

NOUMÉA

1, rue de la Somme
BP 3887 - 98 846 Nouméa
Tél. 26 60 00 - Fax. 26 60 02

DUMBÉA

Lotissement Jacarandas 2
Résidence Mozart
7, avenue Chopin,
98830 Dumbéa
Tél. 44 44 11 - Fax. 43 49 40

Lotissement Brigitte

Résidence Nouré
250, rue des parachutistes Calédoniens
98835 Dumbéa
Tél. 20 67 63 - Fax. 26 60 02

KONÉ

Immeuble Auguste Henriot
BP 642 - 98860 Koné
Tél. 47 35 28 - Fax. 47 35 29



LE MOT DU PRÉSIDENT

18 ans au service du FSH

L'année 2020 viendra clôturer 18 années d'une belle aventure partagée avec l'équipe et le Conseil d'Administration du FSH. 18 années durant lesquelles j'ai vu cette belle maison s'ouvrir sur l'extérieur et se métamorphoser pour mieux servir ceux pour qui nous travaillons : les ayants droit.

Donner un toit à une famille, ce n'est pas seulement une mission noble, c'est surtout garantir à ces foyers un avenir. Le logement, comme dans beaucoup d'autres pays, est le premier poste de dépenses des Calédoniens. Il est synonyme de stabilité et d'insertion.

Contrairement aux idées toutes faites, le logement social ne représente pas un coût pour la société mais un investissement à long terme pour la santé, l'éducation, et la sécurité, d'où la nécessité de bâtir des partenariats solides avec les institutions (les communes, les provinces, l'Etat).

Notre signature « bien plus qu'un toit » recèle une palette de prestations pour soutenir les plus démunis : logements à loyers modérés, prêt à taux bonifiés, aide au logement...

Je demeure, à titre personnel, très attaché à la production de produits en accession à la propriété et la nécessité de voir encore évoluer celui qui est devenu la clef de voûte de nos prestations : le pavillon tropical.

Suite à une requête du CESE en 2003 pour l'élaboration d'un habitat correspondant au mode de vie océanien, il a été bâti pour la première fois en 2005 pour une projection à long terme. Il fait l'objet de perpétuels ajustements pour être au plus près des attentes de nos accédants et occupe encore aujourd'hui une place prépondérante dans nos projets de lotissements.

Lorsque j'ai intégré le FSH en septembre 2002, la demande de logements était criante et allait s'imposer à nous de façon toujours plus pressante d'année en année.

Pour répondre à cette attente, bien des projets ont été concrétisés en l'espace de 18 ans :

- Le projet des 1000 logements sur le Grand Nouméa ;
- En 2003, la création de notre filiale « le Fonds Calédonien de l'habitat » pour répondre à la demande locative ;
- La même année, le démarrage du lotissement Jacarandas 2 dont les travaux dureront jusqu'en 2010 pour donner un toit à 928 nouvelles familles dont 356 en accession ;
- En 2004, la création de l'AMOS suite aux états généraux du logement social, outil avec lequel nous avons pu élargir notre prisme d'activité et nous ouvrir à d'autres organismes d'Outre mer ;
- Entre 2006 et 2014, la livraison de plusieurs résidences sur divers quartiers de Nouméa (Normandie, Kaméré, Motor Pool, Portes de fer, Receiving, Rivière Salée) ;
- En 2007, la création de l'Aide au logement en substitution du Complément logement avec une implication élargie ;
- En 2009, le démarrage du lotissement Brigitte avec la livraison de 511 logements dont 193 en accession - un chantier qui durera 8 ans ;
- En 2010, l'accentuation de notre développement dans le Nord pour accompagner l'essor économique de la zone VKP ;
- En 2011, l'amorce du projet du lotissement des Terrasses de Koueta Baie 1 à Dumbéa, avec notre toute première résidence Séniors idéalement située à proximité du Médipôle ;
- En 2012, l'implantation de façon significative sur la commune de Païta avec pas moins de 7 projets, tant locatifs qu'en accession. A l'appui d'une forte augmentation de notre production, une nette évolution de notre niveau qualitatif enregistrée sur notre cahier des charges ;
- En 2013, le développement de la ZAC de Koutio et notre première résidence sur ce quartier : « Bambou ». En parallèle, la réhabilitation des 103 duplex de Rivière Salée, le plus gros chantier de réhabilitation jamais connu dans l'histoire du FSH ;
- En 2014, le lancement du lotissement Palmiers 3 qui nous occupera jusqu'en 2024 avec à la clef 480 nouveaux logements ;
- En 2015, le lancement d'un grand lotissement dans le Nord : « Wep Wé » à Pouembout ;
- En 2016, les premières études du lotissement « les Terrasses de Koueta Baie 2 » à Dumbéa et plusieurs programmes sur la commune du Mont-Dore avec notamment le Domaine des Letchis qui cumule 66 logements ;

Président du Conseil
d'Administration
Didier GUÉNANT-JEANSON

- En 2017, un volume de livraisons jamais encore égalé avec 323 clés. A l'étude, un programme emblématique de 105 logements adossés à 800 m² de commerces, qui viendra se substituer à l'université de Magenta à Nouméa ;
- En 2018, la crise du BTP qui se fait de plus en plus sentir et une nouvelle stratégie générale du FSH face à une demande qui est en pleine mutation ;
- En 2019, les contours des projets de lotissements Durango et Ondémia qui se dessinent et le FSH présent auprès des sociétés du BTP qui traversent une crise sans précédent.

