



**RAPPORT
D'ACTIVITÉ**

Sud Habitat

2025



Photos de couverture : Résidence Moroveti à Dumbéa / Résidence Villa d'Elsa à Palta



01 | Édito

- Édito de la Présidente du Conseil d'Administration
- Édito de la Directrice Générale

02 | Réalisations et chiffres 2025

03 | Nos moments forts de 2025

- Création d'un SIG (système d'information géographique)
- Accueil de M. Sooranna, directeur aux Outre-mer à l'Union Sociale de l'Habitat
- Création de l'ARMOS NC
- Congrès USH
- Inauguration Dojo solidaire Apolima

04 | Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE)

05 | La SEM Sud Habitat s'enrichit de nouvelles instances

06 | La Direction de la Gestion locative et Clientèle

- Chiffres principaux : attribution, vacances, impayés
- Les ateliers, des moments de partage appréciés et nécessaires

07 | La Direction de l'Entretien du Patrimoine et de la Rénovation

- 2025, une année record pour la réalisation des états des lieux de sortie (EDLS)
- Traitement des demandes de travaux
- Maîtrise des dépenses
- Entretien du patrimoine
- Réalisations principales

08 | La Direction de la Production & du Foncier

- Redéfinir la programmation des constructions en cours pour faire face au bouleversement de la demande
- Renaturation des résidences Arawa et Takutéa I
- Livraison de l'extension de l'EHPAD de Tina
- Accompagner les entreprises du BTP dans la crise économique à travers une gestion de chantier adaptée
- Faire respecter nos droits et responsabiliser les entreprises
- Elargir le champ d'actions des équipes DPP au service de la SEM ou d'autres maîtres d'ouvrages
- DPP en quelques chiffres
- Gestion et valorisation des fonciers nus

09 | Cellule de coordination des aides provinciales à l'habitat individuel

- Une stratégie de communication pour relancer la demande en 2025
- Une nouvelle évolution du code des aides à l'habitat
- Chiffres principaux

10 | L'équipe de direction et la direction administrative et financière

- Une organisation qui s'ajuste
- Le capital humain : conserver les compétences et se réorganiser
- Une vision financière de la société renouvelée, avec l'outil national VISIAL
- Une année tournée vers l'efficacité de nos circuits comptables, et la production d'indicateurs en temps réel
- La fin de la migration vers le progiciel TEGIA

11 | Les chiffres-clés de la société

édito

Muriel Malfar-Pauga
Présidente du conseil d'administration



“Préparer l’avenir, c’est aussi savoir ouvrir de nouvelles perspectives.”

L’année 2025 aura été une année particulière pour la SEM Sud Habitat, à l’image du contexte que traverse la Nouvelle-Calédonie depuis mai 2024.

Les bouleversements économiques et sociaux que connaît notre territoire ont profondément affecté le secteur du logement.

Derrière les difficultés économiques, le ralentissement de la construction et les tensions qui pèsent sur l’activité, ce sont avant tout des familles qui voient leur situation se fragiliser et un modèle du logement social qui doit aujourd’hui s’adapter à une réalité nouvelle.

Dans ce contexte inédit, le Conseil d’administration a pleinement assumé sa responsabilité.

Il nous a fallu prendre des décisions parfois difficiles, mais nécessaires, afin de préserver les équilibres de la SEM et de garantir, dans la durée, sa capacité à remplir sa mission.

Adapter notre programmation, revoir certaines priorités et concentrer nos efforts sur la gestion et la

préservation de notre patrimoine : ces choix traduisent une volonté claire, celle de consolider aujourd’hui notre entreprise pour mieux préparer son avenir.

Car notre mission demeure inchangée.

La SEM Sud Habitat accompagne près de 2 000 familles et contribue, au quotidien, à leur offrir un logement digne et un cadre de vie de qualité. Dans une période où les fragilités sociales s’accroissent, notre responsabilité est plus que jamais de rester un acteur fiable, attentif et engagé auprès de nos locataires.

Mais préparer l’avenir, c’est aussi savoir ouvrir de nouvelles perspectives.

À ce titre, je souhaite que nous engagions une réflexion sur l’accession à la propriété, notamment à travers la possibilité de proposer certains de nos logements en duplex à la vente.

Cette ambition repose sur une conviction : le logement social peut aussi constituer, lorsque les conditions sont réunies, une étape vers l’accession à la propriété et vers davantage d’autonomie pour les familles.

Permettre à des ménages qui en ont la capacité et le projet de devenir propriétaires de leur logement, c'est leur offrir une perspective nouvelle dans leur parcours résidentiel. C'est également donner une nouvelle dimension à notre action en valorisant notre patrimoine tout en permettant à de nouvelles familles d'accéder, à leur tour, au logement social.

Cette réflexion devra naturellement être menée avec rigueur, en veillant à préserver les intérêts de la SEM, l'équilibre de son patrimoine et l'accessibilité de ces logements pour les ménages concernés.

Mais je souhaite que cette orientation puisse constituer l'un des axes de réflexion de notre politique pour les prochaines années.

Cette période nous invite également à poursuivre la transformation de notre entreprise.

Nous devons consolider notre modèle, renforcer notre capacité d'anticipation et continuer à adapter notre action aux évolutions du territoire, sans jamais perdre de vue notre raison d'être.

Cette ambition repose avant tout sur les femmes et les hommes qui font vivre la SEM Sud Habitat.

Je tiens à saluer l'engagement de nos équipes. Malgré les contraintes et les incertitudes, chacun a contribué à maintenir la continuité et la qualité de notre service, avec professionnalisme, responsabilité et détermination.

Le rôle d'une entreprise semi publique de logement ne se limite pas à gérer un patrimoine.

Il est aussi de participer à l'équilibre de notre territoire, à la cohésion sociale et à la construction d'un avenir plus solidaire.

L'année 2025 n'aura donc pas été une année de renoncement.

Elle aura été une année de choix, de responsabilité et de transformation. Nous avons dû adapter certaines ambitions à court terme pour préserver notre capacité d'action à long terme.

Nous abordons désormais les prochaines années avec lucidité, mais aussi avec confiance. Les défis restent nombreux, mais nous disposons d'atouts essentiels : une mission qui a du sens, des équipes engagées, un patrimoine à préserver et une volonté collective de continuer à avancer.

En tant que Présidente, je souhaite que la SEM Sud Habitat reste une entreprise capable de répondre aux urgences d'aujourd'hui tout en préparant les solutions de demain : loger, accompagner, mais aussi permettre à ceux qui le peuvent de franchir une nouvelle étape vers la propriété.

C'est avec cette exigence, cette responsabilité et cette ambition que nous poursuivrons notre action au service des familles et de la Nouvelle-Calédonie.

édito

Maud PEIRANO
Directrice Générale



L'année 2025 s'inscrit dans la continuité d'une crise sans précédent pour la Nouvelle-Calédonie, dont nous mesurons chaque jour les impacts humains, économiques et sociaux. Derrière les indicateurs — hausse de la vacance, progression des impayés, ralentissement de la construction — il y a surtout des parcours de vie fragilisés, des familles en difficulté, et un modèle du logement social mis sous tension.

Dans ce contexte, nous avons dû faire des choix. Des choix parfois difficiles, toujours responsables.

Adapter notre stratégie, renoncer à certains projets, réinterroger notre organisation, prioriser autrement : 2025 aura été une année d'ajustement, mais surtout une année de lucidité. Nous avons choisi de concentrer notre énergie là où elle est la plus utile aujourd'hui : la gestion et la pérennisation de notre patrimoine, l'accompagnement de nos locataires, et le maintien d'un service de qualité malgré les contraintes.

Mais au-delà des arbitrages, ce que je retiens avant tout de cette année, c'est l'engagement des équipes.

Dans un environnement incertain, où la charge de travail augmente et les situations se complexifient, les collaborateurs de la SEM Sud Habitat ont fait preuve d'un professionnalisme et d'une implication remarquables. Ils ont su s'adapter, innover, rester présents sur le terrain, au contact des locataires, tout en intégrant des transformations importantes dans nos outils et nos méthodes de travail. Cet engagement est notre première richesse.

2025 est aussi une année où nous avons continué à préparer l'avenir.

En structurant nos outils de pilotage, en lançant notre Plan Stratégique du Patrimoine, en renforçant notre capacité d'analyse et d'anticipation, nous posons les bases d'une entreprise plus solide, mieux outillée pour faire face aux incertitudes. Parallèlement, notre engagement en matière de responsabilité sociétale s'est incarné au travers d'actions très concrètes : médiation sociale, accompagnement des publics fragiles, projets de renaturation, initiatives de proximité. Autant de projets qui donnent du sens à notre mission.

