



Sud Habitat

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ





[www.semsudhabitat.nc](http://www.semsudhabitat.nc)

- 
- 04** ÉDITO
  - 6** INTRODUCTION
  - 7** LA SEM EN CHIFFRES
  - 8** NOS REALISATIONS 2023
  - 10** NOS MOMENTS FORTS 2023
  - 14** RETROSPECTIVE 20 ANS
  - 34** DIRECTION DE LA PRODUCTION  
& DU FONCIER
  - 42** DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE  
& CLIENTELE
  - 52** DIRECTION DE L'ENTRETIEN  
DU PATRIMOINE
  - 60** CELLULE DES AIDES PROVINCIALES  
DE L'HABITAT INDIVIDUEL
  - 70** DIRECTION ADMINISTRATIVE  
& FINANCIERE



# SOMMAIRE

# ÉDITO



**Muriel Malfar-Pauga**  
Présidente du conseil  
d'administration

Alors que j'écris ces quelques lignes en 2024, j'ai le cœur lourd devant l'ampleur de cette crise débutée ce 13 mai 2024 et dont nous n'avons pas encore pu mesurer toutes les conséquences.

Depuis que j'ai débuté mon mandat de Présidente du conseil d'administration de la SEM, j'ai toujours eu à cœur de développer de nombreux projets qui puissent valoriser le lien, l'écoute, pour tendre au bien-être du locataire et par extension, au Bien Vivre Ensemble dans nos résidences sociales. Cette crise ébranle tout notre travail.

L'année 2023 décrite dans ce rapport d'activités est l'illustration même de ces projets qui ont été développés pour que les résidents, dès la construction des logements, soient au cœur du processus afin qu'ils s'approprient le lieu, les espaces.

Les travaux de requalification initiés en 2022 sur les quartiers sociaux les plus denses (Mont-Dore, Dumbéa sur Mer) ont continué à être menés par les équipes en 2023 en privilégiant la sécurisation des résidences et le confort des locataires avec l'installation des systèmes d'eau chaude alimentés par des panneaux photovoltaïques, la fermeture de terrasses par des persiennes, la mise en place de clôtures bambou.

J'ai eu le plaisir de voir se concrétiser également un projet qui me tient à cœur avec la signature d'une convention avec la Fédération française de judo afin que s'ouvre bientôt une salle multisports au sein de la résidence Apolima, un quartier où se concentre une jeunesse en mal de repères et d'objectifs ; ce sera un lieu où les valeurs du sport pourront rassembler chacun, un lieu d'échanges et de transmission.



Enfin, durant cette année 2023, un point final a pu être mis sur deux « chantiers » extrêmement importants pour la SEM : la réception des travaux de rénovation des 64 villas de Marconi à Ducos qui n'avait pas pu aboutir en 10 ans et la concrétisation de l'augmentation du capital de la SEM.

Pour le premier, cela a signé la fin de 2 années de travaux pendant lesquelles les équipes de la SEM, mandatée par la province Sud, ont pu démontrer leur expertise et leur implication à la rénovation de ces villas, avec l'aide de l'association des Hauts de Marconi.

La recapitalisation est un projet que j'ai porté avec la direction générale de la SEM dès le début de mon mandat, certaine de sa nécessité pour que la SEM puisse continuer de produire, d'entretenir son patrimoine et de sauver les emplois. Les participations conséquentes de la province Sud et de la Caisse des Dépôts sont une très grande marque de confiance. Si j'ai pu regretter le départ des communes de Dumbéa et du Mont-Dore du capital, je suis heureuse d'avoir les soutiens des maires des communes de Nouméa et Païta. Il n'en demeure pas moins que la SEM continuera de s'impliquer dans ses multiples missions sur tout le territoire de la province Sud. C'est ainsi qu'il était nécessaire que la SEM Agglo change de nom également afin que cela soit plus cohérent avec l'étendue de son territoire. Alors que la SEM a fêté ses 20 ans en fin 2023, je vous propose une rétrospective de cette tranche de vie en début de ce rapport d'activités et j'aime à penser que l'histoire de la SEM Sud Habitat sera encore longue et profitable à chacun.

2003 > 2023  
ÉVOLUTION DU LOGO



# INTRODUCTION

## EN 2023, SEM AGGLO DEVIENT SEM SUD HABITAT

A ses premières années, la SEM était surnommée « Le Petit Poucet », jeune et débutante dans le paysage des bailleurs sociaux calédoniens, face à ses confrères de la SIC et du FSH, plus anciens et aguerris.

Et s'il fallait personnifier encore aujourd'hui la SEM, elle pourrait être assimilée à une jeune adulte, après une enfance pleine d'énergie et de productivité, une adolescence empreinte de doutes, de remises en question, d'expérimentations, d'inquiétudes et de passions et qui a bouclé sa vingtième année en décembre 2023 de la plus belle des manières : bien accompagnée par ses nombreux partenaires et prête à relever de nouveaux défis.

2023 a été de nouveau une année de production et de gestion intense pour la SEM avec de nombreuses livraisons tout au long de l'année, se clôturant par une augmentation de capital à hauteur de 1 milliard, un changement d'identité et de composition de son actionnariat, prouvant l'attachement fort de la province Sud à cet outil d'utilité publique.



**2302**  
LOGEMENTS

**162**  
LOGEMENTS LIVRÉS

**70**  
RÉSIDENCES

**3**  
OPÉRATIONS DE  
REQUALIFICATION  
URBAINE

**2**  
CHANTIERS EN COURS  
(ERIDAN ET HANAÉ)

**56**  
SALARIÉS

**CHIFFRES 2023** ■

# NOS RÉALISATIONS



2023

## BOULOUPARIS

- > 2 aides individuelles accordées

## BOURAIL

- > 1 aide individuelle accordée

## DUMBEA

- > 22 résidences
- > 1020 logements locatifs dont 137 livrés en 2023 :  
18 NUMBA, 23 TAAKO, 9 RINGWAY,  
52 OHANA, 35 NELSON MANDELA
- > 20 aides individuelles accordées
- > 7 chantiers livrés (2 APRAH/5 LAPS)

## ILE DES PINS

- > 3 aides individuelles accordées

## LA FOA

- > 1 aide individuelle accordée
- > 1 chantier APRAH livré

## MOINDOU

- > 1 aide individuelle accordée

## MONT-DORE

- > 15 résidences
- > 443 logements locatifs (aucune livraison en 2023)
- > 14 aides individuelles accordées
- > 3 chantiers APRAH livrés

## NOUMÉA

- > 22 résidences
- > 536 logements locatifs dont 13 livrés en 2023 :  
8 LE RECIF, 5 LES BALSAMINES (Réhabilitation)
- > 9 aides individuelles accordées
- > 5 chantiers APRAH livrés

## PAITA

- > 11 résidences
- > 303 logements locatifs dont 12 livrés en 2023 :  
LES PRÉS FLEURIS
- > 23 aides individuelles accordées
- > 4 chantiers livrés (3 APRAH/1 LAPS)

## THIO

- > 1 aide individuelle accordée
- > 2 chantiers APRAH livrés

## YATÉ

- > 4 chantiers APRAH livrés

Résidence Makatea



# 2023 ■ MOMENTS FORTS



## JANVIER

- > Remise du Prix au Concours de Noël 2022

## FÉVRIER

- > Désignation de Maud PEIRANO en tant que Directrice générale

## MARS

- > Signature Convention avec la Fédération française de Judo pour une salle multisports à DSM

## AVRIL

- > Convention avec la SIC pour la surveillance mutualisée des résidences ARAWA/ MACARENGA
- > Remise de dictionnaires avec l'association Vocabulivre

## JUIN

- > Création d'un local associatif sur la résidence WE INA au Mont-Dore
- > Formation des référents pour le développement du tronc commun du nouvel ERP de l'entreprise





## JUILLET

- > Convention conjointe avec SIC/ENERCAL : OLETRI - accompagner le tri des emballages dans nos résidences de Dumbéa-sur-Mer
- > Arrivée de Bertille Jouan-Ligné, nouvelle directrice générale adjointe

## AOÛT

- > Ouverture de l'agence STELLA 2 à Païta
- > Signature du Pacte d'Associés (Caisse des Dépôts & Consignations/province Sud) en vue de la recapitalisation
- > Conseil d'administration (CA) constatant l'augmentation en capital
- > Agrément des cessions des actions des communes de Dumbéa et Mont-Dore au profit de la province Sud



## SEPTEMBRE

- > Convention avec l'ACE en faveur de la transition énergétique
- > Formation de l'ensemble du personnel pour le nouvel ERP Tegi@
- > Assemblée Générale Extraordinaire finalisant l'opération de recapitalisation
  - Changement de dénomination sociale
  - Transfert du siège social
  - Refonte des statuts sociaux
  - Nouvelle composition du CA et AG
- > Diffusion du nouveau logo





Journée cohésion au Yala Ranch

## OCTOBRE

- > Migration du tronc commun de l'outil ERP de gestion Esti@ vers Tegi@
- > Changement du domaine en @semsudhabitat.nc
- > Migration des adresses mails de l'ensemble du personnel
- > Participation de la présidente du CA, la directrice générale et du directeur de la production et du foncier au congrès de l'USH à Nantes du 4 au 6 octobre 2023

## NOVEMBRE

- > Inauguration de la fresque réalisée sur la résidence NELSON MANDELA
- > Participation aux côtés de la SIC et du FSH à la semaine de l'Economie Sociale et Solidaire, lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour notre projet de laverie solidaire, participation à un Café débat

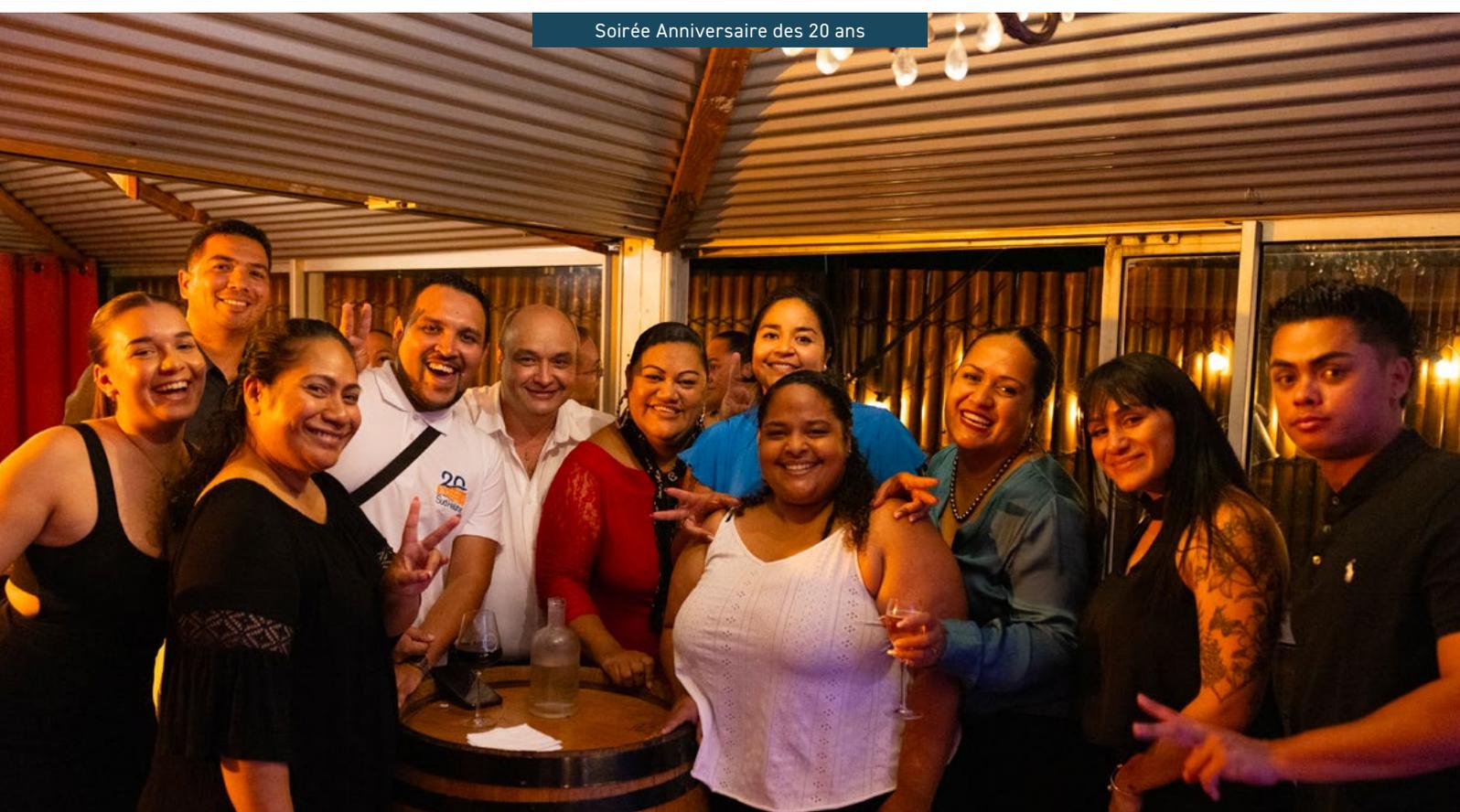
## DÉCEMBRE

- > Le 05 décembre : la SEM a 20 ans !  
Invitation de ses partenaires et salariés à l'hippodrome du Chai
- > Mise en œuvre des nouveaux systèmes de production d'eaux chaudes sanitaires via panneaux photovoltaïques sur les résidences de KOLOVAI et NAKAE





Soirée Anniversaire des 20 ans



# RÉTROSPECTIVE DES 20 ANS DE LA SEM AGGLO

**La mission de la SEM de l'Agglomération dès sa création ? Apporter une nouvelle offre de logements sociaux sur le Territoire des 4 communes de l'agglomération : Nouméa, Dumbéa, le Mont-Dore et Païta.**

Sa particularité ? la SEM organise dès sa création son département de la Gestion locative comme son « Cœur de Métier ». Son responsable puis son premier agent de gestion locative sont recrutés en 2005.