En 18 ans, nos missions ont évolué dans un environnement toujours plus exigeant : maîtrise du foncier, schéma d'aménagement, transport, fiscalité des communes. Le manque de ressources des communes et provinces ne permet pas toujours de financer les infrastructures nécessaires à l'accueil de nouveaux logements. Nous sommes donc souvent sollicités sur ces sujets mais nous devons de notre côté maîtriser nos coûts pour garantir les équilibres financiers de nos opérations et poursuivre ainsi nos missions.

Ce sont des périodes de grandes difficultés pour le secteur mais également, des périodes de mutation auxquelles nous nous adaptons. La forme de l'habitat change et ses techniques de réalisation avec elle. J'en veux pour preuve notre premier chantier vert des Villas du 6^{ème} km ou le déploiement du photovoltaïque sur Calédonia Est qui répond doublement aux préoccupations environnementales et aux attentes de nos locataires sur la réduction de leurs charges en électricité.

La demande change tout autant. Il nous est indispensable à ce jour d'avoir une lisibilité plus chirurgicale de cette demande pour orienter notre production dans un contexte où l'offre a considérablement augmenté sur certaines zones géographiques.

Enfin, retenons que notre mission n'est pas seulement technique mais avant tout humaine car au centre de notre dispositif nous avons nos ayants droit. Nous avons vu l'importance que pouvait représenter une collaboration avec les associations de locataires et les effets induits sur la tranquillité résidentielle ou le suivi social.

Ces différents paramètres doivent être pris en compte afin d'obtenir une conjugaison parfaite pour faire de nos logements des endroits où il fait bon vivre.

Pour conclure, j'adresse mes remerciements au personnel du FSH qui durant deux décennies, a su mettre en œuvre l'ensemble de ces projets et je remercie tout autant les administrateurs qui m'ont témoigné leur confiance durant toute cette belle aventure.

LES CHIFFRES CLÉS DU FSH

à fin
2019



139

Clés livrées

pour 3,86 milliards d'investissements (dont 116 clés en location et 23 terrains en accession).

288

Nouvelles familles

dans notre parc locatif.



8401

Foyers

bénéficiaires de l'Aide au Logement.

46

Familles

devenues propriétaires d'un produit FSH.

2822

Logements

composent désormais notre parc.

1677

Logements

à l'étude ou en chantier pour environ 30,5 milliards.



SOMMAIRE

8

LA PRODUCTION

A / Les livraisons de 2019	08
B / Les opérations en chantier et à l'étude	09
C / Une stratégie adaptée à un nouveau contexte	010
GROS PLAN : La résidence Cloezia	011

14

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

A / Les ventes de lots nus et de lots bâtis	014
B / Les partenariats du FSH pour l'accèsion à la propriété	016
GROS PLAN : Les Villas des Palmiers	017

20

LA GESTION LOCATIVE

A / Notre parc locatif	020
B / L'évolution des impayés locatifs	021
C / Les charges d'entretien	021
D / La gestion des incivilités	022
E / L'accompagnement des associations de locataires	022
GROS PLAN : Les résidences Albizia et Samanéa	023

26

LES AIDES

A / Les prêts	026
B / Les subventions et moins-values de cession	027
C / L'Aide au Logement	028
D / Le fonds d'urgence	029

32

L'ORGANISATION INTERNE

A / L'organigramme	032
B / Les ressources humaines	032
C / La stratégie générale	032

37

LES FINANCES DU FSH ET DU FCH

LES PERSPECTIVES

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, LE BUREAU ET LES COMMISSIONS

034

037

038

LA PRODUCTION

A LES LIVRAISONS
DE 2019

B LES OPÉRATIONS
EN CHANTIER
ET À L'ÉTUDE

C UNE STRATÉGIE
ADAPTÉE À UN
NOUVEAU CONTEXTE



**GROS PLAN :
LA RÉSIDENCE CLOEZIA**



LA PRODUCTION

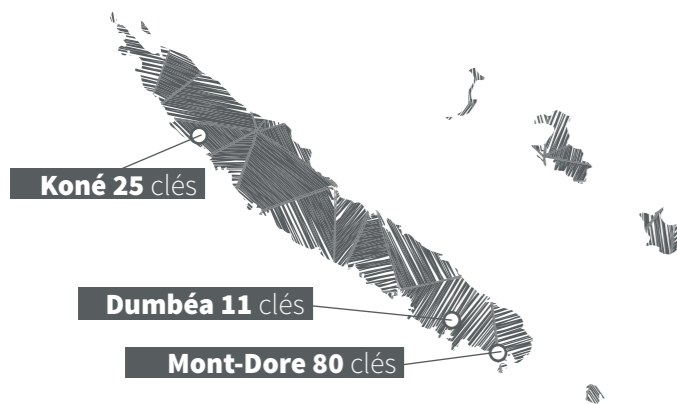
En février 2019, un plan stratégique a été présenté au Conseil d'Administration avec une réorientation forte sur la production de logements en accession à la propriété, qui constitue le cœur de métier du FSH. L'aménagement de deux grands fonciers vient conforter cet objectif : Durango et Ondémia à Païta.

Adossée à l'arrivée d'un nouveau directeur technique et toujours dans le cadre de la stratégie générale, une restructuration du service a été opérée pour répondre aux nouveaux défis à venir.