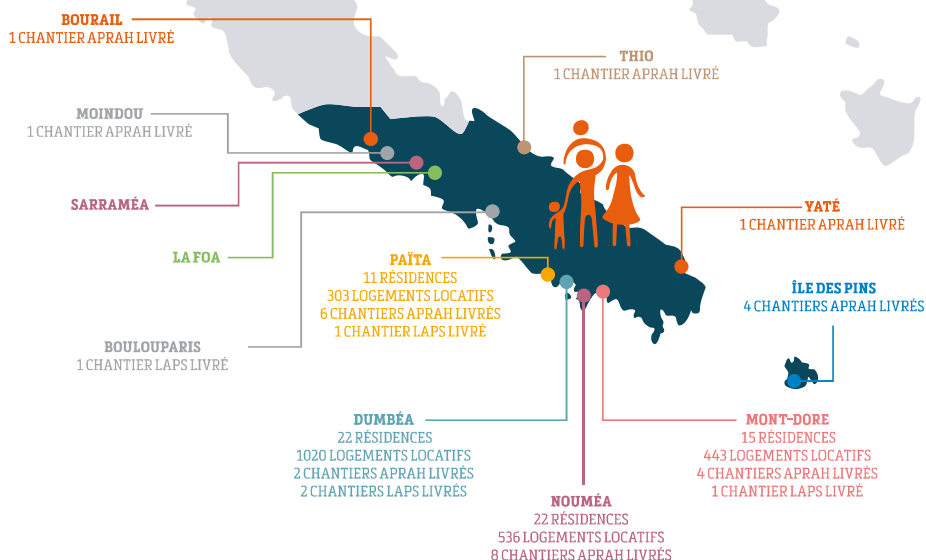
Enfin, je crois profondément que nous ne pouvons pas avancer seuls.

Lerenforcement de notre réseau, la création de l'ARMOS, le dialogue avec nos partenaires institutionnels et professionnels sont essentiels pour faire évoluer collectivement le modèle du logement social en Nouvelle-Calédonie. Face à des défis systémiques, les réponses doivent nécessairement être partagées.

L'année 2025 ne marque pas un retour à la normale. Plus que jamais, notre ambition reste intacte : loger dignement, accompagner durablement, et contribuer, à notre échelle, à l'équilibre et à la cohésion de la société calédonienne.

Résidence Canopia à Pailta

■ Réalisations 2025



Chiffres 2025

2302

LOGEMENTS

1953

FAMILLES LOGÉES
(2066 EN 2024)

70

RÉSIDENCES

14,4%

MOYEN DE TAUX
DE ROTATION

11,45% EN 2024

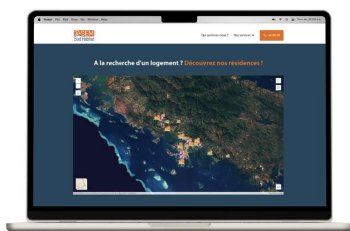
3

CHANTIERS EN COURS
(2 EN 2024)

54

SALARIÉS
(56 EN 2024)

■ 2025 Les moments forts



Janvier 2025

Création d'un SIG (système d'information géographique)

En janvier 2025, la SEM se dote d'un SIG afin de pouvoir géolocaliser ses résidences et indiquer des informations qui s'y rattachent : nombre de bâtiments et de logements, typologie, photos... Ces informations sont également mises à disposition du grand public sur le site internet de la SEM www.semsudhabitat.nc. L'intérêt pour l'entreprise est de rendre visible et valoriser son patrimoine.

La géolocalisation et les informations concernant les résidences sur le site internet renforcent également nos outils de commercialisation, puisqu'il sera plus facile pour nos clients de s'informer sur nos résidences et de s'y projeter.



Bertille JOUAN-LIGNE, DGA SEM SUD Habitat ; M.SOORANNA, directeur USH ; Maud PEIRANO, DG SEM SUD Habitat ; Benoît NATUREL, DG SIC ; Jean-Marc BURETY, directeur gestion Locative SEM ; Christophe TIADAO, directeur gestion Locative PSH ; Nicolas MARTINEZ, directeur de l'entretien SEM

Mars 2025

Accueil de M. Sooranna, directeur aux Outre-mer à l'Union Sociale de l'Habitat

Echanges sur une semaine autour de la situation du logement social en Nouvelle-Calédonie pendant laquelle la SEM et ses confrères défendent leur vision d'un habitat social durable et bienveillant auprès des différents interlocuteurs.



Benoît NATUREL, DG SIC ; Maud PEIRANO, DG SEM SUD Habitat ; M.SOORANNA, directeur USH ; Pascale GARRIGOU, directrice gestion Locative SIC

Avril 2025

Création de l'ARMOS NC.

Association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux de Nouvelle-Calédonie, qui a pour vocation la coordination de ses membres (SIC, SPL Loyauté Habitat, SEM Sud Habitat) pour promouvoir l'habitat social et répondre aux enjeux en dialoguant avec les acteurs locaux et en proposant des solutions innovantes. La DG de la SEM Sud Habitat en est la présidente pour 2 ans.



Septembre 2025 | Congrès USH

Cette mission s'est déroulée sur 2 semaines, principalement pour participer au congrès annuel de l'USH, mais également rencontrer les partenaires de la SEM Sud Habitat. Dans la continuité de la création de l'ARMOS NC, la particularité de cette mission 2025 a été le renforcement de la participation de la SEM aux instances de coordination outre-mer et nationales. L'adhésion de la SEM à l'USH en constitue le point d'orgue, car cette adhésion permet à présent d'accéder sans restriction aux ressources de l'USH et également de travailler en plus étroite collaboration avec leurs services techniques sur des questions spécifiques. Les échanges avec les partenaires financiers, le ministère des Outre-mer et la mission interministérielle relative à la Nouvelle-Calédonie, la fédération française de judo, ont été autant d'occasion de partager notre vision du logement social calédonien et de ses enjeux.

Octobre 2025

Inauguration Dojo solidaire Apolima

Par Muriel Malfar-Pauga, présidente du CA et Sébastien Drayton, président d'Apolima Sport Solidaire et futur gestionnaire, en présence des partenaires tels que le maire de Dumbéa, la province Sud qui a soutenu le projet (budget participatif auprès de l'association pour les équipements), la fondation Vinci et l'entreprise Dumez qui ont également participé au financement du projet, la ligue de judo NC qui représentait la fédération française de judo, financeur principal de ce nouvel aménagement dédié au sport dans les quartiers (dispositif national 1000 dojos).



■ Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE)

La SEM Sud Habitat s'emploie à l'amélioration de la société calédonienne par son engagement dans une démarche de Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE)

La SEM Sud Habitat s'est dotée d'une charte RSE depuis 2022 dans l'objectif de contribuer, à travers son activité, aux 3 piliers du développement durable que sont le progrès économique, la justice sociale et la préservation de l'environnement, afin de toujours mieux servir l'intérêt général, en harmonie avec ses parties prenantes et ses partenaires.

Lauréate du programme « mon entreprise durable » de la CCI, co-financé par l'ADEME

En septembre 2025, afin de renforcer son implication dans cette démarche, la SEM a répondu en 2025 à l'appel à manifestation d'intérêt de la CCI, co-financé par l'ADEME : « *mon entreprise durable, donnez un cap à votre entreprise et transformez votre démarche RSE en levier d'action !* ».

Lauréate avec quelques autres entreprises calédoniennes, la SEM Sud Habitat a pu bénéficier d'un nouveau diagnostic complet, d'un atelier collectif de réflexion sur la durabilité d'un modèle, afin de redéfinir ses enjeux prioritaires et ses parties prenantes. Cette expérience a ouvert de nouvelles perspectives pour 2026 à travers son collectif engagé, les salariés de la SEM, dont les missions ont un impact quotidien sur la société calédonienne.

AUJOURD'HUI, LES ACTIONS EN MATIÈRE DE RSE SONT MULTIPLES ET IRRIGENT LE QUOTIDIEN :

Gouvernance & stratégie RSE

🔗 Développement des partenariats et renforcement du réseau professionnel avec :

- La mise en place de l'ARMOS
- Le partage d'indicateurs avec les autres bailleurs calédoniens
- La structuration des échanges avec l'USH
- La convention avec la **Fondation pour le logement des plus défavorisés**

🔗 Développement des outils de pilotage :

- Lancement du **PSP (Plan Stratégique du Patrimoine)** qui est un nouvel outil stratégique de pilotage pour l'entreprise. Finalisé mi-2026, ce PSP inclura des critères d'évaluation adaptés à notre stratégie RSE.
- Réalisation d'une étude financière stratégique (5,2 MF), financée à 80% par la Banque des Territoires (usage du logiciel national VISIAL pour la réalisation du PMT de la société).



- ❖ Restructuration et pilotage des filiales (rationalisation juridique et financière) : Mise à jour complète du suivi de nos filiales dédiées à la défiscalisation avec le rachat des actifs de 4 sociétés, et opérations de transfert universel de patrimoine (TUP) réalisées sur 22 sociétés.