Selon l'actualité des besoins et enjeux de l'urbanisation de l'agglomération, la SEM a su produire de grands ensembles collectifs comme de plus petits ensembles familiaux. Lorsque le foncier s'est fait plus rare, la SEM a rebondi en actualisant ses projets, avec notamment la gestion de patrimoine privé, l'achat



Résidence Luganville

de bâtiments nécessitant de lourdes réhabilitations, ou encore l'achat de programmes en état futur d'achèvement. La SEM a su participer à l'aménagement du Territoire en bâtissant 2 lotissements pour y produire ses programmes et créer de la mixité sociale en mettant à la vente plus de 80% des lots. Puis la SEM a su développer d'autres formes de logements en nouant un partenariat avec la Mutuelle du Bien Vieillir (MBV) et en livrant son premier EHPAD.

Autant de projets et axes stratégiques novateurs au travers desquels la SEM a toujours voulu un ancrage fort dans les missions tournées vers la satisfaction et l'écoute du locataire.

## 🏠 20 ANNÉES DE PRODUCTION

L'activité débute rapidement et un programme d'investissement de 7 opérations de constructions est lancé en 2004, représentant 240 logements, pour un budget global de 2.4 milliards FCFP, financés par 1.1 milliard de subventions du contrat de développement et 1.3 milliard FCFP d'emprunts CDC.



Résidence Cikobia



Résidence Makatea



Résidence Moroueti

2004

- 2004 est une année marquée par les « Etats Généraux du Logement Social » ayant pour objectifs de “mettre à plat” le dispositif de production du logement social dans toutes ses composantes pour lui permettre de répondre aux attentes.
- > Objectif de production de 1 000 logements aidés par an (650 locatifs / 350 en accession) avec les autres bailleurs sociaux,
- > Introduction d'une aide à la personne pour mettre les logements produits à la portée des revenus modestes, etc).

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2004				DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS		
NOUMÉA	MAKOGAÏ	20	Juillet et Octobre 2006	
NOUMÉA	CIKOBIA	69	2006	
NOUMÉA	VATOA	30	Janvier à Avril 2007	
DUMBÉA	TARETI	15	Octobre 2006	
MONT DORE	MAKATEA	60	Septembre et Décembre 2007	
DUMBÉA	MOROUETI	16	Mai 2006	
NOUMÉA	NAKAE	30	Mars et Mai 2006	
		<b>240</b>		

2005

- Les objectifs affichés fin 2004 lors des travaux conclusifs des EGLS vont retentir directement sur la SEM et impacter en profondeur le business plan sur la base duquel ses actionnaires ont décidé de la créer.
- Pour tenir sa place aux côtés de la SIC et du FSH, la SEM doit hausser sa production à 350 logements par an.



Résidence Tareti

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2005			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉ. DEVENUES RÉSIDENCES	NBRE LOGEMENTS	
NOUMÉA	CIKOBIA 2	32	Juin et Août 2007
NOUMÉA	KUENI	40	Juil. 2009 à Janv. 2010
MONT DORE	TAKAROA	90	Oct. 2007 à Mai 2008
PAÏTA	KOLOVAI	20	Février et Mai 2008
NOUMÉA	MAKIRA	19	Septembre 2007
NOUMÉA	MAKOGAI	12	Septembre 2007
DUMBÉA	AMBRYM	70	Avril 2009 à Avril 2010
			<b>283</b>

2006

- 2006, sont évoqués les premiers montages d'opérations en défiscalisation pour accompagner davantage le financement du logement social. Les premières résidences qui bénéficieront de ce financement, TAKAROA, TANNA, ERROMANGO et MANGAREVA. Sur TANNA, la SEM place son nouveau siège au coeur de l'aggl.



Résidence Kolovai Kolonga



Résidence Maupiti



Résidence Tanna

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2006			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
NOUMÉA	TAMANOU	60	Déc. 2008 à Oct. 2009
DUMBÉA	EFATE	130	Nov. 2009 à Mai 2010
MONT DORE	MAUPITI	20	Déc. 2010 à Mars 2011
PAÏTA	KOLONGA	24	Oct. 2009 à Août 2010
DUMBÉA	TANNA	24	Sept./Oct. 2008
			<b>258</b>



Résidence Mangareva

2007

- Le Comité Technique d'Engagement et de Gestion, instance de la SEM, souligne l'importance des résidences et de leur confort. Sur l'opération VATOA sont proposés des jardins familiaux pour les locataires ne bénéficiant pas de jardins attenants à leurs logements. La présidente du CA Sonia LAGARDE veut que cela soit généralisé et demande un effort aux bailleurs pour végétaliser les abords. Une nécessité pour le mieux vivre des résidents et celui des riverains.
- Par ailleurs, il est validé en septembre la nécessité de planification et d'étude de nouvelles zones d'aménagement pour éviter que les opérateurs sociaux ne se concentrent sur Dumbéa sur Mer quasi exclusivement.
- **CA du 14 décembre 2007** : Début du projet Archipel (acquisition de foncier au Mont-Dore pour éviter la spéculation sur la zone).

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2007			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
NOUMÉA	MANGAÏA	13	Déc. 2010
NOUMÉA	FLAMBOYANT JAUNE	5	Oct./Nov. 2011
MONT DORE	UERE	30	Mars 2011
MONT DORE	ERROMANGO	28	Déc. 2010 à Mars 2011
DUMBÉA	MANGAREVA	35	Oct./Nov. 2011
DUMBÉA	TAKUTEA 1	100	Nov. à Juillet 2011
DUMBÉA	TAKUTEA 2	47	Juillet 2010
		<b>258</b>	



Résidence Takutea

2008

- 2008, Validation d'une petite « cellule aménagement » pour pallier le désengagement de la SECAL qui se chargeait du pilotage des opérations de construction de la SEM et pour anticiper la gestion des grands fonciers.
- Validation du lancement du projet « Creek Lucky à Plum, Mont-Dore » sur la base de la validation des polarités urbaines proposées par AD France.
- **Volonté affirmée par les 4 communes de l'agglomération depuis le début du second trimestre 2008, de marquer une pause en matière d'accueil des programmes de logements sociaux.**
- Présentation en CA des premières interrogations sur la volonté de pause, la complexification des conditions de montage en défiscalisation et la rareté du foncier sur la modification des équilibres initiaux fondateurs de la SEM.
- **CA du 18 décembre 2008** : Présentation des hypothèses de productions et des impacts sur le modèle économique (hypothèse de production à long terme et impact sur les effectifs) : le CA s'engage sur l'accroissement du parc et veut maintenir la production de 200 logements par an.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2008			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
DUMBÉA	TAKUTEA 1BIS	16	Oct. 2010
MONT DORE	ARUE	36	Avril à Juillet 2011
DUMBÉA	TIKOPIA	30	Déc. 2010 et Avril 2011
DUMBÉA	TAKUTEA 2BIS	23	Déc. 2010
		<b>105</b>	



Résidence Orona

2009

### L'année 2009 porte la proposition de 4 nouveaux axes stratégiques de la SEM Agglo :

1. « produire mieux... » : Il est donc de première importance d'utiliser la conjoncture difficile qui s'ouvre pour s'orienter vers des opérations à impact social mesuré, à mixité sociale stabilisée, à valeur citoyenne ajoutée.
2. Acheter en VEFA pour pallier la baisse de production
3. Obtenir la réévaluation des frais de gestion, non revalorisés depuis près de vingt ans.
4. Augmenter la taille du parc en gestion par rachat d'un parc existant. L'achat et gestion d'une partie du parc de la SIC est évoqué puis sera abandonné en 2011 (axes stratégiques 4 puis 5 en 2010).

L'augmentation des objectifs quantitatifs a conduit la SEM à financer de plus en plus d'opérations en défiscalisation. Si en 2004 aucune opération n'était financée de cette façon, la proportion de logements financés en loi Girardin a atteint 70% en 2007, dépassait 87% en 2008. Depuis 2009, la proportion de logements financés en défiscalisation a atteint son taux maximal de 100%.

Les incertitudes en matière d'évolution du dispositif de défiscalisation (loi LODEOM) en 2009, et la raréfaction des emprises foncières viabilisées susceptibles d'accueillir, sur le grand Nouméa, les opérations immobilières sociales, ont conduit à réduire le programme d'investissement en 2010.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2009			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
MONT DORE	MOPELIA	27	Juin à Août 2013
DUMBÉA	ORONA	64	Mai à Août 2012
DUMBÉA	ARAWA	118	Sept. et Déc. 2011
		<b>209</b>	

- L'année 2010 marque une période clé pour la SEM qui a un **besoin impératif d'atteindre une taille critique pour survivre**. Faute de pouvoir produire le parc locatif selon le **rythme de 250 logements/an** qui sous-tendait le plan d'affaires approuvé lors de la création, la viabilité de la société pourrait être remise en cause. Mais pour le représentant de la CDC, la légitimité de plusieurs opérateurs reste absolument entière en raison de l'importance de la demande encore non satisfaite. Il ajoute que les communes doivent se préoccuper des conditions dans lesquelles cette demande peut être satisfaite, et particulièrement du point de vue de la difficulté d'accès au foncier pour les opérateurs.
- Une vision globale d'aménagement est indispensable, incluant la problématique cruciale des transports en commun.
- Jusque 2013, les programmes d'investissement seront plus restreints.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2010			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
DUMBÉA	APOLIMA	90	Fév. 2013 à Août 2014
MONT DORE	MAROOCHYDORE	24	Août et Septembre 2013
		<b>114</b>	

### Durant l'année 2011, deux nouveaux axes stratégiques pour la SEM sont validés :

- **La Résorption de l'habitat spontané**, une nouvelle stratégie provinciale pour reloger dans le parc social, les squatteurs. Mais ne pouvant les reloger tous (dont une partie ne semblait pas prête à s'intégrer dans un style de vie urbain), il a alors été décidé de mettre en place des actions visant à améliorer la salubrité et la sécurité dans ces zones, en définissant un cadre juridique d'**occupation temporaire**. **La finalité reste le relogement en logements normés adaptés sur la base du volontariat** et chaque cabane libérée est démolie aussitôt. Un mandat de gestion est confié à la SEM par la province Sud, toujours opérant à ce jour.
- **Le montage d'un EHPAD**, un Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes. Celui-ci connaîtra plusieurs rebondissements avant d'arriver à maturité. En avril 2019 sera enfin posée la première pierre de l'établissement de 70 lits.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2011			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
NOUMÉA	LUGANVILLE	24	Avril et Mai 2014
NOUMÉA	ONEROA	2	Juillet 2012
DUMBÉA	BORA BORA	36	Mai à Sept. 2011
		<b>62</b>	