A) LES LIVRAISONS DE 2019

139 logements

116 logements locatifs livrés



	F1	F2	F3	F4	F5	F6	Total
DUMBÉA							11
Résidence Attaléa				5	4	2	11
MONT-DORE							80
Résidence Domaine des Letchis			32	24	6	4	66
Résidence Tootira			6	6	2		14
KONÉ							25
Résidence Gou Mè Wéé			7				7
Résidence Nâ Aupitââ		12	6				18
TOTAL		12	51	35	12	6	116

23 logements en accession à la propriété livrés

	Lots nus	F2	F3	F4	F5	Total
DUMBÉA						5
Palmiers 3 Pavillons tropicaux n°7			3	2		5
PAÏTA						8
Nétéa Pavillons tropicaux n°10			8			8
POUEMBOUT						10
Wep Wé Pavillons tropicaux nord n°1			5	5		10
TOTAL			5	16	2	23

2 grands lotissements lancés sur la commune de Païta

LOTISSEMENT DURANGO :



221 logements en accession à la propriété.

LOTISSEMENT ONDÉMIA :



152 logements en accession à la propriété, principalement en lot nus.

B)

LES OPÉRATIONS EN CHANTIER ET À L'ÉTUDE

1 677 logements

930 logements en cours de construction dont **43** en réhabilitation

DUMBÉA	564
Résidence Cloezia (TDK 2)	133
Résidence M'ba	68
Résidence M'bo	40
Résidence Luna	21
Lot G (logements locatifs, Siège du FSH et commerces)	150
Résidence Attaléa (Ilôt B - Palmiers 3)	52
Résidence Copernicia (Ilôt C - Palmiers 3)	60
Badamier Rouge	40

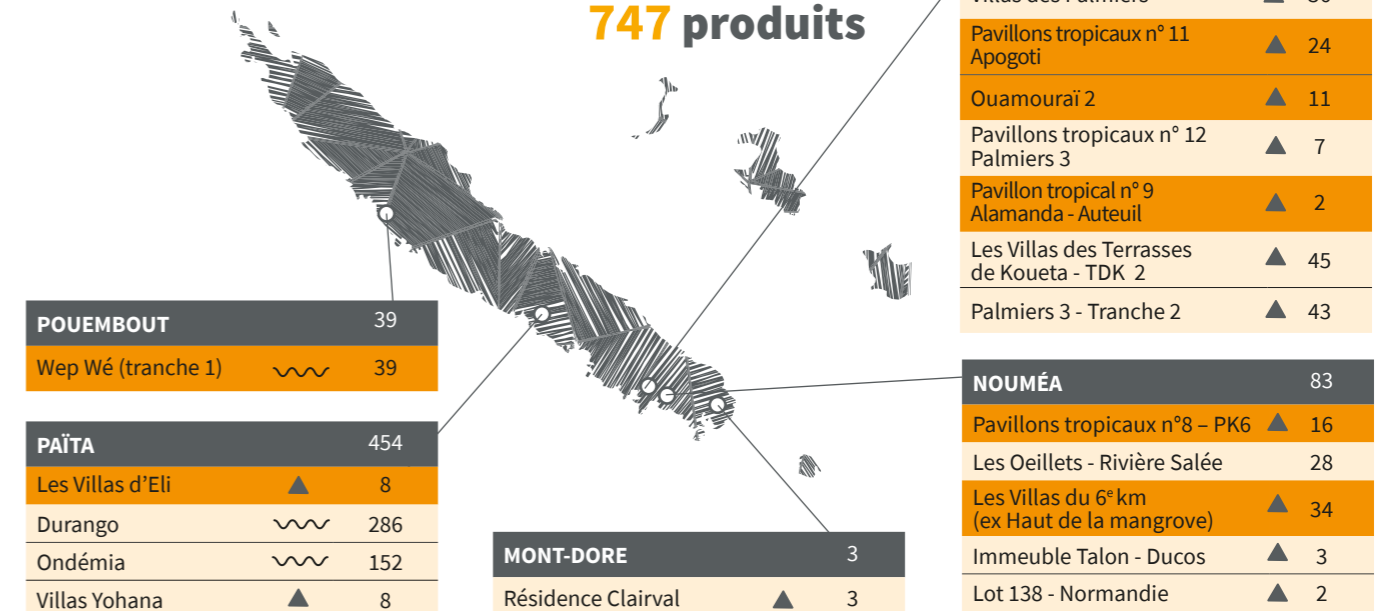
BOURAIL	12
Résidence Me Awi	12

PAÏTA	174
Résidence Les Villas du Mont Mou	74
Durango	40
Les berges de la Karikouïé	60

NOUMÉA	180
Duplex - Rivière Salée (réhabilitation)	37
Résidence de la Vallée du Tir	17
Résidence Albizia (Ex université de Magenta)	58
Résidence Samanea (Ex université de Magenta)	43
Immeuble Talon (achat)	6
Résidence St Charles - Ducos (achat)	19

Les produits en accession à la propriété

747 produits



POUEMBOUT	39
Wep Wé (tranche 1)	39

PAÏTA	454
Les Villas d'Eli	8
Durango	286
Ondémia	152
Villas Yohana	8

MONT-DORE	3
Résidence Clairval	3

DUMBÉA	168
Villas des Palmiers	36
Pavillons tropicaux n° 11 Apogoti	24
Ouamourai 2	11
Pavillons tropicaux n° 12 Palmiers 3	7
Pavillon tropical n° 9 Alamanda - Auteuil	2
Les Villas des Terrasses de Koueta - TDK 2	45
Palmiers 3 - Tranche 2	43

NOUMÉA	83
Pavillons tropicaux n°8 - PK6	16
Les Oeillet - Rivière Salée	28
Les Villas du 6 ^e km (ex Haut de la mangrove)	34
Immeuble Talon - Ducos	3
Lot 138 - Normandie	2

■ Chantier en cours ■ Étude en cours ■ Suspendu ■ Location/Accession ○ Réhabilitation ▲ Lots bâtis ~~~~~ Lots nus



UNE STRATÉGIE ADAPTÉE À UN NOUVEAU CONTEXTE

La stratégie de développement immobilier a pour objectif de répondre à la demande de logements aidés, au bénéfice de ses ayants droit, en accession à la propriété ou en location. Elle a également pour propos de soutenir le secteur de la construction, qui est confronté à une baisse d'activité.