Capital humain, RH & Qualité de Vie au Travail

Développement des compétences

- ❖ Formations innovantes et originales/thématiques :
 - Réalisation d'une session de sensibilisation à l'IA et à l'usage de Sharepoint, Teams et OneDrive
 - Formations thématiques dispensées par la Croix Rouge : « Sensibilisation générale aux addictions et conduites à risques » (10 agents) et « Les gestes qui sauvent » (10 agents)
- ❖ **Accompagnement des collaborateurs :**
 - Sur une formation diplômante : accompagnement financier et organisationnel d'un salarié dans son projet d'obtention d'une capacité en droit,
 - Engagement citoyen par l'accompagnement organisationnel d'un salarié dans son parcours d'officier de réserve de gendarmerie

- ❖ Poursuite de l'accompagnement dédié aux équipes de terrain, sur la base du volontariat, avec une formation intitulée « Mesurer et ajuster l'impact des mots dans les échanges professionnels sensibles »

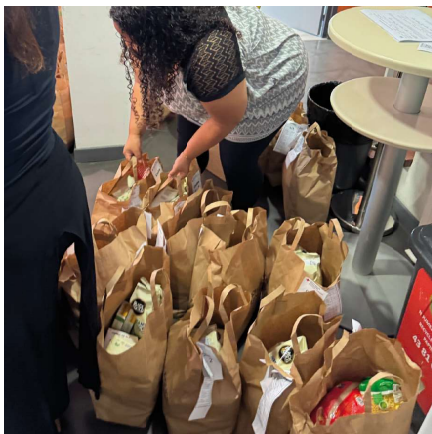
Organisation & transformation

- ❖ Ajustement de l'organisation de l'entreprise suite à la crise économique engendrée depuis les émeutes de 2024 qui réduit l'activité de construction et augmente l'activité de gestion locative (augmentation des impayés et de la vacance)

Qualité de Vie et Conditions de Travail (QVCT)

Malgré la perte de chiffre d'affaires importante, l'entreprise a maintenu ses dispositifs internes :

- ❖ Maintien d'une cellule psychologique,
- ❖ Réalisation de 2 ateliers :
 - « Prévention du sexisme »
 - « Outils pour faire face à l'agressivité verbale »
- ❖ Poursuite des permanences QVT bimestrielles mises en place depuis 2023
- ❖ Réalisation d'un Baromètre QVT 2025 en juin qui a confirmé une qualité de vie au travail très satisfaisante pour les salariés (sur 39 répondants, 75% considèrent que leur situation au sein de la SEM Sud Habitat s'est améliorée depuis septembre 2024).



Ancrage territorial & services aux usagers

Inclusion et accompagnement social

- Soutien aux publics fragiles :
 - Distribution de colis alimentaires fournis par la Croix rouge française (CRf) pour environ 120 familles.
 - Distribution de lait infantile en lien avec la CRF (environ 50 familles)
- Accompagnement social
 - Participation au programme du gouvernement sur l'inclusion numérique afin de rapprocher les publics les plus éloignés du numérique : formation de 5 agents sur « Posture, droits et devoirs de l'aidant numérique »
 - Revente de matériel informatique réformé et reconditionné à prix coûtant aux salariés et dons à des associations.

➤ Service de proximité

- Mise en place d'une permanence à la DEL dans le cadre du **projet Boost Emploi** d'avril à juillet 2025. Pas de prolongation car peu de contacts clientèle (18 sur la période, pour deux attributions).
- Mise à disposition du FSH de notre agence de Païta, pour deux permanences par mois, les mercredis.

Médiation et cohésion sociale

- Poursuite de la Médiation sociale avec la Croix-Rouge et le FSH en 2025 sur les quartiers de Dumbéa-sur-mer et Pic aux chèvres : maraudes pour rencontrer les habitants, soutiens aux démarches administratives et aux projets des associations de locataires.

Environnement & transition écologique

Biodiversité et aménagement durable

- Projets de **renaturation** des parkings : Obtention de deux subventions « Fonds Vert » par l'Etat, de 40 MF chacune environ, pour les parkings des résidences TAKUTEA 1 (Pic aux chèvres) et ARAWA 'Dumbéa-sur-mer).
- Insertion d'un projet de fresque monumentale (plus de 400 m2 - environ 3 MF) au projet de rénovation de la résidence TAKUTEA 1

Sensibilisation des locataires au développement durable

- Ateliers pratiques :
 - Fabrication de produits ménagers,
 - Réparation d'équipements électroménagers défectueux
- Sensibilisation au tri des déchets en partenariat avec la ville de Nouméa sur la résidence MWA KEE (Montravel) avec l'aménagement d'une zone de tri.

■ La SEM Sud Habitat s'enrichit de nouvelles instances



LE COMITÉ D'ENTREPRISE

L'entreprise s'est dotée de son premier comité d'entreprise, élu en toute fin 2024 par les salariés de l'entreprise, composé de 6 représentants des salariés selon les 3 collèges existants au sein de l'entreprise (cadres, agents de maîtrise et employés).

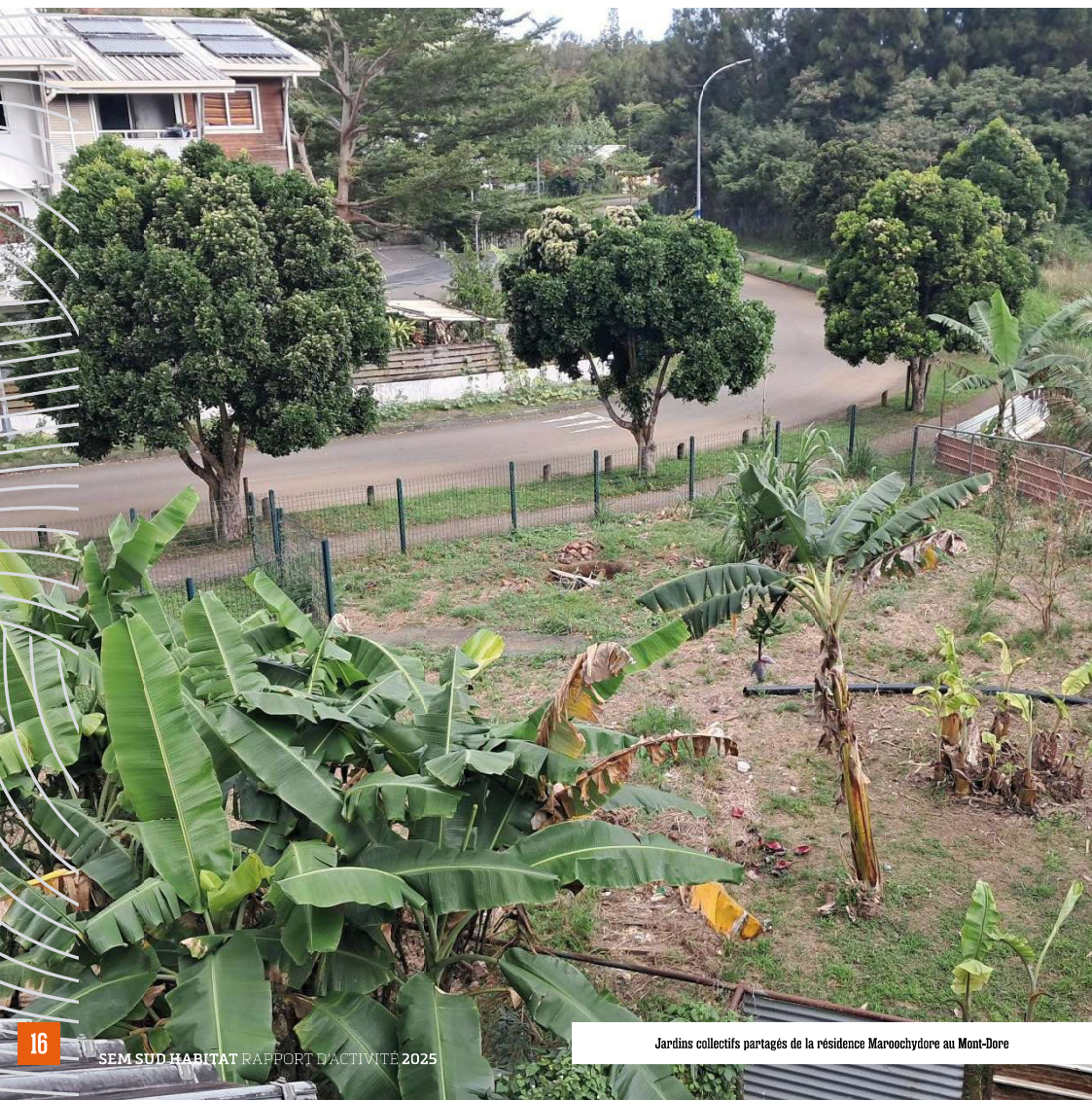
Le début de l'année 2025 a été consacré à l'organisation administrative et financière du nouveau CE, à la formation de ses membres, ainsi que l'élaboration de son budget relatif aux activités culturelles.

Forte d'une amicale en activité depuis 2023, le comité d'entreprise a pu continuer l'organisation des moments de convivialité pour l'entreprise tels que la journée de fin d'année.

Un CHSCT a également été constitué, comprenant 3 représentants des salariés. La réunion d'installation a eu lieu en juillet 2025 et un exercice de prévention du risque incendie a été organisé par le comité au dernier trimestre 2025.