Résidence Mwa Kee

2012

- En fin 2012, la nouvelle présidente du CA, Dominique DALY présente une stratégie d'évolution structurelle de la société. Elle indique que la taille modeste de la SEM peut aussi être considérée comme un atout, car cette **dimension à l'échelle humaine permet de rendre un service plus proche** des préoccupations de tous, et donc d'améliorer la gestion au quotidien. Quant à la question de la finalité et des objectifs à assigner à l'entreprise, s'ouvre une période d'incertitude concernant la production.
- Les **opérations d'acquisitions** pour réhabilitation de la résidence Corail et La Flotille à Nouméa, sont actées. Déjà discutée en 2005, la volonté était de réaliser des opérations « plus complexes qui feraient intervenir des acquisitions de fonciers bâtis, des travaux de réhabilitation qui pourraient offrir à la clientèle ciblée d'autres modalités d'occupation des logements que la seule formule locative ».
- « Ces opérations positionneraient la SEM dans un nouvel aspect du rôle que lui ont assigné ses actionnaires fondateurs : celui d'opérateur du renouvellement urbain par des interventions en faveur des quartiers défavorisés sur des ensembles immobiliers existants dégradés. » Des opérations de réhabilitation seront finalement réalisées sur Nouméa à la Vallée du Tir, au Mont-Dore et à Auteuil en 2017.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2012			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
MONT DORE	MOOREA	25	Juillet 2015
NOUMÉA	MWA KEE (EX FAKAHINA)	30	Février 2015
		<b>55</b>	

2013

- En 2013, une réflexion est menée sur la stratégie à mettre en place pour préserver l'avenir de la société dans ce contexte difficile de baisse de la programmation cumulée au gel des loyers par la province Sud. Sont alors évoqués pour la première fois la **construction de logements intermédiaires**, la qualité de vie et le développement de partenariats associatifs : travailler l'image auprès des locataires et des collectivités.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2013			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
MONT DORE	WE INA	22	Juin 2017
NOUMÉA	CIKOBIA 3	0	Abandonnée
NOUMÉA	CORAIL	10	Octobre 2015
		<b>32</b>	

2014

- Dès 2014, la présidente du CA salue le **renouveau, le chemin du développement retrouvé**.
- En partenariat avec la province Sud, l'opération de RHS de la Presqu'île océanienne s'accélère. Sont étudiés également les projets de la RHI Chabert et de la Cité Mélanésienne.
- La SEM envisage la **prestation de service pour le compte de privés** ; cela fera l'objet d'un changement de statut. La SEM conduira ainsi la construction d'un ensemble immobilier de la Mutuelle des Fonctionnaires sur Dumbéa-sur-Mer jouxtant sa résidence d'Arawa.



PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2014			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
PAÏTA	ONDENIA MA PLAINE	47	Août et Oct. 2016
NOUMÉA	VATOA 2	18	Novembre 2017
NOUMÉA	URBANA	28	Novembre 2021
NOUMÉA	NUMBA	30	Sept. 2022 à Déc. 2023
NOUMÉA	LA FLOTILLE RÉHABILITATION	0	Revendue en 2021
MONT DORE	VUA	21	Études prévues en 2024
		<b>144</b>	

Les années 2015 et 2016, seront ponctuées de décisions qui modifieront et consolideront le plan d'activité de la SEM , avec notamment :

- Un audit organisationnel et opérationnel de la société préparant la feuille de route avec les grandes orientations stratégiques de la société pour les années à venir, pour mener les ajustements de réformes nécessaires
- Une consolidation des programmes ECO (intermédiaires)
- La demande plus impérieuse d'augmenter le capital de la société
- Le souhait d'intégrer à la SEM le produit LAPS (porté par la SECAL) et les aides individuelles à la rénovation portées par l'OPAL
- La demande de faire appel à des promoteurs pour augmenter les livraisons de résidences face aux difficultés de trouver du terrain constructible



Résidence Numba

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2015			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
MONT DORE	GAWÉ	32	Février/Mars 2020
PAÏTA	STELLA 2	12	Juillet 2018
MONT DORE	SYRACUSE	9	Décembre 2017
PAÏTA	SATINAH	14	Mars 2019
PAÏTA	JARDINS DE LA GARE	26	Avril 2022
		<b>93</b>	

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2016			DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	
NOUMÉA	TINA VILLAGE	58	Mai à Août 2020
PAÏTA	CANOPIA	30	Dernier semestre 2019
DUMBÉA	NEKOOBE	45	Sept. 2022
NOUMÉA	NETEA	12	Sept./Nov. 2018
NOUMÉA	MONCALM	17	Janvier 2017 + 2018 +2019
PAÏTA	ONE SINA	50	Mars et Mai 2020
NOUMÉA	SA ANO	21	Février 2020
MONT DORE	YAHOUÉ	12	Dernier trimestre 2019
		<b>144</b>	



Résidence Taako



Résidence Ringway

2017

- Dès 2017, le point sur la production démontre une belle reprise avec **1752 logements** contre **1420 en 2015**. 400 logements sont en production et 400 logements sont en étude.
- La mutualisation des missions de l'OPAL et SECAL au sein de la SEM est actée et constitue une grande marque de confiance de la part de la province Sud. Le point central reste le personnel dédié aux différents dispositifs. La greffe des agents s'est faite rapidement, naturellement, dans les différentes directions déjà présentes.

#### PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2017

COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	DATES DE LIVRAISON
NOUMÉA	JOKA BWAA	0	Annulé
NOUMÉA	RÉHABILITATION VALLÉE DU TIR	6	Octobre 2017
MONT DORE	RÉHABILITATION MONT DORE	4	Octobre 2017
AUTEUIL	RÉHABILITATION AUTEUIL	12	Janvier et Avril 2020
		<b>22</b>	

#### PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2018/2019

COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS	DATES DE LIVRAISON
DUMBÉA	BACCARAT	0	Annulée
DUMBÉA	TAAGO	23	juin 2023
NOUMÉA	MONTRAVEL	8	Mai 2023
MONT DORE	TRA MURU	0	Annulée
PAÏTA	VILLA D'ELBA	56	Octobre 2020
DUMBÉA	M'BE	0	Abandonnée
DUMBÉA	MAHALE	15	Prévue en 2026
MONT DORE	OPALE	20	Prévue en 2026
DUMBÉA	RINGWAY	9	Juillet 2023
		<b>131</b>	



Résidence Ohana



2020

Lorsqu'en 2020, la Nouvelle-Calédonie entre dans la crise sanitaire mondiale, le contexte du logement en Nouvelle-Calédonie est en pleine évolution. Le métier de bailleur social également. La SEM accompagne ces mutations avec la mise en oeuvre d'une stratégie qui révisé sa relation au client.

### Une nouvelle façon de concevoir le métier de bailleur social.

Longtemps, le métier de bailleur social avait été centré sur la construction. Il fallait construire pour loger les familles calédoniennes. Le directeur général l'expliquait ainsi : « *Notre discours, et cela avait un sens à l'époque car il fallait rattraper le retard de l'offre, était orienté sur le développement.* » Désormais, il faut penser en termes de services et d'accompagnement. « *Pourquoi fait-on ce métier ? Pour qui ?* »

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT DE L'ANNÉE 2020 à 2023				DATES DE LIVRAISON
COMMUNES	OPÉRATIONS DEVENUES RÉSIDENCES	NOMBRE LOGEMENTS		
DUMBÉA	OHANA	52	Octobre 2023	
MONT DORE	WOODIN	0	Annulée	
PAÏTA	HANAE	46	Prévue en 2025	
DUMBÉA	L'ÉMÉRILLON	23	Prévue en 2025	
NOUMÉA	LES PRÉS FLEURIS	12	Avril 2023	
DUMBÉA	L'ÉRIDAN	42	Prévue mi 2025	
DUMBÉA	RÉHABILITATION LES BALSAMINES	8	Fév. 2021 à Déc. 2023	
MONT DORE	NELSON MANDELA	35	Décembre 2023	
YATÉ	YATÉ POUR PROVINCE SUD	4	Prévue fin 2025	
NOUMÉA	EXTENSION EHPAD (31 LITS)	0	Prévue 3e trimestre 2025	
MONT DORE	YAHOUÉ 2	16	Prévue en 2026	
PAÏTA	NOGOUTA	12	Prévue 1er trimestre 2025	
		<b>250</b>		

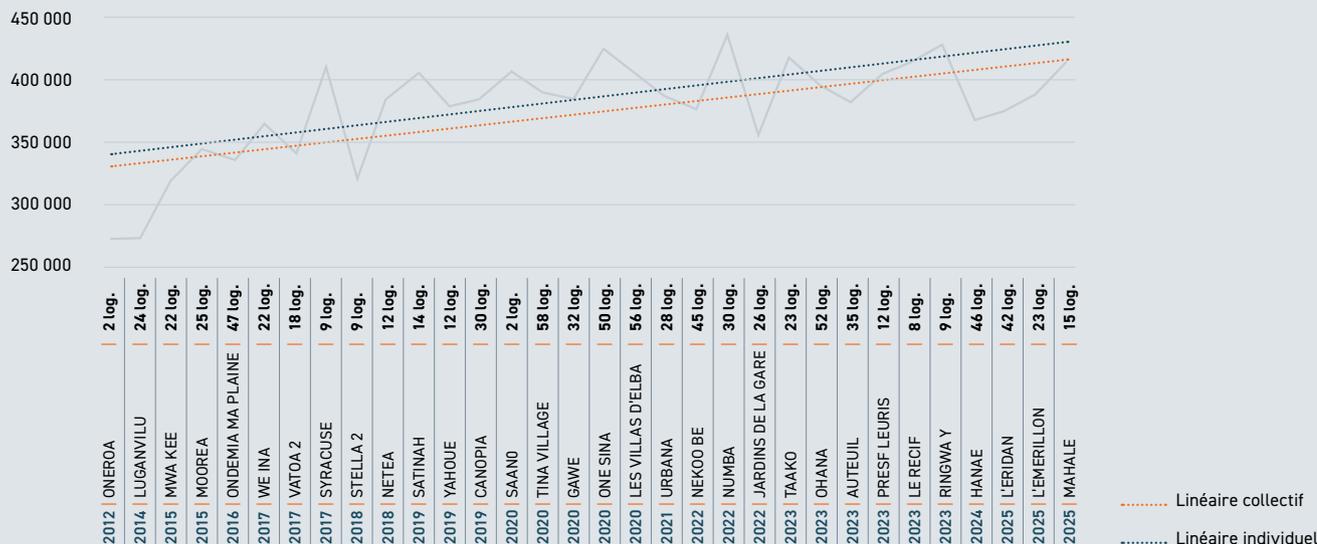
Depuis 2021, tout en maintenant un programme d'investissement réaliste, la SEM déploie son énergie vers une **nouvelle façon de produire et servir. L'habitat inclusif, la résidentialisation, les requalifications urbaines.**

- L'Habitat de Demain, dont les travaux étaient initiés en 2021 avec la SIC et le FSH, reposait la question fondamentale du « comment mieux construire », en replaçant au centre de la réflexion, les locataires.
- Ce travail collaboratif restitué fin 2022 a fait l'objet de nombreux ateliers pour poser un diagnostic sur certaines résidences (relatif au confort, à la sécurité, etc.) et **intégrer les réflexions des résidents sur les idées développées et les décisions à prendre dans un cahier des charges pour construire différemment.**
- Un travail à forte valeur sociale qui donne tout son sens à la création « d'un laboratoire de l'habitat » afin que chaque résident puisse s'approprier son lieu de vie.
- Ces travaux continuent de nourrir la réflexion des équipes de la SEM dans le but d'accompagner l'évolution des modes de vie de ses locataires à travers une conception d'un habitat toujours plus adapté à leurs besoins et leurs envies.



**20 années de stratégie pour toujours mieux construire se sont heurtées à des coûts de construction fluctuants et toujours à la hausse.**

Bilan/M2 de SHAB par opération





**CIKOBIA**, 69 logements, 2006



**TARETI**, 15 logements, 2006



**TAKAROA**, 90 logements, 2008



**TANNA**, 24 logements, 2008



**MOROUETI**, 16 logements, 2007



**MAKATEA**, 60 logements, 2007



**KOLOVAI**, 20 logements, 2008 - **KOLONGA**, 24 logements, 2010

# 20 ANS DE LIVRAISONS

LES PREMIÈRES RÉSIDENCES SONT LIVRÉES À COMPTER DE DÉCEMBRE 2005.  
LEURS NOMS SONT CHOISIS PARMIS LES ÎLES DU PACIFIQUE.