Cette stratégie se déploie sur le long terme, ce qui implique qu'il faut à la fois rechercher et saisir les opportunités foncières qui permettront d'envisager les opérations futures, réaliser les opérations engagées, tout en anticipant l'entretien du patrimoine locatif.

Sur l'exercice 2019, on retiendra :

Les constructions neuves

Une trentaine d'opérations locatives, en accession ou en location-accession ont été menées à différents stades d'avancement (cf tableau des opérations en cours).

L'aménagement

Quatre opérations d'aménagement sont en phase active :

➤ **Le lotissement Palmiers 3 à Dumbéa**

- 167 logements achevés ou en cours.
- 280 logements supplémentaires à venir.

➤ **Le lotissement Durango à Païta**

- 221 lots résidentiels.

➤ **Le lotissement Ondémia Rive Droite à Païta**

- 152 lots résidentiels.

➤ **Le lotissement Wep Wé à Pouembout**

- 101 lots à bâtir et 10 lots bâtis.



Résidence Tootira - Mont-Dore

Les réhabilitations et les rénovations

Deux opérations de réhabilitation sont en cours :

- La 2^e phase des duplex de Rivière Salée à Nouméa : le chantier porte sur 37 logements et devrait durer un an.

- L'immeuble Talon à Nouméa : il s'agit d'une acquisition décidée auprès de la ville de Nouméa et pour laquelle une réhabilitation de 6 logements est prévue.



Résidence Tootira - Mont-Dore

Le développement immobilier

De nombreuses opérations d'immeubles anciens ou réhabilités sont étudiées par la direction technique (achat de terrains constructibles ou aménageables, immeubles anciens à réhabiliter ou encore rachat de projets initiés par des promoteurs privés).

Dans tous les cas, ces opportunités sont analysées sous plusieurs angles :

- Adéquation entre le potentiel constructible et la demande constatée en logements locatifs ou en accession à la propriété,
- Analyse technique et urbaine pour vérifier la faisabilité d'une opération,
- Équilibre financier afin de valider le prix d'acquisition des biens proposés.

La situation de crise que connaît le marché immobilier a généré une forte augmentation de ces opportunités et avec elles, la possibilité de rapprocher nos ayants droit des quartiers plus prisés.

L'entretien du patrimoine locatif

Un premier plan pluriannuel d'investissement (PPI) court depuis 2017. Il consiste à réaliser des travaux d'entretien préventifs dans l'objectif de diminuer l'entretien curatif par une action anticipée de remplacement des composants vétustes. Avec le recul de plusieurs années de mise en œuvre, ce plan va être affiné à l'horizon 2020, en intégrant notamment un volet conséquent sur la sécurisation de nos résidences.



Résidence Cloezia - Dumbéa Sur Mer



GROS PLAN : LA RÉSIDENCE CLOEZIA

Le programme Cloezia à Dumbéa Sur Mer



Résidence Cloezia - Dumbéa Sur Mer



Coupe Transversale - Sur axe Parvis Central - Ilot 2B

Ce programme propose deux types d'habitat :

- du collectif en façade des axes principaux structurants de la ZAC (en R+3), équipé de vastes terrasses à l'arrière des bâtisses,
- des villas individuelles en bande (en R+1), dotées de jardins dont l'accès est situé sur le réseau secondaire, au cœur du lotissement.

L'implantation des bâtiments et le nombre de niveaux respectent la pente naturelle du terrain et l'ensemble du programme est instruit selon les normes « Ecolight » qui rendent cette résidence bioclimatique.

La résidence Cloezia compte 11 F5, 46 F4, 58 F3 et 18 F2, répartis entre les catégories sociales LLA (logements locatifs aidés) et LLT (logements locatifs de transition), soit des loyers allant de 46 000 francs pour un F2 aidé à 102 000 francs pour un F5 de transition.

Nichée stratégiquement entre le Médipôle et le Dumbéa Mall à l'angle des boulevards du Rail Calédonien et Joseph Wamytan, le FSH travaille à une vaste opération locative composée de 133 logements.

Deux surfaces commerciales de 300 m² chacune, destinées à renforcer l'offre commerciale sur la zone, viennent compléter ce programme.

Pour une mobilité maximale de nos locataires ne possédant pas de véhicules, 8 « locaux vélos » seront disponibles au sein de la résidence. En outre, l'arrêt de la ligne 1 du Néobus se trouve en pied d'immeuble.

Le FSH y consacre un budget global de près de 3,3 milliards dont le financement est ventilé comme suit :

- 33,5 MFCP de la province Sud,
- 1 306 MFCP de soutien de l'État via la défiscalisation,
- 965 MFCP de fonds propres,
- 970 MFCP de prêts de la Banque des Territoires.

Le chantier de ce vaste programme a démarré en septembre 2019 et sera livré fin 2022.