DÉLÉGUÉS À LA LUTTE CONTRE LE SEXISME (DLS)

Pour répondre à la réglementation, la SEM s'est également dotée de 2 délégués à la lutte contre le sexisme qui ont pu, au-delà de leur formation initiale, participer aux matinées et ateliers dispensés par le CIDFE (Centre d'Information - Droits des Femmes et Egalité).





DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE & CLIENTÈLE



■ **Jean-Marc BURETTE**
Directeur

- 1 assistante de direction
- 3 secrétaires d'accueil
- 5 agents de gestion locative

- 1 responsable de l'attribution
- 1 chargé d'attribution de logement
- 2 chargés du contentieux

- 5 conseillères sociales
- 1 agent chargé des pré-visites

■ Chiffres principaux

attribution, vacances, impayés

983 FOYERS

bénéficient de l'aide au logement
au 31/12/2025

1298 DOSSIERS D'AIDES

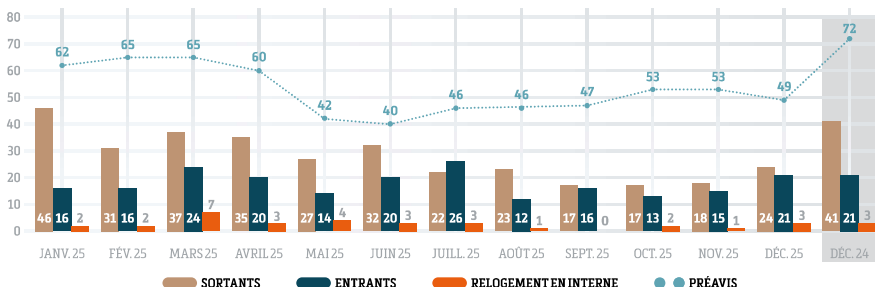
réalisés en 2025. (17% en 1ère demande ou entrée ;
63% en renouvellement et 20% en révision)

441

DOSSIERS CONTENTIEUX
suivis mensuellement
en moyenne en 2025



MOUVEMENTS LOCATAIRES EN 2025 (nombre de dossiers)



La Vacance

Compte tenu de la crise qui se poursuit en 2025, le taux de vacance moyen augmente (**14,4 % contre 7,2 % en 2024**). Il reste néanmoins conforme au taux de vacance moyen projeté et budgété qui était de 15 %.

Le manque à gagner généré par la vacance s'établit à 256 MF au 31 décembre 2025 (contre 125 MF en 2024). La situation économique du pays ne montrant pas de

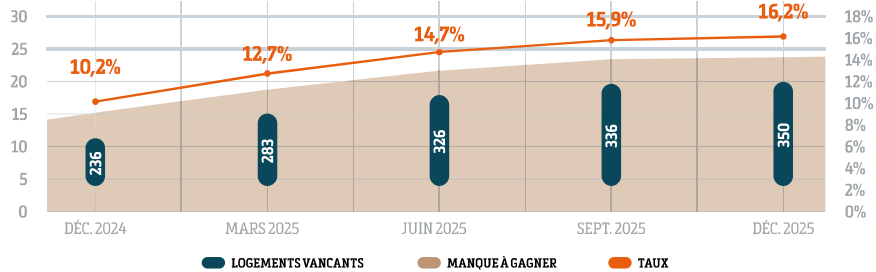
signe d'amélioration, de nombreuses familles n'ont plus les ressources pour payer le loyer d'un logement social. 42% des sorties ont un motif économique (25 % quittent leur logement pour des raisons financières et 17 % à la suite d'une procédure contentieuse qui traduit des impayés non résolus), ce pourcentage est similaire à 2024 avec une augmentation des procédures contentieuses.

	2023	2024	2025
Taux moyen annuel de vacance financière	6,9%	7,2%	14,4%
Manque à gagner (en MF.CFP)	114	125	256
Patrimoine locatif	2302	2302	2302

Le taux de rotation de l'année 2025 se situe également autour de 14,4%. Ce taux correspond à la moyenne du nombre d'entrées rapportées au parc (9%) et du nombre de sorties rapportées au parc (19,8%).

La SEM Sud Habitat projetait une baisse de la vacance à compter du 2nd semestre 2025 : si la progression de la vacance s'essouffle, elle n'est malheureusement toujours pas stabilisée fin 2025.

VACANCE (manque à gagner et taux)

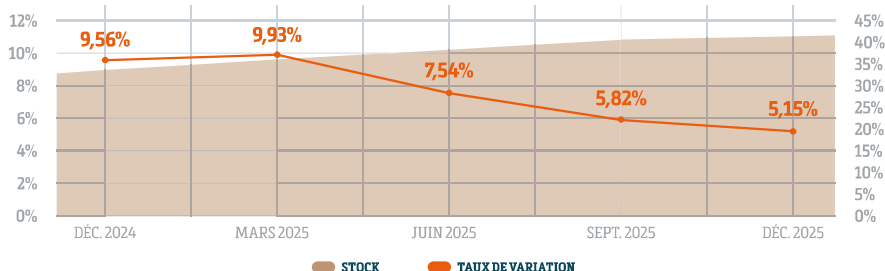


L'Impayé

L'impayé augmente de +95 MF entre 2024 et 2025. Si l'on ajoute le passage en perte des créances de 25 MF validé par le CA du 15 décembre 2025, le montant global de la variation d'impayé est de + 120 MF. Le taux de variation d'impayés hors passage en perte se situe autour de 5,15 % au 31 décembre 2025, (6,52 % en

incluant les créances passées en perte de 2025). Le taux de variation d'impayés de 2024 se situait aux alentours de 9,56 %. Cette réduction du taux d'impayé résulte d'une implication très forte des équipes pour suivre les situations fragiles des locataires.

TAUX DE VARIATION ET STOCK D'IMPAYÉS



Les ateliers, des moments de partage appréciés et nécessaires

Afin de renforcer l'accompagnement des locataires et les projets collectifs au sein des résidences, 2 ateliers ont été organisés.

Dans le cadre de la convention de partenariat sur la prévention et la gestion de proximité des déchets, signée avec la mairie de Nouméa, le trinôme (agent de gestion locative, conseillère sociale et agent chargé du patrimoine) en charge du suivi des résidences de Nouméa a participé à un atelier destiné aux locataires de la résidence MWA KEE, le mercredi 12 novembre.

Cet atelier portait sur la création de tawashi (une éponge écologique faite maison, souvent réalisée en recyclant de vieux vêtements) ainsi que sur la réparation d'appareils électroménagers défectueux. L'entreprise ALD était présente pour accompagner cette initiative.

En même temps que créer du lien social autour d'une activité pratique, ces ateliers permettent d'impliquer les locataires dans une démarche éco-responsable.

En lien également avec la province Sud, dans le cadre du passeport Premier Logement (PPL), un atelier a pu être animé par une conseillère sociale pour la fabrication de produits ménagers.

Quelques initiatives de proximité viennent ainsi compléter de plus vastes projets, comme la médiation sociale menée sur Dumbéa en partenariat avec la Croix Rouge et le FSH depuis 2022.









DIRECTION DE L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE ET DE LA RÉNOVATION



■ **Nicolas MARTINEZ**

Directeur

- 1 assistante technique
- 1 secrétaire administrative technique
- 1 responsable technique
- 2 ACP chargés des gros travaux
- 5 agents chargés du patrimoine

■ 2025, une année record pour la réalisation des états des lieux de sortie (EDLS)

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité observée en 2024, marquée par un niveau élevé de mobilité locative générant une activité très soutenue pour la direction Entretien du Patrimoine & Rénovation.

Avec 308 états des lieux de sortie réalisés, l'exercice 2025 constitue une année record, représentant une moyenne mensuelle supérieure à 25 EDLS par mois. Un infléchissement du nombre de sorties est néanmoins constaté à compter du second semestre.

Face à cette dynamique, un travail étroit a été mené

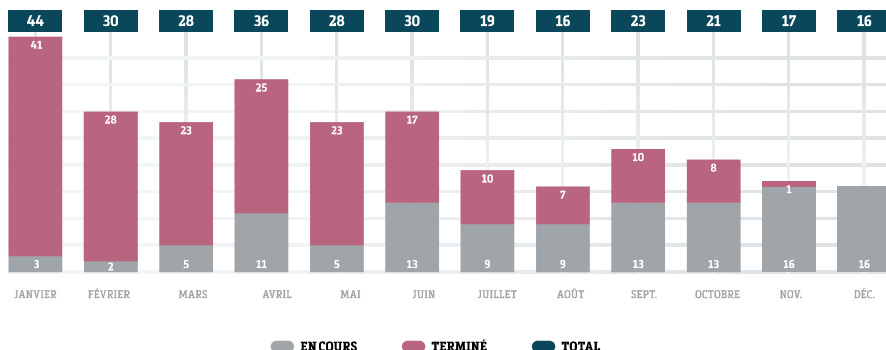
avec les équipes de la gestion locative pour prioriser les remises en état des logements en fonction des besoins de relocation et des enjeux commerciaux propres à chaque résidence afin de pouvoir continuer à répondre aux sollicitations techniques des locataires, avec le même niveau de service.