# 20 ANS DE LIVRAISONS



MAUPII, 20 logements, 2011



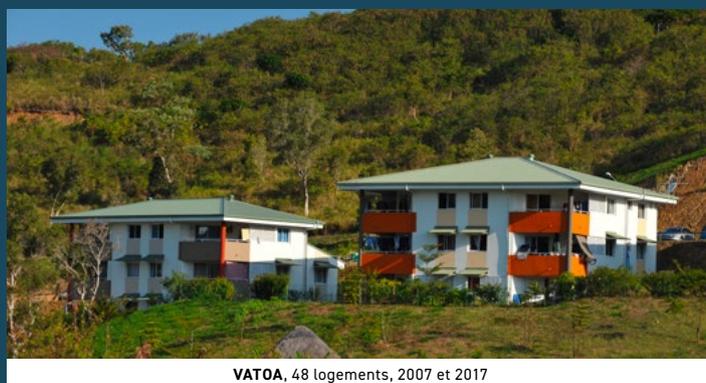
MAKIRA, 19 logements, 2007



URBANA, 28 logements, 2021



NAKAE, 30 logements, 2006



VATOA, 48 logements, 2007 et 2017

LA SEM A ÉTÉ NOVATRICE DANS SES PROJETS DE CONSTRUCTION



EHPAD TINA, 70 lits, 2021

Juillet 2021, livraison de l'EHPAD de Tina. 70 lits. Une résidence dédiée aux personnes âgées dépendantes. D'un point de vue financier, cette opération représente un investissement de 1.5 milliards de francs. La SEM est propriétaire des murs, la mairie de Nouméa propriétaire du terrain, la gestion est assurée par l'Association calédonienne du bien vieillir (ACBV).

Le Directeur de la Production et du Foncier, Edouard MOULIN, fut le premier Chargé d'Opérations recruté à la SEM en 2008 : **« j'ai toujours souhaité travailler dans une SEM et je suis très satisfait d'évoluer dans une entreprise qui a su replacer au fil de ses missions, le locataire au centre de ses préoccupations et de ses métiers ».**

L'un des faits marquants sur cette double décennie reste le jour où la SEM s'est affranchie de la SECAL et est devenue son propre maître d'ouvrage pour maîtriser et faire bénéficier ses nouveaux programmes de ses retours d'expériences sur la qualité des résidences qu'elle a bâties. De même, la recapitalisation donne une nouvelle visibilité sur cette année de transition (les contrats de développement Etat/province Sud doivent être renouvelés). Edouard MOULIN qui a forgé son expérience et affiné son regard sur les différents ressorts de son métier dans la construction a vu une société qui a toujours su se réinventer et faire de l'actualité quelle qu'elle soit, un nouvel axe de travail, de réflexion et de mise en œuvre.

## La particularité de la SEM, un capital humain riche et agile

Sur les 20 années, les conseillères sociales feront un important travail d'enquêtes sociales en amont de la libération des sols du Centre Urbain de Koutio, de la vaste opération de Résorption de l'Habitat Spontané sur la Presqu'île océanienne et parmi les résidents du nouveau parc existant acquis (La Flotille, Corail, Balsamines, Moncalm, etc.). Ces enquêtes et ce travail minutieux de terrain auront permis un recensement juste et une meilleure prise en compte des besoins des familles à reloger.



Les conseillères sociales ont, comme les agents de gestion locative, un rôle clé dans l'accompagnement du locataire sur son parcours résidentiel. Et la SEM qui s'attache à garantir la prise en charge humaine et administrative de ses bénéficiaires a propulsé sa stratégie orientée vers la satisfaction du « client » à son apogée lors de la crise sanitaire subie mondialement en 2020.

Perte d'emploi, surpopulation, cerner les problématiques multiples...il fallait être là pour les locataires. La prise de conscience a été immédiate et générale et cela a accéléré la mise en place de la nouvelle stratégie de la SEM dès la sortie du confinement.

**Un tournant clé pour la DGLC et SEM : la mise en place d'une stratégie « en portefeuille » :**

La SEM met en place, dès la sortie du confinement en 2020, sa nouvelle **organisation par portefeuille, plus transversale, avec des équipes en trinômes** qui regroupent conseillère sociale, technicien et agent de gestion locative. Un dialogue intense est nécessaire. La résolution de la problématique sociale ne peut pas se faire sans la résolution de la problématique technique. Il faut une **symétrie de l'attention** dans le traitement.

---

Cette jointure sur le terrain des équipes techniques et des équipes de la gestion locative s'est accompagnée d'une jointure avec l'équipe construction. *« Comment, à moyen et long terme, nous prenons en compte, dès la conception, les attentes actuelles et futures des clients. »*

Depuis, la façon d'aborder les projets de construction, d'entretien, d'accompagnement est tournée vers l'objectif principal de savoir pour qui nous construisons et œuvrons.

C'était une façon indirecte d'agir sur l'image du logement social. Cela a mis en mouvement toutes les directions.

Pour Jean-Marc BURETTE, le directeur de la Gestion Locative et de la Clientèle, cette crise a été un moment charnière et automatiquement, le cœur de métier a trouvé écho sur tous les sujets structurants de requalifications urbaines, médiation sociale, résidentialisation, initiés par les collectivités mais que se sont appropriés les équipes.

## Le bon entretien de son patrimoine, une préoccupation de la SEM depuis toujours

Si à sa création, la SEM a d'abord couplé son département de la Gestion Locative à celui de l'Entretien et que le 1er technicien recruté en juillet 2006 est en charge de la maintenance et de l'entretien courant, le conseil d'administration acte la première provision sur Gros Entretien (PGE) sur 3 années, en dotation ainsi qu'un plan d'entretien décennale dès 2006.

Au fur et à mesure de la construction et livraisons de logements sur l'agglomération, le patrimoine de la SEM s'agrandit et demande plus d'attentions et de moyens : outre l'entretien, il faut anticiper les plus grandes dépenses et changements de composants. Mais en 2014, l'objectif principal des axes stratégiques du Patrimoine est de faire face aux sinistres et d'activer les actions contentieuses : la réfection de bacs à douche dont l'étanchéité n'avait pas été

faite dans les règles de l'art, le décollement de carrelages... de lourds désordres qui occupent de longues années le service de l'entretien qui devient un département à part entière en janvier 2016.

En fin 2017, une ligne directe permet le recueil des réclamations des locataires. En même temps que l'équipe s'étoffe et se structure, le budget annuel de l'entretien se renforce chaque année.

Parallèlement à ces missions de l'Entretien émerge un nouvel axe stratégique avec l'entrée de la **Réhabilitation**, de la **Rénovation** lourde et la gestion par mandat de parcs immobiliers de tiers. Des ensembles immobiliers sont ainsi rachetés sur la Vallée du Tir et Auteuil en 2017 : 400 m<sup>2</sup> nécessitant de profonds travaux de rénovation débutés

# 20 ANS DE LIVRAISONS

en août 2019. Électricité, menuiseries, carrelage, isolation, toiture, désamiantage, détermitage, etc. Tout était à refaire.



Fin 2018, la SEM engage une opération de réhabilitation sommaire des immeubles de la Flotille acquis auprès de la province Sud par manque de visibilité sur la faisabilité d'une opération plus globale...

L'année 2020 a été une année structurante pour le service DEPR. En effet, un gros travail a été mené de concert entre le service comptable et le service entretien afin d'élaborer le **1er Plan Pluriannuel d'Investissement et d'Entretien (PPIE)** pour 10 ans. Ce plan était très attendu par les administrateurs et a été validé en CA en fin d'année. Le bilan de ces 20 années reste un exemple de structuration et de recherche continue d'amélioration de service pour qualifier et fiabiliser les travaux effectués. Qu'ils soient de l'entretien courant à la rénovation lourde. La satisfaction du client reste la priorité et malgré les frustrations devant la sinistralité et le vandalisme, les 13 agents dédiés affirment leur implication quotidienne.

## 20 ans de la SEM menés par des directeurs généraux et présidents de Conseil d'administration

### DIRECTEURS GÉNÉRAUX

Jean GIBERT, nommé le 05/12/2003  
Claude HUGON, nommé le 07/03/2013  
Armand LEDER, nommé le 12/09/2013  
J. Loup LECLERCQ, nommé le 26/03/2015  
Benoît NATUREL, nommé le 05/06/2018  
Sacha BENISTI, nommé le 29/07/2021  
Maud PEIRANO, nommée le 14/02/2023

### PRÉSIDENTS

Marianne DEVAUX, élue le 05/12/2003  
Sonia LAGARDE, élue le 20/07/2004  
Sonia LAGARDE, élue le 10/07/2009  
Cynthia LIGEARD, élue le 14/04/2011  
Dominique DALY, élue le 26/09/2012  
Philippe MICHEL, élu le 31/07/2014  
Dominique SIMONET, élu le 17/02/2015  
Muriel Malfar, élue le 12/12/2019





DIRECTION  
DE LA  
**PRODUCTION  
& DU FONCIER**



**Edouard MOULIN**

Directeur

- 1 assistante de direction
- 1 superviseur de travaux
- 2 chargés d'opérations
- 1 assistante Aco's

L'année 2023 est marquante par sa cadence de livraisons : **157 logements neufs** et **5 en réhabilitation**. **162 nouveaux logements** sont ainsi venus accroître le parc locatif d'exploitation de la SEM au cours de l'exercice 2023.

Le patrimoine locatif en exploitation s'établit ainsi à **2302 logements** au 31 décembre 2023.

**157**

LOGEMENTS  
NEUFS



## 🏠 Résidence LES BALSAMINES

**Nouméa.** Livrée le 6 février puis le 15 novembre  
 3 logements livrés en 2022 et 5 en 2023.

**BUDGET : 148 874 551 F TTC**



RÉSIDENCE LES BALSAMINES



RÉSIDENCE LES PRÉS FLEURIS

### FINANCEMENT DES LOGEMENTS

Emprunts CDC	95 404 000
Défisicalisation	0
Subventions	16 000 000
Fonds propres Sem Agglo	37 470 551

## 🏠 Résidence LES PRÉS FLEURIS |

**Païta.** Livrée le 28 avril. **12 logements**

Ces logements jumelés en duplex permettent à nos résidents de bénéficier d'un logement individuel dans une zone calme et proche du village de Païta. La taille de la résidence, 12 logements, correspond à une volonté de la SEM de s'orienter vers des résidences à taille humaine, plus aptes à créer du lien social et développer la solidarité entre voisins.

### FINANCEMENT DES LOGEMENTS

Emprunts CDC	101 532 000
Défisicalisation	93 609 000
Subventions	38 400 000
Fonds propres Sem Agglo	77 846 000

### LOYERS MOYEN D'ÉQUILIBRE

LOCATIF AIDÉ		LOCATIF DE TRANSITION	
Typologie	Loyer	Typologie	Loyer
3,50	61 456	3,50	87 027

**311 387 000 F TTC**

## 🏠 Résidence LE RÉCIF

Nouméa. Livrée le 16 mai. 8 logements

Première résidence en structure et charpente 100% bois montée par la SEM (fondations et dalle RdC en béton). Intégrée dans la partie pavillonnaire de Montravel, cette construction éco-responsable a permis de limiter les coûts environnementaux, les déchets de chantier tout en maîtrisant les délais de construction.

FINANCEMENT DES LOGEMENTS	
Emprunts CDC	73 300 000
Défiscalisation	73 200 000
Subventions	16 000 000
Fonds propres Sem Agglo	54 100 000

LOYERS MOYEN D'ÉQUILIBRE			
LOCATIF AIDÉ		LOCATIF DE TRANSITION	
Typologie	Loyer	Typologie	Loyer
3,50	61 456	3,50	87 027

**216 600 000 F TTC**



RÉSIDENCE LE RÉCIF



RÉSIDENCE TAAKO

## 🏠 Résidence TAAKO

Dumbéa. Livrée le 22 juin. 23 logements

Petit collectif au cœur d'un quartier central en cours de mutation, les logements répondent avec qualité au cahier des charges de la SEM (logements traversants, lumineux, sécurisés, avec terrasse...). Il s'agit de la première résidence neuve de la SEM qui dispose d'une centrale photovoltaïque permettant de faire baisser la facture électrique des locataires par l'autoconsommation et la revente de la production.

FINANCEMENT DES LOGEMENTS	
Emprunts CDC	229 697 000
Défiscalisation	195 358 000
Subventions	43 200 000
Fonds propres Sem Agglo	117 063 000

LOYERS MOYEN D'ÉQUILIBRE			
LOCATIF AIDÉ		LOCATIF DE TRANSITION	
Typologie	Loyer	Typologie	Loyer
3,30	58 904	3,20	82 838

**585 318 000 F HT**

## 🏠 Résidence RINGWAY

Dumbéa. Livrée le 11 juillet. 9 logements

Première résidence conçue en conception-réalisation. Dans un contexte de lutte contre l'augmentation du prix de la construction, ce projet a fait le pari de travailler avec une entreprise générale dès les études pour rechercher une rationalisation des coûts.

