de 2,1 milliards F à 1,9 milliards F.

II – Compte de résultat consolidé au 31 12 2022

La SEM Agglo extériorise au 31 décembre 2022 un résultat net consolidé de -99 KF, il est inférieur aux prévisions d'atterrissage (191 millions F présenté en CA du 14 décembre 2022).

Chiffre d'affaires (+3,7 %)

Le chiffre d'affaires est principalement sur la SEM Agglo. A noter que l'EHPAD de Tina génère un chiffre d'affaires de 56 millions F en 2022.

Pour l'activité bailleur : l'augmentation de loyers appelés de 3,6 % s'explique par le plein effet des mises en service de l'exercice 2021 (28 logements neufs livrés et mis en location + 70 lits de l'EHPAD).

En 2022, 83 logements neufs ont été livrés et mis en location aux mois d'avril, septembre et novembre 2022 et 1 logement sur les 8 logements de la résidence LES BALSAMINES acquise en 2021 a été mis en location au mois d'octobre à la suite de sa réhabilitation.

L'augmentation de loyer a été appliquée en 2022 à hauteur de 0,4% (pour rappel l'IRL indiquait un taux à 0,71%), soit un manque à gagner d'environ 4 MF.

Sur l'exercice 2022, le manque à gagner de la vacance commerciale (5,5 %) est évalué à 84 millions F. Il était de 59,2 millions F en 2021 (taux de vacance de 4%).

Les rémunérations de mandat (CAPHI et RHS /Kawati) génèrent un chiffre d'affaires de 98 millions F soit 5,2% du total du chiffre d'affaires de la SEM Agglo.

Autres produits d'exploitation (-5 %)

Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 598 millions F sont constitués des postes suivants :

Production stockée et immobilisée (- 48 %)

Le poste est principalement constitué des produits de rémunérations internes et de conduites d'opérations facturés en 2022 à hauteur de 49 millions F et sont inclus dans le coût de revient des opérations.

Produits accessoires (- 84 %)

La SEM Agglo avait constaté 59,6 millions F de produits accessoires en 2021. 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 9,7 millions F en 2022.

Reprises sur provisions et reprises de subventions d'investissements (+ 11 %).

Les reprises de provisions se montent à 170,5 millions F dont 45 millions relatif au litige avec l'entreprise EGC BAT qui a été clôturé et 125 millions F 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 2022.

Les reprises de subventions concernent les reprises sur les subventions CODEV et défiscalisation qui se montent à 375 millions F.

Charges d'exploitation (+15 %)

Les charges d'exploitation augmentent globalement de 15 %, on note les variations significatives sur les postes suivants :

- Autres achats et charges externes en hausse de 17 % provenant essentiellement de l'augmentation des dépenses de travaux et entretien, passant de 311 millions F en 2021 à 363 millions F en 2022. Les dépenses de gros entretien ont également augmenté de 13,6 % (125 millions F en 2022 contre 110 millions F en 2021). Toujours sur les charges externes, on constate une augmentation de près de 30 millions F sur le poste honoraires, dont 18 millions F concernent des études relatives aux travaux d'enrobés et d'installation de système d'eau chaude sanitaire et 9 millions F qui concernent, entre autres, l'accompagnement pour la recapitalisation, la pesée des postes et l'amélioration de la qualité de vie au travail (QVT).
- Les charges de personnel évoluent de +3%. Le nombre de salariés est 53 à fin 2022 dont 2 postes en CDI de chantier pour faire face à l'augmentation temporaire de charge, contre 49 à fin 2021 et des renforts temporaires en CDD. Le ratio de masse salariale (bailleur hors CAPHI) en 2022 diminue avec l'augmentation mécanique du nombre de logements et l'évolution des loyers associés.

	2019	2020	2021	2022
Masse salariale (bailleur)/loyers appelés HT	21.5%	20,5%	19,2%	18%
Masse salariale (bailleur) /logements /mois en F	11.500	10.800	10.900	10.193

- Dotations aux amortissements et provisions (+23 %)

Les dotations sur immobilisations corporelles progressent de +9 %.

La dépréciation clients a été dotée à hauteur de 91,5 millions F. A noter que la dotation nette de reprise s'établit à +91 millions F.

La provision pour PGE a été dotée à hauteur de 165,5 millions F (164 millions F pour la SEM Agglo et 1,5 millions F pour l'EHPAD de Tina)

- Autres charges courantes d'exploitation (-74 %)

Le poste passe de 25 millions F en 2021 à 6 millions F en 2022 et comprend 4,5 millions F de créances clients passées en perte (contre 20,9 MF en 2021).

La SEM Agglo dégage un résultat d'exploitation sur l'exercice de 264 millions F en 2022 contre un résultat d'exploitation de 511,2 millions F en 2021 (-48 %).

Le résultat financier

Le résultat financier de 2022 est déficitaire de 252 millions F. Il est principalement constitué d'intérêts sur emprunts en phase locative.

Les taux d'intérêts des emprunts, indexés sur le livret A, ont fortement progressé cette année, ce qui pèse lourdement sur les charges financières qui s'inscrivent en hausse de 33% par rapport à 2021 (+68,4 MF) alors que le volume des emprunts ne progressent que de 2,5%.