Sur le plan financier, les dépenses liées aux remises en état évoluent comme suit :

🔗 2024 : 262 EDLS – 94,5 MF

🔗 2025 : 308 EDLS – 99,8 MF

ÉTAT DES EDLS/MOIS EN 2025 (nombre de dossiers)



Cette progression, bien que significative en volume d'activité, demeure globalement maîtrisée. Elle s'explique en partie par la suspension ciblée de remise en état de certains logements, permettant de concentrer les ressources sur la remise rapide sur le marché des logements plus attractifs.

Traitement des demandes de travaux

Le traitement des demandes techniques constitue un indicateur clé de la qualité de service rendue aux locataires.

L'année 2025 est marquée par une augmentation de l'activité, avec :

- 3 370 réclamations techniques enregistrées, contre 3 127 en 2024, soit une progression de +8 %.

Malgré cette hausse significative, le département a su maintenir un niveau de performance stable, avec un délai moyen de traitement maîtrisé, passant de 20 jours en 2024 à 21 jours en 2025.

Ce résultat témoigne de :

- La mobilisation des équipes,
- L'efficacité des organisations mises en place,
- La capacité d'adaptation face à une charge d'activité croissante.

Ces résultats traduisent l'engagement des équipes de la Direction de l'Entretien et Rénovation du Patrimoine au service de la performance du parc immobilier et de la satisfaction des locataires.

Maîtrise des dépenses

En 2025, le département a poursuivi et renforcé sa stratégie de maîtrise des charges d'entretien courant et de gros entretien, dans un contexte économique contraint.

Cette démarche s'appuie notamment sur :

- Une surveillance continue des consommations énergétiques sur les parties communes,
- Des consultations et appels d'offres réguliers, garantissant l'optimisation des coûts,
- Un contrôle renforcé des prestations.

Un effort particulier a été porté sur le pilotage et le suivi de l'exécution des prestations d'entretien, en lien avec le déploiement de nouveaux marchés.

Cette mobilisation des équipes, associée à un dialogue renforcé avec les entreprises, a permis de constater une amélioration sensible et homogène de la qualité d'entretien et de la salubrité des résidences.

Entretien du patrimoine

L'entretien du patrimoine immobilier constitue un enjeu stratégique, répondant à des objectifs multiples :

- Conformités réglementaires,
- Sécurité des biens et des personnes,
- Préservation de la valeur du patrimoine,
- Maintien de l'attractivité du parc locatif dans un contexte concurrentiel.

Dans un contexte de réduction de l'enveloppe budgétaire globale, l'essentiel des interventions a néanmoins été préservé.



RÉSIDENTE EFATE

Les investissements réalisés en 2025 ont été priorités et ciblés autour de trois axes majeurs :

1. Amélioration de l'attractivité des résidences,
2. Renforcement de la sécurité,
3. Pérennisation du patrimoine bâti.

Cette approche a permis de concilier contraintes financières et maintien d'un niveau d'exigence adapté aux enjeux du patrimoine.

Au total, la SEM Sud Habitat a dépensé en 2025, **123 MF** au titre du gros entretien et **470 MF** au titre de remplacement de composants et travaux d'amélioration, soit un total de 593 MF.

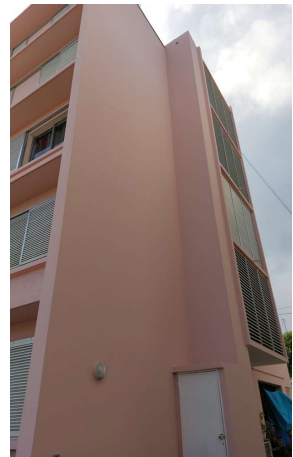
Réalisations principales

Les travaux principaux sont les suivants :

- ❖ Les revêtements muraux (carrelages) sur les résidences AMBRYM et EFATE ainsi que les travaux de ravalement des résidences TAMANOU et CORAIL ;
- ❖ Des travaux de clôture sur les résidences MANGAIA, MAUPITI et TIKOPIA et l'enrochement d'un talus sur MOROUETI ;
- ❖ Des travaux d'enrobés sur les résidences MANGAREVA et TIKOPIA ;
- ❖ La finalisation des travaux d'ECS photovoltaïque sur MAKATEA ;
- ❖ Des travaux sur les terrasses et la charpente d'UERE ;
- ❖ La sécurisation des résidences ORONA – TAKUTEA 2 et 2 BIS
- ❖ Les travaux complémentaires pour la mise en service du DOJO situé en rez-de-chaussée de la résidence APOLIMA.



◊ AVANT/APRÈS RÉSIDENCE CORAIL ◊

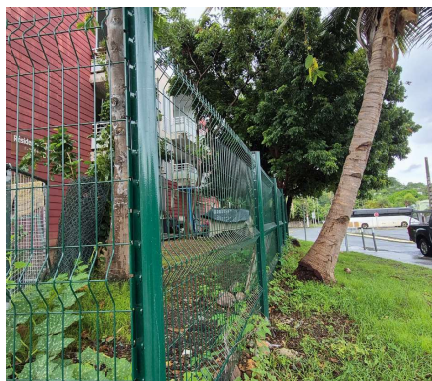




RÉFECTION DE L'ENROBÉ - RÉSIDENCE MANGAREVA



CLÔTURE RÉSIDENCE MANGAIA



CLÔTURE RÉSIDENCE MAUPITI



RAVALEMENT RÉSIDENCE TAMANOU





DIRECTION DE LA PRODUCTION & DU FONCIER



■ **Edouard MOULIN**
Directeur

- 1 assistante de direction
- 2 chargés d'opérations

- 1 Superviseur de Travaux
- 1 assistante Aco's

■ Redéfinir la programmation des constructions en cours pour faire face au bouleversement de la demande

La crise insurrectionnelle de 2024 a profondément ébranlé la demande en logements. Avec 4 résidences en cours de construction pour 126 logements neufs, le Conseil d'Administration de la SEM Sud Habitat a souhaité réduire la programmation, au cours du premier trimestre 2025, pour s'adapter à la demande existante.

Le chantier MAHALE, 15 logements à Auteuil, dont les terrassements venaient de reprendre suite aux mouvements insurrectionnels, a ainsi été suspendu puis arrêté définitivement.

L'opération L'EMERILLON, 23 logements à Auteuil, dont les travaux de gros œuvre étaient en cours, a été transformée en résidence adaptée pour personnes âgées avec une attention particulière sur une transformation rationnelle de l'existant, en limitant les impacts budgétaires dans la modification du programme et des marchés de travaux.

Les résidences HANAE et L'ERIDAN dont les travaux étaient plus avancés, ont été maintenues conformément à la programmation initiale.

Aucun nouveau projet de construction neuve ou de rachat de patrimoine n'est plus envisagé.

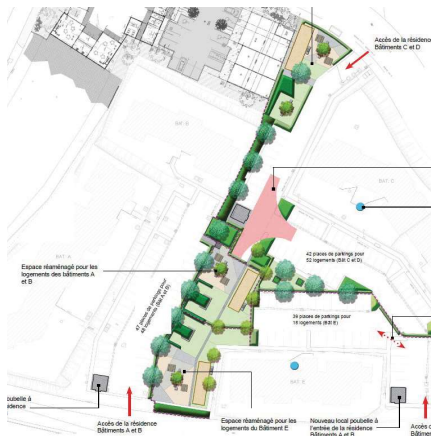




Renaturation des résidences Arawa et Takutéa 1

Profitant de la rénovation de deux importantes résidences de Dumbéa-sur-Mer, ARAWA (118 logements) et TAKUTEA 1 (100 logements), la SEM Sud Habitat a souhaité apporter des améliorations substantielles en réaménageant les espaces communs de ces résidences : privatiser un maximum les surfaces pour les locataires, résidentialiser les bâtiments en créant de plus petites résidences, réintroduire la nature au cœur de l'habitat en transformant les nappes de parkings inutilisées en espaces verts.

La renaturation des résidences est un enjeu fondamental dans l'accompagnement au changement climatique. En plus d'augmenter la qualité de vie des locataires, par la création d'espaces verts arborés, elle permettra de rafraîchir le cœur de ces îlots et la température dans les logements. Les travaux prévoient également



RENATURATION ARAWA

la sauvegarde de ressources naturelles, comme la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage de ces espaces verts, une meilleure infiltration de l'eau sur la parcelle, la création d'espaces ludiques, de repos, d'échanges entre locataires, de transmission, de culture vivrière pour les personnes souhaitant implanter un jardin maraîcher.

Pour la réalisation de ce projet, la SEM Sud Habitat a candidaté en 2025 au programme Fonds Vert. Lauréate sur ces deux projets, l'Etat s'engage avec la SEM Sud Habitat par le biais du Fonds Vert et du programme « France nation verte », qui financera 80% des travaux de renaturation programmés en 2026. Les études ont pu démarrer dès le 4e trimestre 2025.