**278 400 000 F HT**



RÉSIDENCE RINGWAY

FINANCEMENT DES LOGEMENTS	
Emprunts CDC	79 000 000
Défisicalisation	82 300 000
Subventions	33 600 000
Fonds propres Sem Agglo	83 500 000

LOYERS MOYEN D'ÉQUILIBRE			
LOCATIF AIDÉ		LOCATIF DE TRANSITION	
Typologie	Loyer	Typologie	Loyer
4,00	66 577	4,00	92 183



RÉSIDENCE OHANA

## 🏠 Résidence OHANA

Dumbéa. Livrée le 12 octobre. 52 logements

Le caractère un peu massif de la résidence (4 étages) disparaît dès l'entrée dans le logement. Située sur une butte, OHANA dispose de vues spectaculaires sur la ville et le lagon. Les équipements de qualité et les surfaces généreuses, notamment de belles terrasses, ont conquis la grande majorité des visiteurs des portes ouvertes. Cette résidence est la première qui dispose d'un espace de parking modulable : les zones de parking réglementaires estimées en surplus, ont été transformées en un grand espace de loisir sécurisé avec gazon pour les jeunes de la résidence.

**1 238 007 000 F HT**

FINANCEMENT DES LOGEMENTS	
Emprunts CDC	448 223 000
Défisicalisation	340 082 000
Subventions	202 100 000
Fonds propres Sem Agglo	247 602 000

LOYERS MOYEN D'ÉQUILIBRE			
LOCATIF AIDÉ		LOCATIF DE TRANSITION	
Typologie	Loyer	Typologie	Loyer
2,95	55 775	3,13	81 907

## 🏠 Résidence NELSON MANDELA

Auteuil. Livrée en novembre. 35 logements

La résidence a été conçue en 5 bâtiments de 7 logements pour individualiser les entrées des logements, développer la vie de petites cages d'escalier. Conformément à une demande de nos locataires, une attention soutenue a été portée sur la vie en extérieur ; cette résidence bénéficie de très grandes terrasses, en moyenne 22,5 m<sup>2</sup> pour une moyenne de 14m<sup>2</sup> en général sur les autres résidences. Les terrasses les plus grandes font 30m<sup>2</sup>. Chaque rez-de-chaussée, soit 10 logements, est adapté pour les personnes à mobilité réduite.

### LOYERS MOYEN D'ÉQUILIBRE

LOCATIF AIDÉ		LOCATIF DE TRANSITION	
Typologie	Loyer	Typologie	Loyer
3,29	59 251	3,29	81 907

### FINANCEMENT DES LOGEMENTS

Emprunts CDC	293 262 000
Défiscalisation	272 883 000
Subventions	84 000 000
Fonds propres Sem Agglo	216 715 000

**866 860 000 F TTC**

## 🏠 Résidence NUMBA

Dumbéa. Livrée le 22 juin. 18 logements

30 logements (12 livrés en 2022, 18 en 2023)

30 villas de ville, avec jardin, terrasse en bois, en plein coeur de Dumbéa-sur-Mer. La résidence NUMBA se démarque des autres résidences locatives aidées du quartier par sa conception en logements en bande dans ce quartier attractif, et des façades aux couleurs douces et empierrées. Elle dispose de protections solaires, de logements traversants, d'eau chaude sanitaire solaire. L'individualisation du logement est poussée jusqu'à la possibilité de garer sa voiture sur son terrain devant sa maison sur un parking revêtu.

### FINANCEMENT DES LOGEMENTS

Emprunts CDC	336 282 000
Défiscalisation	259 643 000
Subventions	107 100 000
Fonds propres Sem Agglo	175 756 000

### LOYERS MOYEN D'ÉQUILIBRE

LOCATIF AIDÉ		LOCATIF DE TRANSITION	
Typologie	Loyer	Typologie	Loyer
3,60	61 738	3,70	88 127

**878 781 000 F TTC**



RÉSIDENCE MANDELA



RÉSIDENCE NUMBA

Livrer 8 résidences et 162 logements en 2023 dans un contexte de forte inflation des matières premières, de perte de compétences du BTP, a été une lutte au quotidien pour l'ensemble des agents de DPF. Les opérations en études sont également impactées par ces difficultés nécessitant parfois la reprise des projets pour coller au budget sans renier sur le cahier des charges. L'innovation et l'amélioration de la qualité de vie restent des priorités avec cette année la livraison des premières résidences

avec parking modulable en espace vert de loisir pour les enfants (Nelson Mandela et Ohana), ainsi que de l'eau chaude par production photovoltaïque (Taako, Les Balsamines et Ohana).

OPÉRATIONS EN COURS ET À VENIR		
OPÉRATIONS EN ÉTUDES	NOMBRE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON
MAHALÉ	15	T4 2025
L'ÉMÉRILLON	23	T4 2025
YATÉ	4	T3 2025
EHPAD EXTENSION	31 LITS	T3 2025
HANAÉ	46	Octobre 2024
l'Éridan	42	Juin 2025

**YATÉ** : suite à un appel d'offres remporté par la SEM, la province Sud lui a confié la conception et le suivi de 4 logements pour ses agents sur Yaté. En 2023, l'équipe de DPF a permis à la province Sud de retenir une entreprise pour la conception et la réalisation du programme immobilier, basé sur les besoins des agents de la province et l'expertise de la SEM dans la construction et la gestion de logements.

Cette mission s'inscrit dans l'objectif de diversification des projets portés par la SEM, tout en restant en cohérence avec ses missions principales.



# DIRECTION GESTION LOCATIVE & CLIENTÈLE



**Jean-Marc BURETTE**

Directeur

- 1 assistant de direction
- 3 secrétaires d'accueil
- 5 agents de gestion locative
- 2 chargées d'attribution de logement
- 2 chargés du contentieux
- 5 conseillères sociales



## UNE ANNÉE CHARGÉE EN ATTRIBUTIONS

**La livraison de 163 logements tout au long de l'année 2023, a un fort impact sur l'activité de la direction de la gestion locative et plus particulièrement la cellule chargée de l'attribution des logements.**

### FOCUS SUR L'ATTRIBUTION

Afin de permettre l'attribution des logements dès leur livraison, la cellule attribution effectue un gros travail en amont : Recherche sur le fichier commun aux bailleurs sociaux (géré par la Direction du Logement), organisation de Journées Portes Ouvertes avec les visites de logements témoins.

Sonia VITRAC, est en charge de l'attribution. Elle indique que de plus en plus de temps est nécessaire pour pouvoir trouver les attributaires : de l'écoute pour proposer un logement qui correspond aux besoins, de l'échange pour bien connaître les familles et s'assurer de leur implication à respecter le « vivre ensemble » au sein d'une nouvelle résidence. Il est primordial de consacrer le temps nécessaire à ces rencontres et échanger avec les familles avant leur entrée pour créer un équilibre vertueux.

**2277**

FAMILLES  
LOGÉES

**388**

NOUVELLES  
FAMILLES

**1179**

FOYERS ONT BÉNÉFICIÉ  
DE L'AIDE AU LOGEMENT

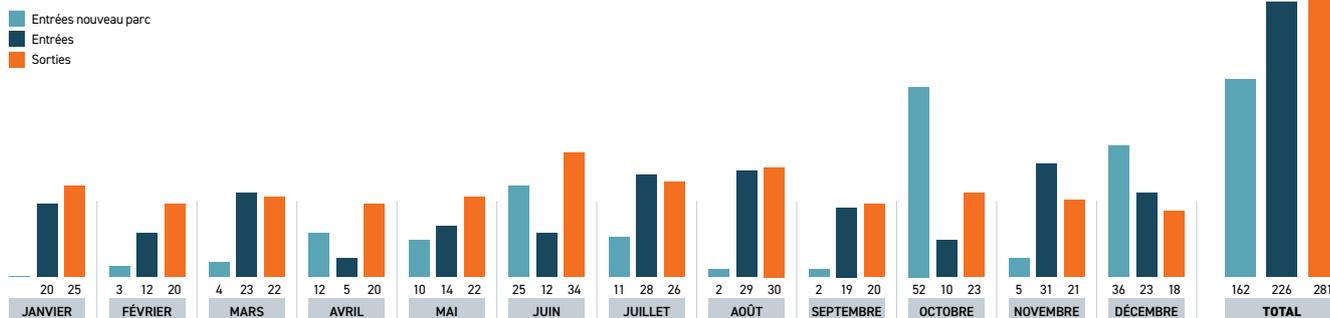
De plus, au-delà de l'attribution des logements nouvellement livrés, le service attribution doit également s'attacher à trouver de nouveaux locataires pour les logements dits « vacants ».

En 2023 :

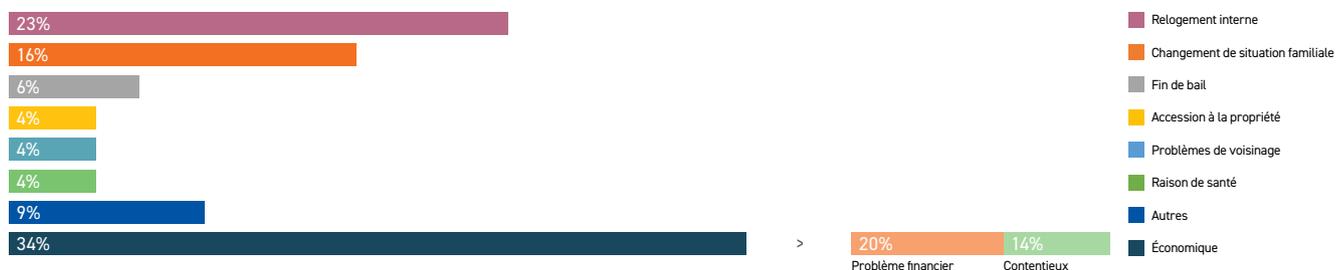
- 388 entrées (226 sur l'ancien parc et 162 sur le nouveau parc)
- 261 sorties au 31/12/2023, soit un taux de rotation de 11,2% (vs 12,5 % en 2022)



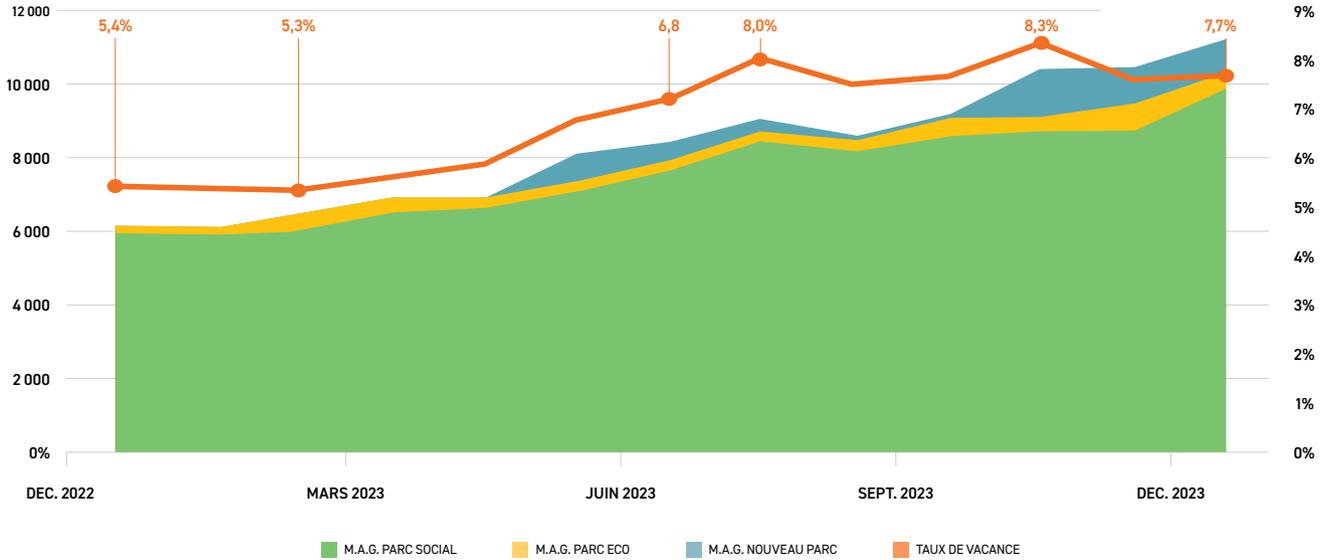
## ROTATION DES LOGEMENTS



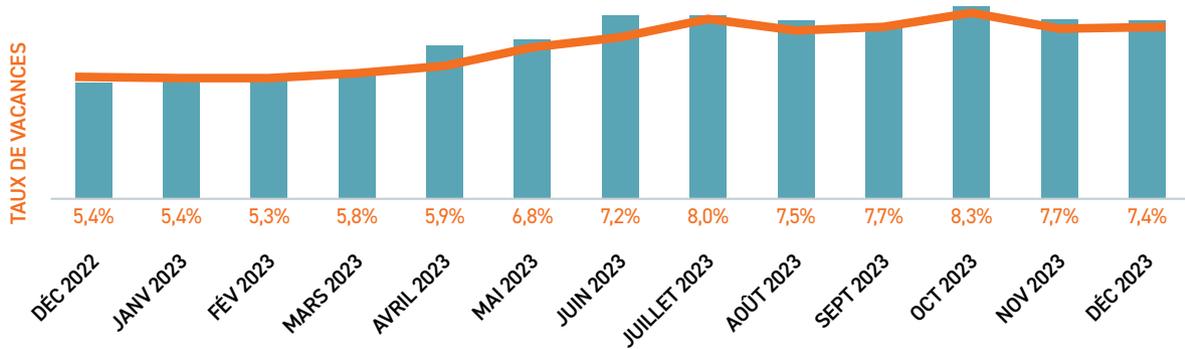
## PART DES LOTS VACANTS / MOTIFS DE SORTIES (EN %)



### VACANCE (MANQUE À GAGNER & TAUX)



### TAUX DE VACANCE ET NOMBRE DE LOGEMENT VACANTS PAR MOIS



Le taux de vacance moyen augmente en 2023 (**6,9 % contre 5,5 % en 2022**). Le manque à gagner généré par la vacance s'établit à 114 MF au 31 décembre 2023 (contre 84,2 MF en 2022).