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

A LES VENTES DE LOTS
NUS ET DE LOTS BÂTIS

B LES PARTENARIATS
DU FSH POUR
L'ACCESSION
À LA PROPRIÉTÉ



**GROS PLAN :
LES VILLAS DES PALMIERS**



L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

La politique du réseau bancaire calédonien en matière de prise de risques et le contexte sociopolitique ont largement conditionné les nombreux refus de financement de nos ayants droit durant l'année 2019. Autant de dossiers qui n'ont corrélativement pu bénéficier du PTZ (Prêt à Taux Zéro).

En dépit de la solidité de certains dossiers, l'analyse de la gestion budgétaire ou l'exigence endurcie des critères d'assurance-crédit ont influencé l'issue finale dans certains cas. Le profil de nos ayants droit ne correspond pas toujours aux conditions du système bancaire traditionnel. Il s'agit en effet d'une population qui n'est pas nécessairement attachée à l'emploi ce qui va à l'encontre d'engagements couvrant plusieurs décades.

Le nombre des ventes concrétisées cette année s'est ainsi vu limité. Il est donc désormais nécessaire d'être plus offensif en matière de promotion de nos produits afin d'en faciliter la vente, ce qui confère à la stratégie générale du FSH avec le principe du « aller vers ».

Il faut néanmoins des foyers en mesure d'absorber financièrement la charge d'une propriété (provision de travaux d'entretien en parallèle de celle d'un crédit), sachant que l'accompagnement financier du FSH sur ces acquisitions est désormais plafonné à 30 %.

Cependant, certaines familles ont pu faire l'acquisition en 2019 de produits encore sous l'égide de l'ancienne formule.

C'est ainsi que 14 familles sont devenues propriétaires de lots nus pour un total de subventions foncières de 28,8 MFCP. 6 d'entre elles ont également été attributaires d'une subvention supplémentaire à la construction pour un total de 21,4 MFCP. Sur un global de ventes de 71,1 MFCP, l'accompagnement financier moyen sur le foncier représente 40 %.

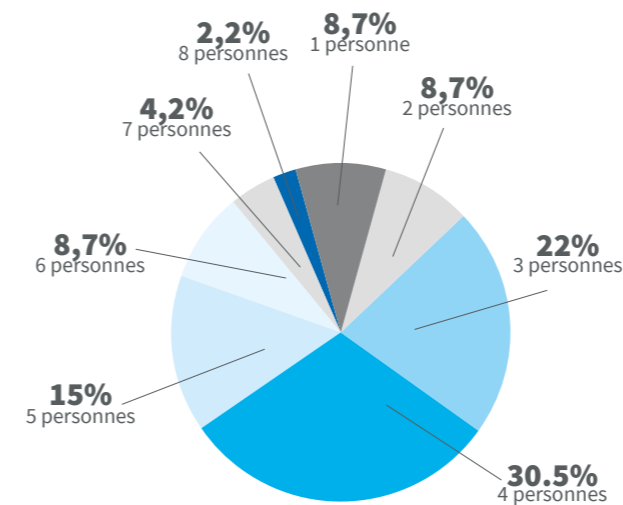
Sur un montant total de ventes de 843,2 MFCP, 32 autres familles sont devenues propriétaires de lots bâtis pour lesquels 325,9 MFCP de subventions ont été versées, soit une moyenne de 38,6 %.