Livraison de l'extension de l'EHPAD de Tina



Accompagner les entreprises du BTP dans la crise économique à travers une gestion de chantier adaptée

L'accumulation des crises économiques et sociales a fragilisé grandement les entreprises du BTP. L'année 2025 sera marquée par un nombre croissant de liquidations d'entreprises, impactant nos chantiers. La déstructuration du tissu économique du secteur entraîne un désinvestissement des entreprises dans leur suivi des chantiers et dans le contrôle de leur mise en œuvre, la formation de leurs employés. La maîtrise d'œuvre est également en difficulté.

Encadrer un chantier, coordonner les entreprises, lutter contre les malfaçons, deviennent des missions toujours plus complexes.

Face à ces difficultés, la SEM a choisi d'accompagner le mieux possible les acteurs de la construction :

- En facilitant les paiements afin de limiter les impacts économiques pour les entreprises : réduction au maximum des délais de paiement des situations (entre 10 et 30 jours), acceptation d'avances ou paiement direct au fournisseur, application en dernier recours de pénalités aux entreprises ;
- En recherchant des solutions économiques et humaines sur les chantiers : accompagnement des entreprises en renforçant la présence des équipes de DPF sur le terrain, modification des projets pour s'adapter aux compétences et aux évolutions des coûts pour les entreprises ;
- En aidant les entreprises dans leurs démarches administratives et financières, présence renforcée auprès des architectes et bureaux d'étude dans leurs missions.

Faire respecter nos droits et responsabiliser les entreprises

Une partie de l'activité de DPF en 2025 concerne la gestion des précontentieux et des contentieux suite à la livraison de nos chantiers. Que ce soient des sinistres qui apparaissent dans les dix premières années de résidences, ou des malfaçons connues pendant le chantier mais qui n'ont jamais été reprises par les entreprises, la direction du Patrimoine et du Foncier s'attache à garantir la qualité de notre patrimoine, à engager la responsabilité des entreprises lors des constats de dégradations des bâtiments, à mener des poursuites judiciaires dans le cas d'absence de traitement à l'amiable des litiges.

En 2025, des expertises judiciaires ont été menées sur 4 résidences pour faire valoir les droits de l'entreprise et obtenir la réparation des dégradations et malfaçons. Le montant des dédommagements à percevoir est estimé à 50 000 000F. Deux autres litiges sont en cours de négociation à l'amiable. Les préjudices sont estimés entre 20 et 30 millions de francs.

Par ailleurs, la suspension des chantiers MAHALE et L'EMERILLON, ainsi que la résiliation des marchés de travaux de MAHALE ont nécessité l'ouverture de négociations et de calculs de dommages et intérêts avec plusieurs entreprises de ces chantiers, afin de les dédommager au plus juste. La SEM, avec le soutien de son actionnaire principal, la province Sud, a pris ses responsabilités et trouvé les accords nécessaires.

Elargir le champ d'actions des équipes DPF au service de la SEM ou d'autres maîtres d'ouvrages

L'évolution de la demande incite la SEM à se réinventer et à s'adapter aux enjeux à venir. Les compétences de l'équipe DPF permettent de se projeter sur plusieurs actions :

➤ Participer à la rénovation en profondeur des résidences en intégrant les usages des locataires

Comme pour ARAWA et TAKUTEA, DPF propose en 2025 une programmation complète de rénovation de la résidence APOLIMA en intégrant les habitudes et les usages des locataires pour adapter les bâtiments à leurs habitants. Des ateliers participatifs permettront de valider le programme avec les locataires.

➤ Concevoir des outils d'aide à la décision dans le cadre de la rationalisation des investissements

Après la mise en place du SIG de la société fin 2024/début 2025, la SEM lance en novembre 2025 les études de

conception de son PSP (Plan Stratégique du Patrimoine), piloté par DPF. La livraison de ce plan d'aide à la gestion de son patrimoine est prévue en 2026.

Durant la même période, les études DPE (Diagnostics de performance énergétique – étiquettes énergétiques) de l'ensemble des résidences sont engagées. Financées par l'ACE à hauteur de 13,5 MF, elles permettront de déterminer la qualité énergétique de chaque bâtiment et les améliorations éventuelles à prioriser pour améliorer le confort des logements. Livraison également en 2026

➤ Continuer à mettre à profit notre expertise en maîtrise d'ouvrage auprès de clients cherchant à construire

Après le partenariat pour la construction de villas provinciale à Yaté (projet abandonné par la province Sud après les études, suite à la réduction de son budget), la SEM Sud Habitat s'est vu confier une nouvelle mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la reconstruction des 3 villas du collège d'Auteuil. Démarrage des études et de la mission de conception-réalisation avec un prestataire choisi fin 2025.

DPF EN QUELQUES CHIFFRES

**4 chantiers en cours de travaux dont
1 livré en décembre 2025** : bilan de ces
opérations 3 467 000 000 F

1 opération en étude en tant que mandataire
pour la province Sud : bilan de **105 000 000 F**

23 500 000 FCFP réclamés
par expertise judiciaire pour reprise de malfaçons

**14 000 000 FCFP de rémunération en
2025** pour son activité de conduite d'opération,
maîtrise d'ouvrage et assistant à maîtrise d'ouvrage

45 000 000 FCFP de demandes de
dédommagements pour suspension et annulation de
chantier économisés après analyse et négociation.

Logements incendiés du collège d'Auteuil - la SEM est mandatée pour la reconstruction des 3 villas







CAPHI

CELLULE DE COORDINATION DES AIDES PROVINCIALES À L'HABITAT INDIVIDUEL



■ **Bertrand VIDEAULT**

Responsable des aides
à l'habitat

- 1 responsable de coordination
- 1 assistant(e) admin et comptable
- 2 chargées de clientèle
- 2 techniciens rénovation
- 1 technicien construction individuelle

■ Une stratégie de communication pour relancer la demande en 2025

Afin de relancer la dynamique de dépôt de projets, la CAPHI a mis en place une stratégie de communication proactive reposant sur trois piliers : information, sensibilisation et accompagnement des demandeurs potentiels.

L'objectif étant de créer un environnement favorable à la concrétisation des projets en facilitant l'accès à l'information et en renforçant la proximité avec les porteurs d'initiatives.

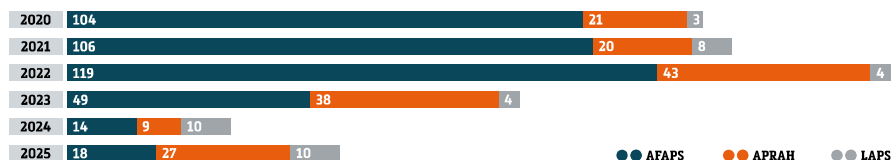
Cette démarche s'est articulée autour de l'organisation de neuf réunions publiques dans les différentes communes de la Province Sud, permettant :

- ➔ D'identifier en amont les porteurs de projets et leurs besoins spécifiques.
- ➔ D'expliquer les dispositifs disponibles, les critères d'éligibilité et les étapes clés.
- ➔ D'accompagner les demandeurs pour optimiser la constitution des dossiers.

Les nombreuses actions menées ont rapidement porté leurs fruits. Au 31 août 2025, la demande globale avait progressé de 28,6 %, confirmant l'efficacité de cette stratégie et l'importance d'un accompagnement de proximité.

Cependant à la suite des événements de mai 2024, la province Sud subit des contraintes budgétaires telles qu'elle met en pause des dispositifs d'aides individuelles à l'habitat : le budget alloué à ce dispositif étant désormais épuisé, la province Sud a officialisé son impossibilité de traiter les demandes en attente à compter du 25 août 2025. Les personnes concernées ont été informées qu'une réactivation des aides pourrait être envisagée en cas d'amélioration budgétaire, leur permettant alors de déposer une nouvelle demande.

NOMBRE DE DOSSIERS AIDÉS (nombre de dossiers)





RPI BOURAIL



RPI COL BARRAU



RPI THIO



RPI YATÉ

Une nouvelle évolution du code des aides à l'habitat

En 2025, face à la dégradation du climat économique, la province Sud a souhaité ré-orienter les aides individuelles à l'habitat afin notamment de favoriser la relance économique ainsi que la création d'emplois. La cellule CAPHI s'est fortement impliquée pour accompagner la direction de l'emploi et du logement de la province Sud à l'élaboration de cette réforme souhaitée par l'exécutif. Cette réforme du code se traduit par un élargissement de l'AFAPS au parc ancien, un ajustement des subventions

AFAPS et LAPS, une évolution des plafonds de ressources et un ajustement de la prime pour les investissements verts. Elle a finalement été adoptée le 4 décembre 2025 (Délibération n° 105-2025/APS) pour une mise en application en 2026.

Chiffres principaux

9 réunions publiques d'information dans les différentes communes de la province Sud pour informer les habitants sur les dispositifs existants.