**Cette augmentation est en partie due à la situation économique qui s'est dégradée.** En effet, 34 % des sorties ont un motif économique (20 % décident de quitter leur logement pour des raisons financières et 14 % y sont contraints à la suite d'une procédure contentieuse à cause d'impayés accumulés trop importants).

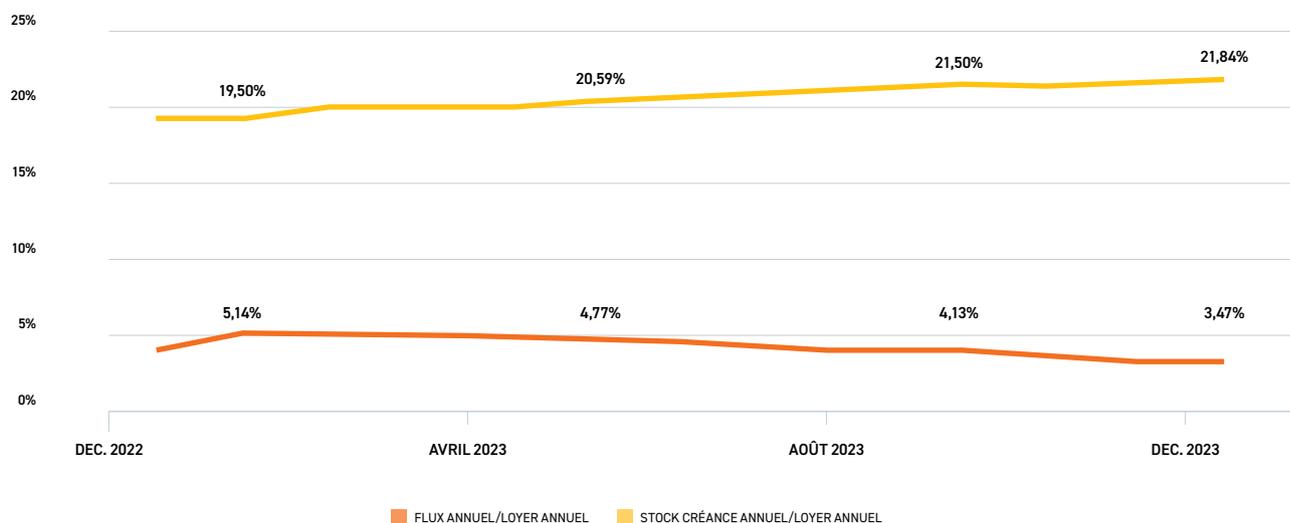
Les équipes de la Direction de la gestion locative s'attendent par un accompagnement des familles, à anticiper et prévenir au mieux les impayés dont le stock, malgré tout, augmente.

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

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

Les équipes ont renforcé leur suivi des familles depuis 2023 pour tenter d'enrayer la dégradation de ces 2 indicateurs essentiels que sont la vacance et les impayés pour la pérennité des ressources de la SEM.

## TAUX D'IMPAYÉS





## La SEM se rapproche de ses locataires

Afin d'assurer une **gestion de proximité** permettant une meilleure prise en charge de ses locataires, la SEM a ouvert une deuxième agence située sur Paita au pied de sa **résidence Stella au centre du village**, le 17 août 2023. Afin de récolter les réclamations techniques, le paiement du loyer, prodiguer de l'écoute... le trinôme « Agent de gestion locative, conseillère sociale et agent de chargé du patrimoine » assure pour l'instant deux permanences hebdomadaires (la première agence délocalisée est à Boulari).

## La SEM s'engage davantage

Le lien avec ses résidents, la SEM le tisse de façon continue. En 2023, plusieurs actions permettent aux équipes d'aller à la rencontre des locataires de façon différente, en impliquant les enfants, les familles.



**La confiance qui se gagne petit à petit devient le ciment de projets innovants dont l'objectif est d'améliorer le cadre de vie de ses locataires :**

**18 Janvier 2023** - Remise du prix de concours de Noël 2022 sur la plus belle décoration de Noël. Après délibération du jury, le grand gagnant est une famille résidant à Moorea au Mont Dore. Cette famille a réalisé toutes les décorations en famille, elle gagne des bons d'achat. Pour tous les participants, une place de cinéma a été offerte pour les remercier de leur participation.

**16 Mars 2023** - Signature de la convention entre la Fédération Française de judo représentée par sa secrétaire générale, Magali Baton et la SEM, représentée par la présidente du CA, Muriel MALFAR-PAUGA pour la réalisation d'une salle multisport sur notre résidence Apolima située au Pic au chèvres, dont la gestion sera confiée à l'association sportive Apolima Sport Solidaire, déjà lauréate du budget participatif de la province Sud.



**Un parking en rez-de-chaussée de la résidence APOLIMA sera transformé en salle multi-sports, :** cette structure sociale et éducative permettra aux habitants du quartier de pratiquer le judo et d'autres disciplines telles que la boxe et la préparation physique et sportive, À la pratique sportive sont associées des actions de lien social mobilisant les familles et dynamisant les quartiers (événements, rencontres sportives...)

Le soutien financier permettant de réaliser la future salle de sports s'intitule « 1000 dojos et il a été mis en place par l'Agence Nationale du Sport, piloté par la Fédération Française de Judo, dans le cadre de Paris 2024. Ce projet est une réelle opportunité de développement du lien social dans nos résidences via la pratique de sports qui promeuvent des valeurs de cohésion, de respect et de bien-être.

**Avril à septembre 2023** - Les premiers pas de la sécurisation mutualisée dans les résidences ARAWA de la SEM et MACARENGA de la SIC.

La convention signée a pour objectif de maintenir une surveillance permanente des parties communes (parkings, cages d'escaliers, etc.) de 18h00 à 6h00 et 7 jours sur 7. Les vigiles, dans le cadre du contrat avec les deux bailleurs, diffusent sans modération les contacts téléphoniques de leurs équipes à l'ensemble des locataires, dans le but de rassurer les locataires.

**25 avril 2023** - Distribution de dictionnaires aux élèves de CE1

La SEM est partenaire pour la 1ère année de l'association Vocabulivre. Cette association a pour objectif de favoriser une meilleure réussite scolaire des élèves en remettant chaque année aux CE1 de la province Sud (hors Nouméa) des dictionnaires. Pour mener à bien cette opération, elle sollicite le partenariat du Gouvernement, des provinces, des communes, des APE, des écoles concernées, des organismes privés et des particuliers. Cette action s'inscrit dans un esprit d'égalité des chances pour tous et constitue des mesures importantes d'accompagnements scolaire et social au sein des familles. Tous les ans environ 1700 ouvrages sont distribués aux élèves de CE1, dans 11 communes de la Province Sud. Ce partenariat permet à la SEM de contribuer à des actions de proximité en s'associant à des interlocuteurs reconnus et partageant des valeurs communes. Une remise en présence des conseillères sociales et en présence de la présidente du CA à l'école Michelle Delacharlerie Rolly à DSM (proximité immédiate de la résidence ORONA).





### Juillet 2023 - Partenariat avec Oletri

Le projet Oletri a été organisé sur nos résidences de Dumbéa sur mer grâce à une convention de financement conjointe avec la SIC et ENERCAL.

**Oletri c'est quoi ? C'est un réseau de collecte de déchets solidaire avec un engagement social et environnemental.**

En effet, les bouteilles en plastique et les canettes sont apportées au point de collecte (par qui veut) et pour chaque kg collecté, des points s'accumulent... Un catalogue de récompenses est disponible pour transformer ses points ! L'opération a très bien fonctionné : 1.5 tonnes collectées en 3h00 derrière Arawa. Cette opération a permis pendant sa durée d'expérimentation de 8 mois, une nette diminution des déchets dans la nature des quartiers concernés.

### 22 novembre 2023 - Semaine en faveur de l'Economie Solidaire et Sociale

A l'initiative de la SIC, les 3 bailleurs sociaux organisaient un café débat à la Maison de quartier de Dumbéa, dans le cadre de la semaine de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) impulsée par l'Agence française de développement.



**A travers le partage d'expérience de 6 acteurs de l'ESS, l'objectif était :**

- D'identifier des solutions pour contribuer au développement de l'ESS
- De favoriser l'émergence de nouveaux projets bénéficiant aux habitants des logements sociaux

Les participants (province Sud, bailleurs sociaux, DEL, service de la Jeunesse et de la cohésion de Païta) ont évoqué les dispositifs d'accompagnement existants ainsi que les freins actuels et les solutions à mettre en œuvre.

A l'issue de cet évènement, un cahier de propositions a été rédigé pour contribuer à développer ce modèle économique et social encore en cours de structuration en Nouvelle-Calédonie.

La SEM souhaite y contribuer concrètement au pied de sa résidence de Takutea. En effet, sous l'impulsion de la présidente du conseil d'administration, un local commercial a été racheté en 2022 avec l'objectif d'y installer une laverie solidaire. Cette laverie permettrait de proposer un nouveau service dans le quartier tout en **proposant un espace d'échange et de rencontres**. Avis aux personnes intéressées, cet appel à projet n'est pas encore pourvu !





# DIRECTION DE L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE & DE LA RÉNOVATION



**Nicolas MARTINEZ**

Directeur

- 1 assistante technique
- 1 responsable technique
- 2 ACP chargés des gros travaux
- 5 agents chargés du patrimoine
- 1 chargé des états des lieux

## **La programmation de l'entretien du patrimoine : le PPIE outil de suivi et de programmation**

Le Plan Pluriannuel d'Investissement et d'Entretien (PPIE) est un document vivant qui est retravaillé régulièrement par l'équipe DEPR, afin d'avoir une vision et une analyse la plus fine possible et la plus proche de la réalité du terrain. Ce document est amendé régulièrement suite aux différentes visites des agents mais également aux réunions avec les acteurs locaux, locataires, associations de locataires, partenaires communaux, provinciaux et institutions.

C'est un des éléments structurants pour anticiper les besoins techniques et financiers de la SEM sur les années à venir.

L'âge moyen du parc étant de 11 ans, les gros entretiens et renouvellement de composants coûteux seront nécessaires dans les prochaines années. Afin de les anticiper au mieux, le PPIE a été précisé sur 20 ans. Un gros travail en interne a été réalisé entre DEPR et la DAF pour améliorer son suivi et détailler les programmes à prévoir et les coûts.



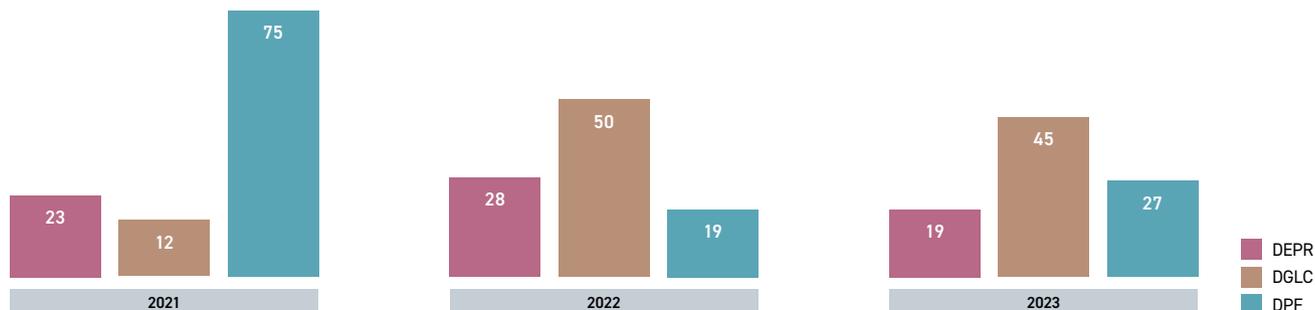
## Amélioration continue pour l'entretien du patrimoine

En 2023, la SEM a développé sa capacité à mieux entretenir son parc. En effet, au-delà du travail sur son PPIE, elle s'est attachée à :

- Contractualiser avec un vivier de prestataires pour tous les travaux d'entretien dans les logements. Ce projet a été réalisé en collaboration avec la SIC et le FSH. Un travail préalable a été mené pour définir les prestations et établir une grille de prix homogénéisés entre les 3 bailleurs ;
- Traiter les réclamations des locataires en réduisant considérablement les délais tout en s'attachant à garantir la qualité en contrôlant davantage les travaux effectués par les entreprises ;
- Réaliser les états des lieux de sortie (EDLS) et les travaux nécessaires à la relocation afin de maintenir l'attractivité malgré une évolution importante de la rotation du parc qui a atteint les 15%.