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

Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de 2022 ressort à -12 millions F contre -26,6 millions F en 2021. Ce résultat comprend la vente de l'opération LA FLOTILLE et la dépréciation du terrain de l'opération TRA MURU.

Le résultat net et la CAF

Le résultat net consolidé ressort à l'équilibre en 2022 (-99 KF) contre +290 millions F en 2021.

Au 31 décembre 2022, la CAF brute s'établit à +619 millions F et la CAF nette ressort à 3,5 millions F, compte tenu des remboursements en capital des emprunts pour 615 millions F cette année (contre 538 millions F en 2021).

La dégradation du résultat consolidé s'explique comme pour le résultat social par :

- La hausse de l'impayé (+91 millions F de dépréciations complémentaires des créances) ;
- L'augmentation de la vacance (+ 25 millions F de manque à gagner) ;
- L'augmentation des taux d'intérêts (+59 millions F) cf. paragraphe sur le résultat financier ;
- Une PGE sous dotée en 2021 (70 millions F, la dotation est de 164 MF en 2022) ;
- Des produits accessoires exceptionnellement élevés en 2021 (60 millions F).

ÉVÈNEMENTS POST CLOTÛRE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Événements intervenus depuis la clôture de l'exercice social

Organisation

La direction générale évolue en février 2023 avec le départ du directeur, Sacha BENISTI, qui a été remplacé par Maud PEIRANO au poste de Directrice générale.

Par ailleurs, dans la continuité de ses travaux de changement d'ERP, la SEM Agglo a accueilli son chef de projet, Damien SOPRACASE, au mois de mars 2023.

Projet de recapitalisation

L'avis favorable de l'autorité de la concurrence le 6 avril 2023 à l'opération de recapitalisation de la Sem Agglo à 1 milliard va permettre d'organiser les modalités, à savoir les souscriptions puis l'évolution de la gouvernance et des statuts d'ici fin 2023, ce qui sera également l'occasion de changer de nom. La Sem Agglo devrait devenir SEM Sud Habitat.

Par ailleurs, dans le cadre de cette évolution du capital de la Sem Agglo, les communes de Dumbéa et du Mont Dore ont souhaité quitter l'actionnariat de la société, la province Sud finalise actuellement le rachat de leurs parts.

Prévisions pour l'exercice en cours

Activité de production

L'exercice 2023 sera un exercice dense en termes de livraisons avec pas moins de 164 logements prévus :

Résidences	Communes	Nb de logts	Date de mise en chantier	Date de livraison
NUMBA	Dumbéa	4	01/02/2021	07/03/2023
NUMBA	Dumbéa	2	01/02/2021	03/05/2023
NUMBA	Dumbéa	12	01/02/2021	Juin 2023
LES BALSAMINES	Nouméa	5	01/08/2022	31/03/2023
LES BALSAMINES	Nouméa	2	01/08/2022	Juillet 2023
LES PRES FLEURIS	Païta	12	05/07/2021	28/04/2023
LE RECIF	Nouméa	8	31/12/2021	Mai 2023
TAAKO	Dumbéa	23	01/02/2021	Mai 2023
RINGWAY	Dumbéa	9	23/03/2022	Juin 2023
OHANA	Dumbéa	52	27/01/2021	Juin 2023
NELSON MANDELA (ex AUTEUIL)	Dumbéa	35	21/03/2022	Décembre 2023
		164		

La SEM Agglo prévoit de démarrer les travaux relatifs à l'opération L'ERIDAN (42 logements LLA/LLT), située à Dumbéa, en juin 2023.

Evolution de la Vacance et l'impayé

Le taux de vacance se positionne à 5,3 % au 31 mars 2023. Il faut s'attendre à ce que le nombre élevé de livraisons prévues au cours du 1^{er} semestre 2023, vienne dégrader temporairement ce résultat dans les mois à venir.

L'impayé continue de se dégrader. Le taux d'impayé se situe à 5,1 % à fin mars 2022. Néanmoins, les mesures prises par la SEM Agglo pour renforcer sa cellule chargée du contentieux, les formations réalisées début 2023 et les procédures en cours font espérer une stabilisation du taux d'impayé au courant du 2^{ème} semestre 2023.

Investissement et gros entretien

Le PPIE de l'exercice 2023 présente un budget de 610 millions F, dont 110 millions F pour les travaux de gros entretien et 500 millions F prévus en renouvellement de composants et améliorations.

CAPHI

Pour la CAPHI, l'année 2023 va essentiellement consister à :

- Finaliser les travaux de l'opération de réhabilitation des 62 villas du lotissement « Les Hauts de Marconi » ;
- Dans le cadre d'une réforme du code des aides à venir, reprendre les actions de communication de proximité (communes, réunions publiques d'informations, partenaires, relais locaux...) pour informer largement les administrés et les communes partenaires sur les nouvelles dispositions du code des aides ;
- Travailler en collaboration avec la Direction de l'Emploi et du Logement et les OLS pour répondre à l'augmentation importante des dossiers de location-accession conformément aux objectifs prévisionnels.

oooooooooooooooooooooooo