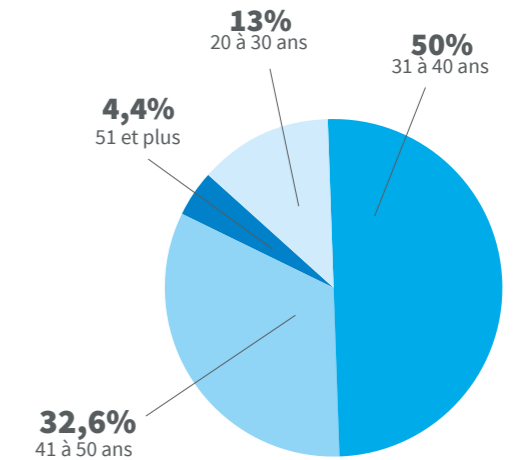
Pavillon tropical Palmiers 3 - Dumbéa

Profil des accédants de lots nus ou de lots bâtis

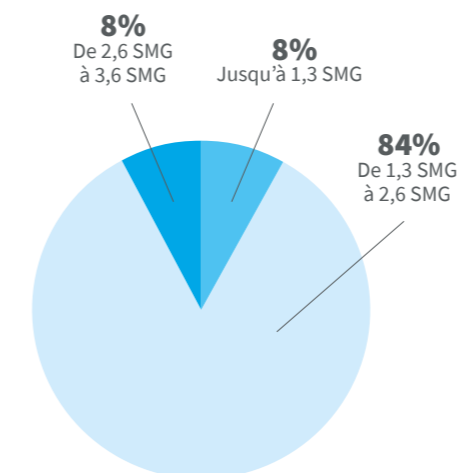
Répartition par coefficient familial



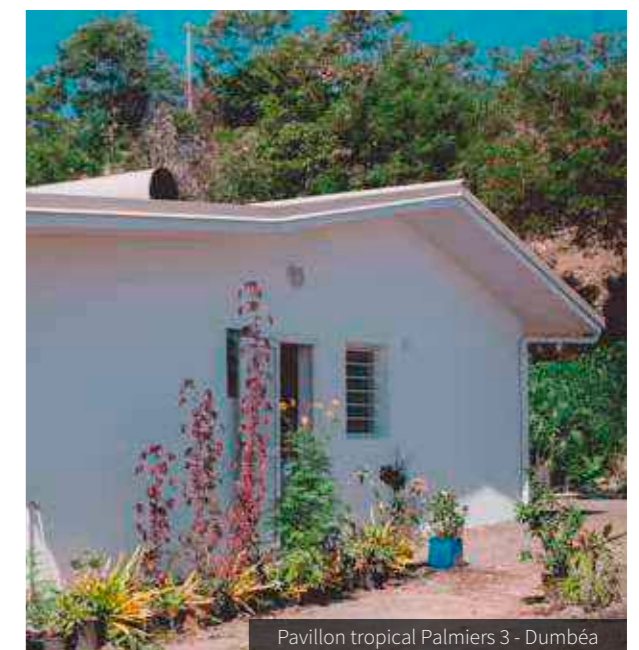
Répartition par tranche d'âge



Répartition par catégorie sociale



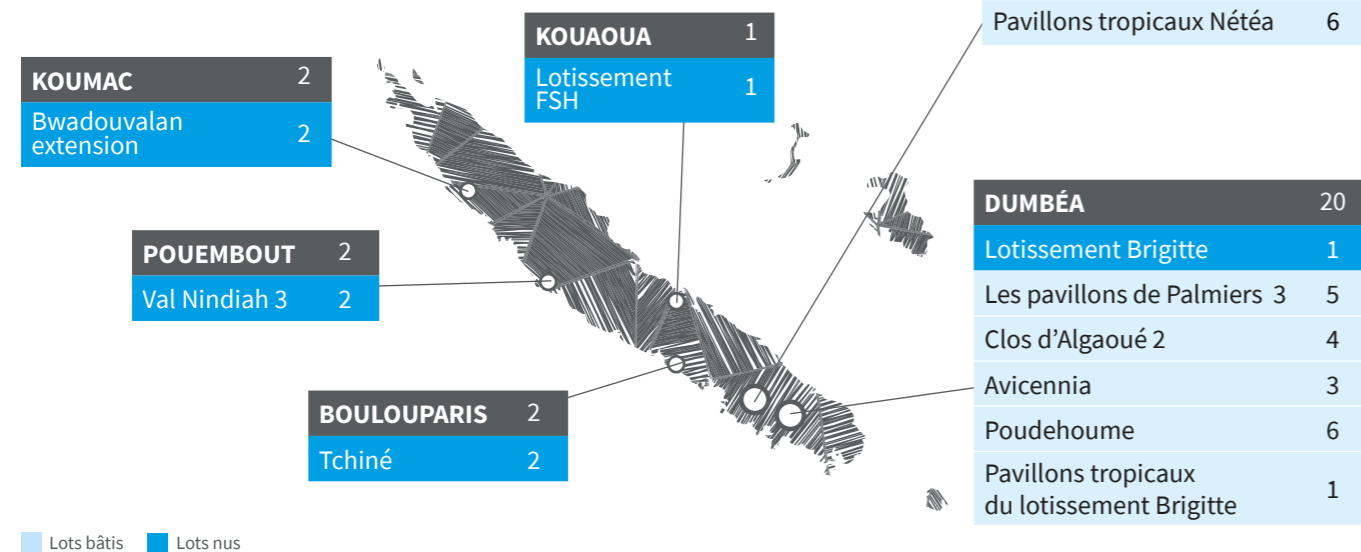
- SMG = 156 568 F



Pavillon tropical Palmiers 3 - Dumbéa

LES VENTES DE LOTS NUS ET DE LOTS BÂTIS

14 lots nus (dont 9 en province Sud et 5 en province Nord)
et 32 lots bâtis (en province Sud)



■ Lots bâtis ■ Lots nus



LES PARTENARIATS DU FSH POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Nos partenariats avec la SEM AGGLO et TEASOA visent à décupler notre action en faveur de l'accèsion à la propriété des Calédoniens au travers du financement de subventions ou de prêts à taux bonifiés pour la construction ou l'amélioration de leur résidence principale.

Le 20 avril 2018, le code des aides de l'habitat de la province Sud a été révisé pour mettre en oeuvre de nouveaux critères.

Sur l'exercice 2019, aucun dossier n'a pu être retenu sur la base de ces critères.

Les seuls foyers bénéficiaires de subventions, mentionnés ci-dessous, faisaient état d'un enregistrement de leur dossier avant l'application de la réforme. À partir de ce constat, le code des aides de l'habitat a été à nouveau révisé le 21 novembre 2019 pour, cette fois-ci, l'application de critères moins contraignants que ceux précédemment retenus.



EN PROVINCE SUD :

Avec notre partenaire, la SEM AGGLO :

2019 marque une année pleine dans l'extension des prérogatives de la Sem Agglo qui assure depuis le 1^{er} avril 2018, la gestion des dossiers LAPS (Logement aidé en province Sud) et ceux de l'AFAPS.

11 foyers ont bénéficié d'une subvention pour un total de 6,8 MFCP et un foyer a fait l'objet d'un prêt à taux bonifié pour un total de 1,5 MFCP.

EN PROVINCE NORD :

Avec notre partenaire, TEASOA :

TEASOA a subi de plein fouet des coupes budgétaires en avril 2018 et a été amené à réduire ses effectifs, notamment en raison de la forte baisse d'activité sur la zone VKP. Ce partenaire demeure cependant un acteur essentiel dans le Nord.