### DÉLAI DE TRAITEMENT MOYEN / SERVICES 2021 - 2022 - 2023 (JOURS)



La SEM a dépensé 131 millions au titre du gros entretien et 97 millions au titre du remplacement de composants et travaux d'amélioration, soit un total de 228 millions.



RÉSIDENCE AMBRYM

## RÉSIDENCES

## TRAVAUX

### TANNA - Dumbéa

- Ravalement des façades
- Remplacement des VMC

### CIKOBIA 2 - Nouméa

- Ravalement des façades

### KOLONGA - Païta

- Ravalement et peinture des toitures

### MAROOCHYDORE - MtDore

- Ravalements partiels avec traitement des fissures

### TAKUTEA - Dumbéa

### WE INA - MtDore

### AMBRYM EFATE- Dumbéa

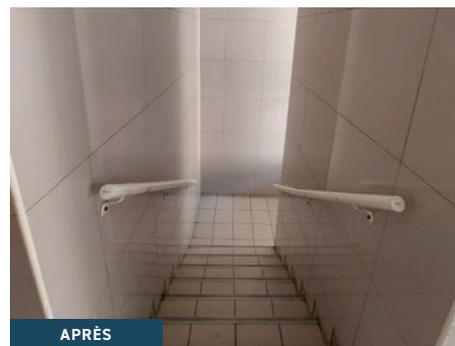
- Mise en oeuvre de faïences murales dans les coursives et parties communes.
- Réfection des réseaux d'eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales

### MWA KEE

- Reprise talus



AVANT



APRÈS



## RÉSIDENCES

**KOLOVAI - Païta**

**TARETI-MOROUETI Dumbéa**  
**NAKAE - Nouméa**

**UERE- MtDore**

**MANGAREVA - Dumbéa**

**UERE ERROMANGO - MtDore**

**GAWÉ- MtDore**

**WE INA - MtDore**

## TRAVAUX

→ Installation de systèmes de production d'eau chaude sanitaire (ECS) photovoltaïque

→ Amélioration du cadre de vie des locataires avec la mise en place de persiennes coulissantes pour fermer intégralement les terrasses : embellissement des façades et agrandissement de l'espace de vie  
Rénovation de bacs à douches à l'italienne  
Remplacement des pompes à chaleur (PAC) défaillantes par système thermodynamique

→ Reprise des sinistres de décollements de carrelage

→ Aménagement du local poubelle suite à de multiples incendies : réalisation de la couverture, trappes pivotantes, faïençage

→ Création d'un local associatif

## Poursuite des 3 opérations de requalification urbaines

Dans le cadre des contrats de développement, la province Sud a attribué en 2022 des subventions à la SEM à hauteur de 151,3 millions. Trois conventions sont signées pour les résidences ARUE au Mont-Dore, ARAWA, ORONA et TAKUTEA sur Dumbéa.



Durant cette année 2023, sur la première convention qui concerne les résidences ARAWA et ORONA, des travaux importants de sécurisation sur ARAWA ont eu lieu avec la réfection des clôtures d'enceinte et des clôtures séparatives, la mise en place de portails, portillons et portes sécurisées avec contrôle d'accès, la fermeture des coursives et cages d'escaliers, ainsi que la mise en place de caméra de vidéosurveillance. Des travaux complémentaires sont prévus en 2024 pour l'aménagement des espaces communs. Les travaux de ravalement sont encore en cours et devraient se terminer courant du 2ème trimestre 2024.

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

Sur la seconde convention qui concerne la résidence ARUE, des travaux de mise en place de portails, contrôle d'accès (remise des badges aux locataires en mi décembre), clôtures bambou, de carrelage sur les coursives, d'installation d'eau

chaude solaire photovoltaïque ont été réalisés. Les travaux de carrelage des terrasses sont en cours et se termineront au 2ème trimestre 2024. Des travaux complémentaires sont prévus en 2024 suite aux premiers retours d'expérience.

Sur la troisième convention qui concerne les résidences TAKUTEA 1, et TAKUTEA 2, Il s'agit principalement de sécurisation, avec les mêmes dispositifs de clôtures

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



RÉSIDENCE UERE - MONT DORE (mise en place de persiennes)



# CAPHI

CELLULE DE COORDINATION  
DES AIDES PROVINCIALES  
À L'HABITAT INDIVIDUEL



### **Bertrand VIDEAULT**

Responsable des aides à l'habitat  
depuis août 2022

- 1 secrétaire comptable
- 1 secrétaire administrative
- 2 chargés de clientèle
- 2 techniciens rénovation
- 1 technicien construction individuelle

Parmi les moments structurants de ces 20 années, l'implantation de la CAPHI au sein de la SEM en 2018 a été un véritable tournant stratégique pour la société comme pour la province Sud.

Mutualiser les missions qui étaient auparavant assurées par l'OPAL (pour l'AFAPS et l'APRAH) et par la SECAL (pour le produit « LAPS ») a considérablement fait évoluer l'aide à l'habitat individuel et le service aux demandeurs, tout en assurant une belle économie de structure. De plus, l'arrivée de l'équipe dédiée de 7 personnes par le directeur général alors en fonction, Jean-Loup LECLERCQ, a été bien préparée et a enrichi les compétences qui infusent dans la société.

Pour accompagner des familles modestes qui rêvent de construire, d'acquérir un logement, de réparer, de rénover, d'améliorer leur logement principal, la SEM a affirmé son rôle essentiel dans les démarches et l'utilisation optimale des aides provinciales.



## Réformes du code des aides

En 2023, 3 réformes du code des aides (un travail auquel a été associé la Cellule de la SEM) ont redessiné les accès aux dispositifs provinciaux.

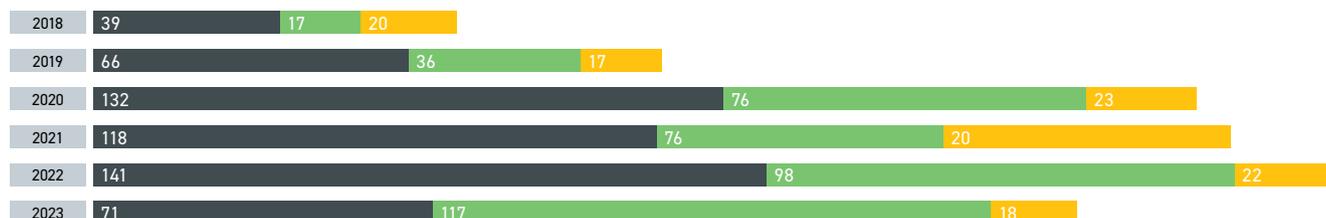
**APRAH** | APS du 16 février 2023 : le dispositif APRAH (Aide provinciale à la Rénovation et à l'Amélioration de l'Habitat), évolue en intégrant comme critère de recevabilité du dossier, une date limite d'âge du porteur du projet (60 ans).

**AFAPS** | APS du 8 juin 2023 : L'AFAPS (Aide Financière à l'Accession en province Sud) est réformée. L'aide devient identique quel que soit le lieu géographique de construction ou d'achat, avec un plafond maximal à 2,5 millions par projet.

**LAPS** | APS du 9 novembre 2023 : le dispositif LAPS, (Logement Aidé en province Sud) évolue pour permettre le déplafonnement de l'aide totale qui était auparavant plafonnée à 25% du coût du projet et la subvention initiale est majorée à 4,5 millions quelle que soit la zone géographique choisie. Cette modification du dispositif LAPS démontre le soutien important que souhaite apporter la province Sud pour l'accession à la propriété pour des revenus modestes.

La demande APRAH est ainsi en augmentation alors que les demandes AFAPS diminuent.

### NOMBRE DE DEMANDES DÉPOSÉES (NOMBRE DE DOSSIERS)



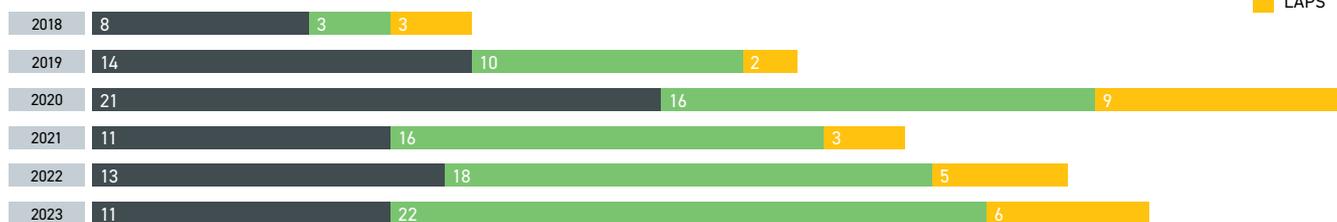
### NOMBRE DE DOSSIERS AIDÉS (NOMBRE DE DOSSIERS)



## NOMBRE DE DOSSIERS REFUSÉS (critères non respectés)



## NOMBRE DE DOSSIERS ANNULÉS / CLASSÉS SANS SUITE



**Indicateurs APRAH :** on enregistre une augmentation de la demande de la rénovation de logements avec une croissance de 20% du nombre de dossiers enregistrés. Si 82 % des demandeurs résident sur Nouméa et son agglomération, les équipes sillonnent la province Sud pour étudier la faisabilité des chantiers et leur suivi quand ils sont lancés.

**Focus sur le mois de juillet 2023 avec la finalisation de 3 chantiers APRAH livrés, permettant ainsi de garantir le maintien à domicile des occupants :**

- Rénovation d'une Villa F5 à la Tribu d'Unia. **Montant des travaux 3 159 000 xpf : montant de l'aide 2 290 000 xpf** (Avance Remboursable)
- Rénovation d'une Villa F4 à la Tribu de ST Louis. **Montant des travaux 4 105 000 xpf : montant de l'aide 3 554 000 xpf** (subvention 500 000 xpf /Avance Remboursable 3 054 000 xpf)

- Livraison d'une Unité de Vie à Bangou. **Montant des travaux 5 176 000 xpf : montant de l'aide 4 070 000 xpf** (subvention 3 500 000 xpf /Avance Remboursable 570 000 xpf).
- > Cette construction composée d'une chambre et d'un bloc sanitaire ne doit pas être confondue avec un logement LAPS. Elle offre un espace de vie sécurisé lorsque la rénovation du logement n'est pas envisageable en raison de son état de vétusté.

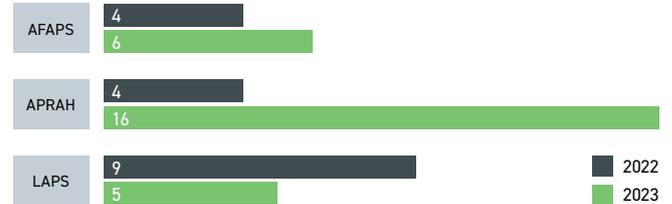


Au mois d'octobre, c'est une petite mamie résidant à Nouméa qui a pu être soulagée après les travaux de rénovation chez elle. Toitures, maçonnerie, sécurisation du réseau électrique, chauffe-eau solaire, cuve de récupération d'eau de pluie. **Montant des travaux 4 700 000 xpf : montant de l'aide 4 500 000 xpf (subvention 500 000 xpf / Avance remboursable 4 000 000xpf).**

Le dispositif APRAH est louable. Comme le dit la présidente du CA de la SEM, Muriel MALFAR-PAUGA, « beaucoup de personnes rencontrent des difficultés pour rénover leur maison car cela coûte cher. Au bout de 30 ans, ces maisons

ont besoin d'être rénovées et au lieu d'expulser les gens, la province Sud et l'Etat interviennent pour permettre à ces personnes de rester dans leur maison et de vivre dans de bonnes conditions ».