❖ DISPOSITIF APRAH - MONT DORE : AVANT/APRÈS ❖





❖ DISPOSITIF LAPS - MONT DORE ❖





DISPOSITIF LAPS - MONT DORE



DISPOSITIF LAPS - ONDEMI



DISPOSITIF APRAH - NOUMÉA



SEM SUD HABITAT RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025





DISPOSITIF APRAH - TRIBU DE NY





LA CELLULE DES AIDES PROVINCIALES À L'HABITAT INDIVIDUEL A FINALISÉ :

5 CHANTIERS de construction neuve LAPS

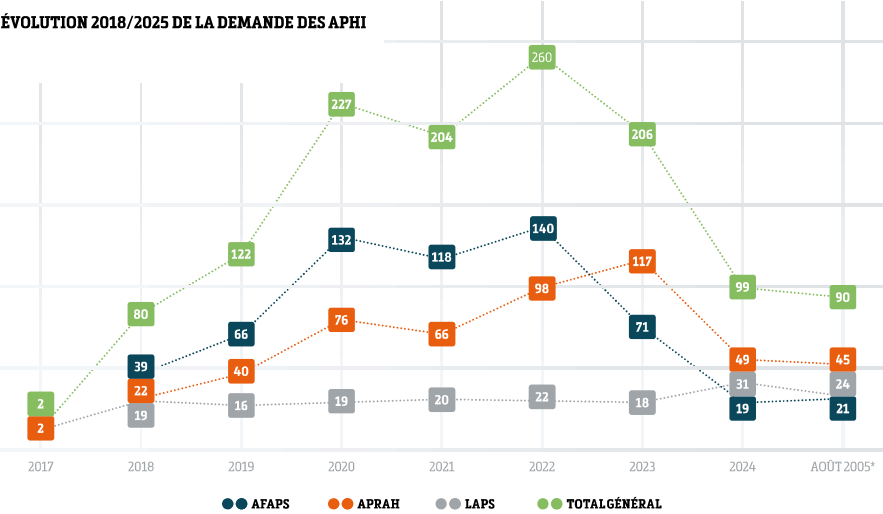
- ◉ Nouméa/Grand Nouméa : 4
- ◉ Boulouparis : 1

28 CHANTIERS de réhabilitation APRAH

- ◉ Nouméa/Grand Nouméa : 20 chantiers
- ◉ Bourail : 1 chantier
- ◉ Ile des Pins : 4 chantiers
- ◉ Moindou : 1 chantier
- ◉ Thio : 1 chantier
- ◉ Yaté : 1 chantier

	Aides à l'accession		Aides à la rénovation subventions et/ou AR	TOTAL 2025 Période de 8 mois
	AFAPS	LAPS	APRAH	
Nombre de demandes d'aides enregistrées	21	24	45	90
Nombres de demandes d'aides instruites	21	2 302	45	90
Nombres de familles aidées	18	10	27	55
Total d'aides octroyées	45 000 000 F	56 900 000F	99 693 000 F	201 593 000 F
Aide moyenne octroyée par famille	2 500 000 F	5 690 000 F	3 692 333 F	11 882 333 F
Nombre de chantiers réceptionnés		5 villas livrées	28 logements réhabilités	

ÉVOLUTION 2018/2025 DE LA DEMANDE DES APMI



*Arrêt temporaire des aides provinciale de septembre 2025 à janvier 2026 inclus pour raisons budgétaires

Dispositif AFAPS (aide à l'accession/construction)	2022	2023	2024	2025
Demandes	140	71	21	21
Conventions d'attribution validées	117	53	14	18
% des conventions octroyées par rapport aux demandes	84 %	75 %	86 %	86 %
Total des aides octroyées (subventions CD)	375 500 000 F	153 844 020 F	32 454 548 F	45 000 000 F
Moyenne des aides octroyées/famille aidée	3 209 402 F	2 902 717 F	2 318 182 F	2 500 000 F
Moyenne des revenus / famille aidée	361 113 F	390 917 F	483 421 F	431 429 F
Rejets	4	5	2	3
% des demandes rejetées	3 %	7 %	11 %	14 %
Demandes annulées	8	4	3	0
Demandes classées sans suite	9	8	0	1
% des demandes	12 %	17 %	16 %	5 %

Dispositif LAPS (aide à l'accession/construction)	2022	2023	2024	2025
Demandes	22	18	31	24
Conventions d'attribution validées	4	6	9	10
% des conventions octroyées par rapport aux demandes	18 %	33 %	29 %	42 %
Total des aides octroyées (subventions CD +AR PS)	18 000 000 FCFP	26 000 000 FCFP	40 500 000 FCFP	56 900 000 FCFP
Moyenne des aides octroyées/famille aidée	4 500 000 FCFP	4 333 333 FCFP	4 500 000 FCFP	5 690 000 FCFP
Moyenne des revenus / famille aidée	207 045 FCFP	251 179 FCFP	306 180 FCFP	245 539 FCFP
Rejets	4	3	10	8
% des demandes rejetées	18 %	17 %	32 %	33 %
Demandes annulées	2	6	4	4
Demandes classées sans suite	9	8	1	2
% des demandes	50 %	78 %	16 %	25 %

Dispositif APRAH (aide à la rénovation/amélioration)	2022	2023	2024	2025
Demandes	98	116	49	45
Conventions d'attribution validées	39	35	10	27
% des conventions octroyées par rapport aux demandes	40 %	30 %	20 %	60 %
Total des aides octroyées	143 479 450 FCFP	127 608 000 FCFP	29 743 750 FCFP	99 693 000 FCFP
Moyenne des aides octroyées/famille aidée	3 678 960 FCFP	3 645 943 FCFP	2 974 375 FCFP	3 692 333 FCFP
Moyenne des revenus / famille aidée	186 822 FCFP	174 792 FCFP	214 173 FCFP	166 766 FCFP
Rejets	30	53	10	13
% des demandes rejetées	31 %	46 %	20 %	29 %
Demandes annulées	4	7	1	2
Demandes classées sans suite	15	21	12	3
% des demandes	19 %	24 %	27 %	11 %



LÉQUIPE DE DIRECTION ET LA DIRECTION ADMINISTRATIVE & FINANCIÈRE



■ **Maud PEIRANO**
Directrice générale

- 1 responsable financier
- 1 chef de projet informatique
- 1 gestionnaire / RH



■ **Bertille JOUAN-LIGNE**
Directrice générale adjointe

- 1 responsable Comptabilité
- 2 comptables
- 1 aide-comptable
- 1 analyste de gestion

En 2025, avec la mise en place du Comité d'Entreprise, du CHSCT, et des DLS (délégués à la lutte contre le sexisme), la **gestion des ressources humaines** est montée en puissance au sein de la société. Ainsi, une responsable administrative des ressources humaines a été nommée en interne, afin de disposer d'un temps complet sur cette mission, auparavant partagée avec des missions d'assistance de direction. Le binôme Directrice Générale / Responsable administrative RH reste accompagné d'un prestataire pour la réalisation mensuelle de la paie.



Enfin, la **gestion du système d'information** reste pilotée par un chef de projet SI, qui coordonne différents intervenants et prestataires : responsable de la sécurité du système d'information, infogéreur, prestataires du progiciel Tegia, fournisseurs de matériels d'impression...

Le capital humain : conserver les compétences et se réorganiser

Les difficultés financières de la société, et le changement de stratégie des actionnaires, avec l'arrêt des constructions neuves, dans un contexte de forte vacance partagé par tous les bailleurs sociaux, a amené la société à effectuer des choix difficiles, pour adapter sa masse salariale aux besoins, tout en préservant l'efficacité de ses équipes au quotidien.

Ainsi, une procédure de licenciement a été menée, un départ n'a pas été remplacé, tandis qu'un second n'a été couvert que par un CDD en temps partiel, pour assurer une transition en biseau.

Dans le même temps, une réorganisation interne a été menée, afin d'identifier les besoins et les ressources de chacune des directions, et créer des transversalités à même de lisser les plans de charge, et d'assurer un renfort sur les secteurs en tension, comme la gestion locative.

Une vision financière de la société renouvelée, avec l'outil national VISIAL

Suite à la mise à jour en 2024 de son plan d'affaires à 50 ans, la SEM Sud Habitat a confié au cabinet DLF la mission de transposer cette vision financière prospective sous l'outil VISIAL.

VISIAL est l'outil de référence des organismes HLM pour piloter financièrement leurs investissements et garantir la soutenabilité financière de leur entité. Également outil de référence de l'ensemble des parties prenantes de l'écosystème, sa mise en place a été accompagnée, tant méthodologiquement que financièrement, par la Banque des Territoires.

Cette mission prospective a également permis l'étude de différents scénarios de développement et de financement de la SEM Sud Habitat, afin d'éclairer les actionnaires quant aux trajectoires possibles, dans une situation de trésorerie très tendue. Un apport en compte courant de 640 MF par la province Sud est ainsi venu soutenir la trésorerie, sur la base des différentes projections réalisées.

Une année tournée vers l'efficacité de nos circuits comptables, et la production d'indicateurs en temps réel

La volonté de rationalisation des dépenses, et d'assèchement progressif de la trésorerie, ont amené la direction administrative et financière à travailler plus particulièrement selon deux axes :

🔗 L'efficacité des circuits comptables

Être efficace, c'est déjà simplifier au maximum notre comptabilité. Si un travail a été engagé au quotidien pour un nettoyage des comptes au fil de l'eau, ainsi qu'une simplification budgétaire pour l'année 2026, réduisant des ventilations comptables qui n'étaient pas utilisées dans l'analyse des charges, l'évolution marquante de l'année 2025 consiste en la réalisation de TUP (transmissions universelles de patrimoine) entre la société mère et ses filiales.