Pour cette fin d'exercice, nous enregistrons 9 foyers pour lesquels un total de 8,4 MFCP de subventions a été octroyé. Aucun crédit à taux bonifié n'a, en revanche, été attribué.



Pavillon tropical Palmiers 3 - Dumbéa

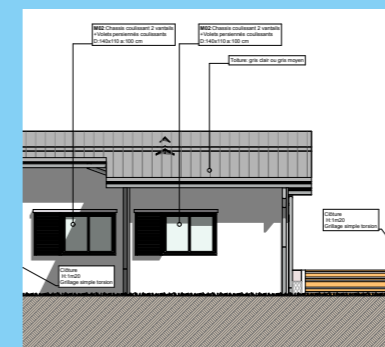


Gou Mé Wée - Koné

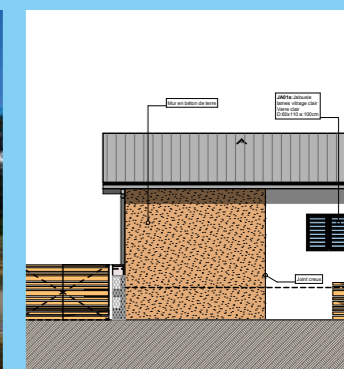


GROS PLAN : LES VILLAS DES PALMIERS

L'intégration du béton de terre dans nos projets



Villas des Palmiers - Dumbéa



Le projet des villas des Palmiers est situé sur la commune de Dumbéa au sein du lotissement Palmiers 3. L'opération prévoit 36 maisons en accession à la propriété (12 F3 et 24 F4) sur simple niveau intégrant une zone diurne donnant sur la rue, un patio central et une zone nocturne côté jardin. Ce projet répond aux caractéristiques des maisons dites « de ville » avec la proximité des services tout en préservant l'avantage d'un espace vert privatif.

Le point d'orgue de cette opération réside également dans la fusion d'une construction traditionnelle et l'utilisation du béton de terre pour certaines façades.

Le béton de terre (ou pisé stabilisé) est obtenu par le mélange de différents matériaux (eau, ciment, additifs de stabilisation et d'étanchéité) et de terres sélectionnées. Ce mélange est banché pour édifier des murs qui ont déjà démontré leur inertie thermique et leurs qualités acoustiques, participant ainsi au confort des occupants. Il ne nécessite ni entretien ni enduit et limite ainsi les dépenses de second œuvre.

L'utilisation de ce matériau exploité localement réduit les circuits d'approvisionnement, et par voie de conséquence tant les coûts que l'empreinte écologique. Ce matériau a notamment été utilisé pour le collège de Paiamboué, inauguré à Koné en 2016.

C'est une opération dont le budget se monte à 947 MFCP et qui s'adressera aux ayants droit de catégorie sociale dite « aidée ». Les travaux débuteront en février 2020 et viendront à terme en juillet 2022.

LA GESTION LOCATIVE

A) NOTRE PARC LOCATIF

**B) L'ÉVOLUTION
DES IMPAYÉS LOCATIFS**

**C) LES CHARGES
D'ENTRETIEN**

**D) LA GESTION
DES INCIVILITÉS**

**E) L'ACCOMPAGNEMENT
DES ASSOCIATIONS
DE LOCATAIRES**



**GROS PLAN :
LES RÉSIDENCES
ALBIZIA ET SAMANÉA**



LA GESTION LOCATIVE

L'arrivée d'une nouvelle direction des relations ayants droit a permis de réinventer notre méthodologie de suivi de notre parc locatif et d'insuffler une nouvelle dynamique.

L'engagement pris en 2018 sur les visites techniques annuelles de nos logements a été décliné, à partir de septembre 2019, en visites locataires pour une mise à jour régulière de notre base de données. L'action de la gestion locative est portée par l'un des points fondamentaux de la stratégie générale du FSH le « aller vers » pour que l'ayant droit soit au centre du dispositif. Les actions des chargés de clientèle ont fait l'objet d'une structuration pour plus d'efficacité.