#### NOMBRE DE DOSSIERS EN COURS SEM



**Indicateurs AFAPS :** recul de la demande de 50 % par rapport à 2022.



CHANTIER APRAH



AVANT



APRÈS



**Le LAPS**, (le Logement Aidé en province Sud), avec un volume de la demande qui varie peu, est soumis à une certaine complexité sur la partie administrative et son développement se heurte à des contraintes de financement en Terres coutumières.

La SEM tente de développer également son offre en cherchant, pour le porteur du projet, le terrain pour y bâtir.

Participer à la joie d'une famille pour qui la vie de squat ou de cohabitation s'achève est un accomplissement. En février 2023, une famille ayant longtemps vécu en squat a ainsi pu intégrer sa villa F4. Les acteurs principaux de ces dispositifs étaient présents lors de la remise des clés : la province Sud représentée par sa présidente, l'Etat en la personne de son commissaire délégué ainsi que le Maire de Païta.



## 2023, Marconi, c'est fini...

Au terme de 2 ans de travaux, le chantier de rénovation des 64 villas du lotissement Marconi s'achève en août 2023.

Pour les équipes de la Cellule APHI et du département de la Rénovation de la SEM, un des moments phares de l'année 2023 fut le clap de fin du chantier de rénovation de Marconi. Un chantier de longue haleine, initié dès 2019 par un premier protocole d'accord entre la province Sud, l'association des propriétaires, la SEM SUD Habitat et la SIC (constructeur initial de ce lotissement), avec pour objectif la rénovation de 64 villas pour assurer leur pérennité : confortement de fondations, réfection des bacs à douche, traitement de façades, remplacement de toitures.

**Le coût global de cette opération de grande envergure s'élève à 335 millions de Francs, dont :**

- 100 millions financés par l'Etat dans le cadre du Contrat de Développement Etat-province Sud
- 135 millions de francs financés par la province Sud
- 100 millions financés par la SIC
- La SEM mandataire de la province Sud pour réaliser les travaux

**Les travaux ont été réalisés selon les étapes suivantes :**

- Octobre 2021 à janvier 2022 : Réhabilitation des 4 villas sinistrées par la dépression Niran
- Décembre 2021 à août 2023 : Remplacement des 58 toitures endommagées
- Décembre 2022 à octobre 2023 : Ravalement des façades et réfection des bacs à douche
- Février 2023 à août 2023 : Travaux de renfort des fondations pour 13 villas qui présentaient des désordres structurels significatifs





Les travaux se sont déroulés dans le respect des engagements pris par la province Sud et la SEM, grâce à un portage politique fort, notamment de la présidente du CA, Muriel MALFAR-PAUGA ainsi qu'à une très bonne synergie entre les services de la Direction de l'Emploi et du Logement de la province Sud et les équipes de la SEM très présentes sur site pour coordonner les entreprises retenues pour la réalisation des travaux.

Une visite de chantier a eu lieu le 3 mai 2023 en présence de Mme Sonia BACKES, présidente de la province Sud, de M. Grégory LECRU, commissaire délégué de la République, de M. Philippe BLAISE, 1er vice-président de la province Sud, de M. Petelo SAO, président de la SIC, de Mme Muriel MALFAR-PAUGA, présidente de la SEM et de la directrice générale de la SEM.

A cette occasion, l'association des propriétaires de Marconi avait accueilli chaleureusement tout le monde autour d'un

goûter. Los de la coutume, Joseph SINEIMENE, président de l'association a pris la parole afin de remercier l'ensemble des partenaires pour leur engagement et la réalisation de ce chantier pour lequel ils s'étaient battus pendant près de 20 ans.

L'année 2023 révèle une nouvelle fois un engagement particulièrement productif de l'équipe de la Cellule APMI et des techniciens associés de la Direction du Patrimoine.

Si les possibilités de satisfaire la demande est contrainte, il faudra espérer pour 2024 que la situation économique et politique de la Nouvelle-Calédonie connaisse une embellie.

Mais la direction et les équipes travaillent déjà à des produits LAPS notamment avec des terrains proposés en même temps que la construction, tout en soignant l'accueil et l'accompagnement dans toutes les démarches administratives et techniques des demandeurs.

LIVRAISON D'UNE MAISON LAPS SUR LA COMMUNE DE PAÏTA





# DIRECTION ADMINISTRATIVE & FINANCIÈRE



**Bertille JOUAN-LIGNE**

Directrice générale adjointe  
depuis le 17 juillet 2023

- 1 responsable financier
- 1 chef de projet informatique
- 1 gestionnaire / RH
- 1 responsable Comptabilité
- 2 comptables
- 1 analyste de gestion

La direction administrative et financière est co-pilotée par une responsable Comptabilité et une responsable Financière, avec l'appui de la directrice adjointe et d'une prestation d'expert-comptable.

Le volet Comptabilité se concentre principalement sur le suivi des fournisseurs, et leur paiement dans des délais compris entre 15 et 30 jours.

Le volet Financier suit en particulier les dossiers de défiscalisation, les emprunts et subventions, ainsi que l'ensemble des indicateurs de gestion.



## QUELQUES CHIFFRES ↪

## BILAN (en millions de F CFP)

ACTIF NET	2021	2022	2023
Total actif Immobilisé NET	33 943	35 480	36 204
Stocks et encours (nets)	289	281	298
Créances nettes	924	1 110	977
Disponibilités	3 507	2 427	3 714
Charges constatées d'avance	4	0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>38 667</b>	<b>39 299</b>	<b>41 193</b>

PASSIF	2021	2022	2023
Total capitaux propres	15 405	15 737	17 219
Provisions pour risques et charges	321	328	384
Dettes	22 941	23 234	23 590
Produits constatés d'avance	-	-	0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>37 120</b>	<b>39 299</b>	<b>41 193</b>

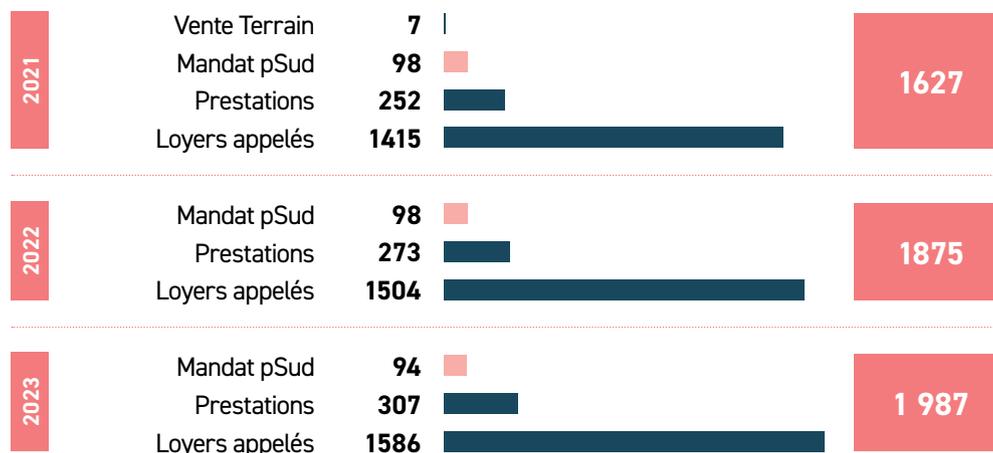
L'actif net immobilisé représente en très large partie le patrimoine de la SEM. Il augmente de 2% en 2023. L'augmentation de 1,5 milliards de francs des capitaux propres en 2023 s'explique par la recapitalisation ainsi que par les subventions reçues.

## COMPTE DE RESULTAT (en millions de F CFP)

ACTIF NET	2021	2022	2023
Chiffres d'affaires	1 809	1 875	1 987
Autres produits d'exploitation	626	598	732
<b>Total charges nettes</b>	<b>-1 924</b>	<b>-2 209</b>	<b>2 359</b>
Résultat d'exploitation	511	264	360
Résultat financier	-195	-252	-463
Résultat courant	317	12	-103
Résultat exceptionnel	-27	-12	101
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL</b>	<b>290</b>	<b>-0,099</b>	<b>-2,7</b>

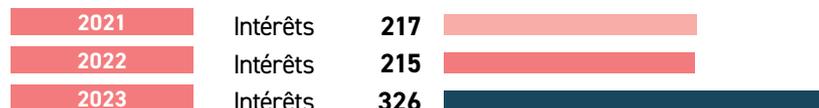
Malgré un meilleur résultat d'exploitation en 2023 qu'en 2022 (+ 36%), le résultat financier très fortement déficitaire impacte le résultat net global, proche de zéro. La hausse des taux d'intérêt des emprunts représente 85% par rapport à 2022.

## CHIFFRES D'AFFAIRES (en millions de F CFP)



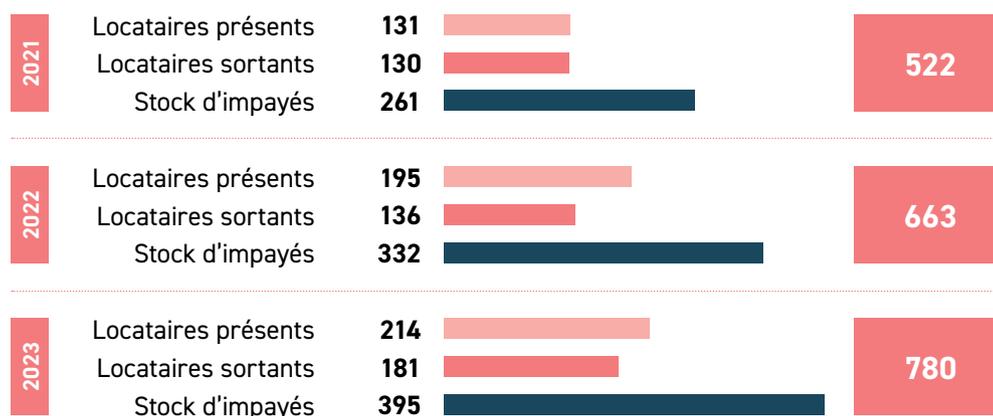
Le chiffre d'affaires est principalement porté par les loyers. L'augmentation des loyers appelés de 5,4% entre 2022 et 2023 correspond aux nouveaux logements livrés et mis en location entre 2022 et 2023.

## ÉVOLUTION DES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS (en millions de F CFP)



En 2023, les intérêts représentent 21% des loyers appelés, contre 14% en 2022, et ce, malgré les mesures prises par la Banque des Territoires notamment pour maîtriser la hausse des taux d'intérêt.

## IMPAYÉS (en millions de F CFP)



Le stock d'impayés représente en 2023 22% des loyers appelés, en augmentation par rapport à 2022. Les efforts se concentrent sur l'impayés présent, maintenu sous la barre des 3,5% à fin décembre 2023.

## PASSAGE EN PERTE

	2021	2022	2023
Passage en perte	20 899 840	4 455 353	8 755 937

- Le passage en perte s'effectue au cours d'une commission appelée « commission d'admission en non-valeur de créances locatives irrécouvrables ». Cette instance qui réunit les mêmes administrateurs qu'une CAO, est chargée d'apurer les dettes prescrites pour lesquelles aucune action juridique complémentaire n'est envisageable.

### NOUVELLE COMPOSITION DE L'ACTIONNARIAT (depuis septembre 2023)



PROVINCE SUD	<b>51,38%</b>	
BANQUE DES TERRITOIRES (CDC)	<b>43,33%</b>	
COMMUNE DE NOUMÉA	<b>1,21%</b>	
COMMUNE DE PAÏTA	<b>1,21%</b>	
NOUVELLE-CALÉDONIE	<b>1,21%</b>	
BANQUE DE NOUVELLE-CALÉDONIE	<b>1,67%</b>	

## LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Jean-François KOZIEL**  
Banque de Nouvelle-Calédonie

**Julien TRAP AP**  
Province Sud

**Maria-Isabella SALIGA-LUTOVIKA**  
Nouvelle-Calédonie

**Muriel Malfar-Pauga**  
Province Sud  
Présidente du conseil d'administration  
Elue le 12 décembre 2019



**Vincent Boursier**  
Banque des Territoires

**Sonia Lagarde**  
Maire de la commune de Nouméa  
Représentante de l'assemblée spéciale



UN GRAND MERCI À LA PROVINCE SUD, À LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS,  
À L'ÉTAT, AUX INSTITUTIONS CALÉDONIENNES, AUX ÉQUIPES DE LA SEM,  
AUX LOCATAIRES ET AUX ENTREPRISES PARTENAIRES.

Photographies : droits réservés | Maquette et mise en page : White Rabbit | Impression : Artypo



SEM

Sud Habitat

[www.semsudhabitat.nc](http://www.semsudhabitat.nc)



« Il (n)vous appartient  
de créer un monde meilleur  
pour tous ceux qui y vivent »

Nelson Mandela



En 2023, SEM AGGLO devient  
**SEM SUD Habitat**