Ainsi, 22 véhicules fiscaux, pour certains sortis de défiscalisation depuis 2014, ont ainsi été réintégrés dans les actifs de la SEM Sud Habitat de façon rétroactive au 1er janvier 2025.

Par ailleurs, avec le départ non remplacé de la responsable financière, une réflexion sur les tâches répétitives et chronophages a été engagée, en particulier sur les factures d'électricité, d'eau, les taxes d'ordures ménagères... Ces factures représentent environ 10% des 12 000 factures traitées par an en moyenne. Ce travail a abouti à une première automatisation des saisies pour les factures EEC.

→ La production d'indicateurs en temps réel

Après la mise en place d'un panel d'indicateurs mensuels individualisés par équipes en 2024, la SEM Sud Habitat a souhaité approfondir cette démarche en développant son usage de l'outil Power BI.

Au-delà de la formation des équipes, le projet s'est structuré autour des passerelles entre cet applicatif et notre progiciel TEGIA, afin d'automatiser au maximum la production des indicateurs, et permettre au contrôle de gestion de se concentrer sur leur analyse.

Ce projet passera en phase opérationnelle en 2026. Cette amélioration constante a permis à l'équipe DAF une montée en compétences pour l'ensemble de ses agents, avec en plus, le renouvellement et l'amélioration des process comptables au service des autres directions.

La fin de la migration vers le progiciel TEGIA

Démarré en 2022, le projet de migration du progiciel ESTIA vers le progiciel TEGIA se termine enfin au premier semestre 2025, avec une année de retard, suite à la demande du prestataire de reporter ses déplacements prévus en 2024 sur l'année 2025 pour cause d'insécurité en Nouvelle-Calédonie.

La SEM Sud Habitat dispose désormais d'un ERP moderne, configuré selon ses besoins, qui tourne dans un environnement informatique pensé pour faciliter l'action de ses salariés, au bureau, en agence, en télétravail.

Si ce progiciel constitue le cœur de notre architecture métier, une nouvelle brique est venue s'y ajouter en 2025, au travers de l'usage de l'application ZIIIMMO, qui permet désormais la dématérialisation des états des lieux sur tablette. Cette évolution, dans un contexte de forte hausse de la vacance, a permis d'accroître le rendement des équipes de terrain et de maîtriser en partie cette surcharge de travail.



➤ LES CHIFFRES-CLÉS DE LA SOCIÉTÉ

BILAN (en millions de F CFP)

ACTIF NET	2023	2024	2025
Total actif Immobilisé NET	36 204	36 665	36 504
Stocks et encours (nets)	298	194	201
Créances nettes	977	1 117	802
Disponibilités	3 714	3 281	2 949
harges constatées d'avance	0	0	10
TOTAL ACTIF	41 193	41 257	40 466
PASSIF	2023	2024	2025
Total capitaux propres	17 219	16 353	16 047
Provisions pour risques et charges	384	809	749
Dettes	23 590	24 095	23 670
TOTAL PASSIF	41 193	41 257	40 466

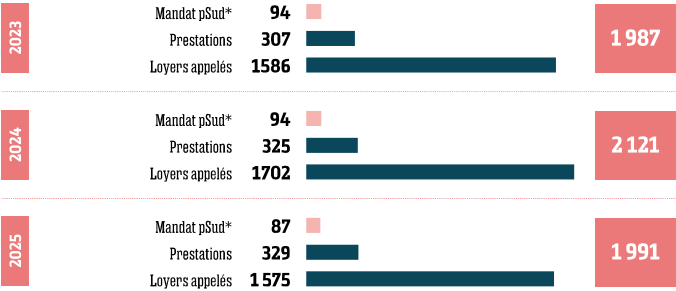
L'actif net immobilisé représente en très large partie le patrimoine bâti de la SEM. La baisse des créances en 2025 n'est pas représentative de la situation de la société, qui voit les dettes locatives augmenter fortement depuis 2024. Cette hausse est masquée par l'abandon des créances contractées par les habitants du squat Kawati (RHS), suite à l'arrêt de ce mandat de gestion pour le compte de la province Sud. Les disponibilités s'érodent, malgré l'apport en compte courant de la province Sud.

COMPTE DE RESULTAT (en millions de F CFP)

ACTIF NET	2023	2024	2025
Chiffres d'affaires	1 987	2 121	1 991
Autres produits d'exploitation	732	610	712
Charges nettes	-2 209	-2 692	-2 402
Résultat d'exploitation	360	39	301
Résultat financier	-463	-550	-535
Résultat courant	-103	-511	-234
Résultat exceptionnel	101	9	-5
RÉSULTAT NET GLOBAL	2	-502	-239

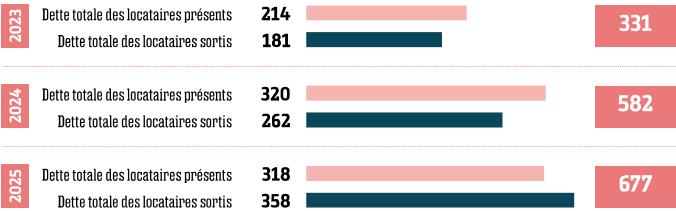
Le résultat d'exploitation retrouve des couleurs, après l'effondrement de 2024, sans que cela traduise une amélioration structurelle de la situation de la société. En effet, le chiffre d'affaires s'érode du fait du taux de vacance particulièrement élevé, tandis que les charges baissent grâce à la réduction des dotations aux amortissements et provisions (moins d'impayés, réduction du programme pluriannuel d'entretien) sans pour autant retrouver leur niveau de 2023. Le résultat net reste significativement négatif.

ZOOM SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES (en millions de F CFP)



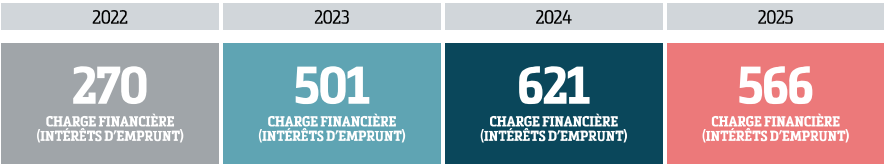
Le chiffre d'affaires est principalement porté par les loyers. La vacance, qui traduit une impossibilité pour de nombreuses familles d'accéder à un logement social faute de ressources suffisantes, explique cette baisse significative du chiffre d'affaires entre 2024 et 2025. Du fait de l'arrêt du mandat pour la gestion du squat Kawaiti (RHS), la SEM Sud Habitat ne gère désormais plus qu'un seul mandat provincial, celui des aides à l'habitat individuel (CAPIH), dont la remise en concurrence interviendra fin 2026.

ZOOM SUR LES IMPAYÉS (en millions de F CFP)



En 2025, les équipes de la SEM Sud Habitat se sont réorganisées pour lutter contre l'explosion des impayés. Un travail de fond a été mené afin de maîtriser l'impayé présent (pré-contentieux et contentieux), et faire prendre conscience aux familles trop fragiles de la nécessité de trouver d'autres solutions d'hébergement, pour ne pas accroître leurs difficultés.

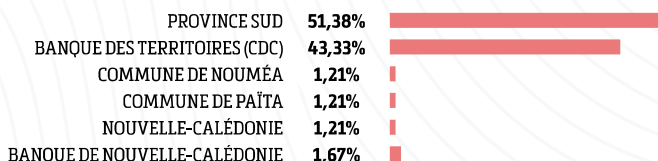
ZOOM SUR L'ÉVOLUTION DE LA CHARGE FINANCIÈRE (en millions de F CFP)



La charge financière suit l'évolution du taux du livret A, sur lequel la majorité des emprunts contractés par les bailleurs sociaux sont indexés. Après trois années de hausse consécutive, 2025 voit enfin un allègement de cette charge, sans pour autant que cela se traduise sur notre trésorerie. En effet, le principe de double révisibilité de ces mêmes emprunts entraîne une hausse mécanique du remboursement en capital, qui annule ce bénéfice.



COMPOSITION DE L'ACTIONNARIAT



LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Muriel Malfar-Pauga
Pour le compte de la province Sud

Julien Trapap
Pour le compte de la province Sud

Vaisioa Lagikula, Mairie de Païta
Représentant commun
de l'Assemblée Spéciale

Sonia Lagarde,
Maire de la commune de Nouméa
Censeur de l'Assemblée spéciale

Caisse des Dépôts et Consignations,
Représentant permanent
Vincent Boursier

Banque de Nouvelle-Calédonie
Représentant permanent
Christophe Rodenas

Joseph Boanemoa,
Gouvernement de la NC
Censeur de l'Assemblée spéciale



« La solidarité est la tendresse des peuples »

Giaconda Belli, poétesse humaniste des années 1970