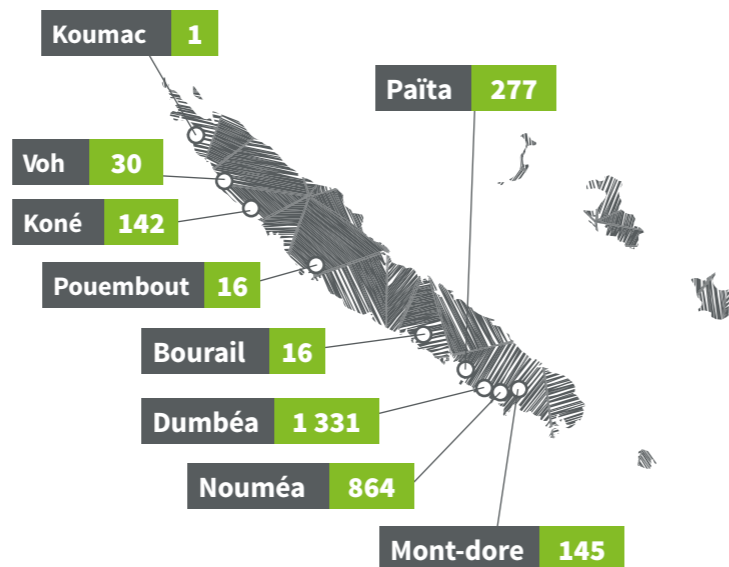
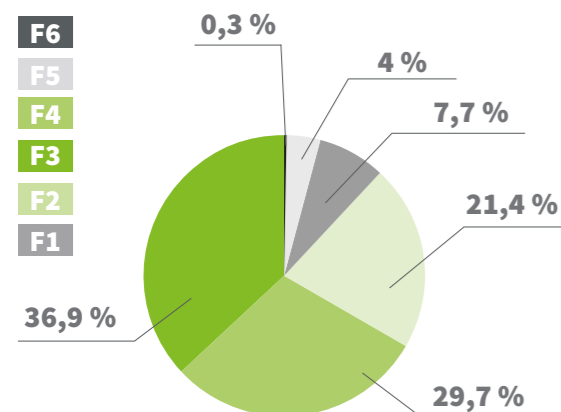
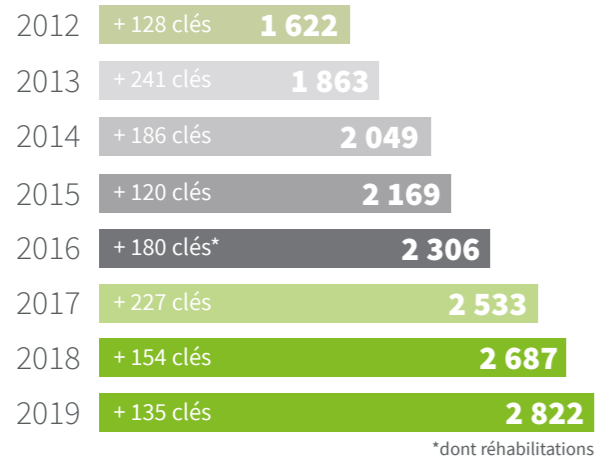
L'ensemble des portefeuilles des gérants de sites a été

également interchangé pour initier une vision plus critique du suivi précédemment effectué. L'enjeu de cet exercice est notamment d'encourager la concertation entre les cellules patrimoine et gestion locative aux fins de réduire les délais d'interventions et par voie de conséquence, améliorer le service à l'ayant droit.

Enfin, on notera la livraison cette année d'une de nos plus grosses résidences, le « domaine des letchis » avec 66 logements et l'intégration à notre parc de 288 nouvelles familles.

A) NOTRE PARC LOCATIF

2 822 logements



19 logements en acquisition

	F1	F2	F3	F4	F5	Total
Nouméa/Ducos						
Résidence St Charles	-	10	8	1	-	19

B) L'ÉVOLUTION DES IMPAYÉS LOCATIFS

Parmi les grands défis que devait relever le service ayants droit, la réduction des impayés locatifs tenait une place prépondérante.

Un travail significatif a été enclenché à partir du mois de juin 2019 pour tarir la source des nouveaux impayés locatifs au niveau des chargés de clientèle. Un traitement dès le 15 du mois courant, conjugué à deux points mensuels a eu un réel impact sur l'évolution des taux d'impayés enregistrés ces

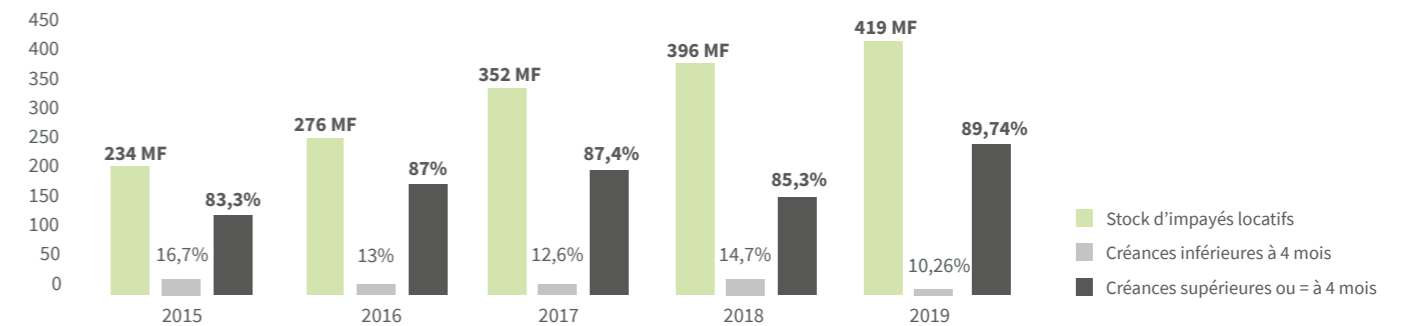
dernières années. Les taux d'impayés locatifs sont ainsi passés de 3,2 % en 2018 à 0,4 % en 2019 (soit -0,28 % pour la gestion locative et +0,67 % pour la cellule contentieux). Conjointement, des réunions de travail avec le service contentieux ont donné lieu, avec le soutien d'outils informatiques (Analytics), à une plus grande structuration de la méthodologie.

Ce nouveau mode opérationnel devrait, pour cette cellule, porter ses fruits courant 2020.

Évolution du niveau des impayés par rapport au quittance annuel

	2015	2016	2017	2018	2019
Taux d'impayés (variation des impayés sur l'année divisée par le quittance)	2,5%	2,7%	4,5%	3,2%	0,4%
Quittance annuel (en MFCP)	1 462	1 545	1 683	1 898	2 003
Stock d'impayés (en MFCP)	234	276	352	396	417
Stock d'impayés (en pourcentage du quittance)	16%	17,8%	20,69%	20,87%	20,83%

Évolution du niveau des impayés par ancienneté



C) LES CHARGES D'ENTRETIEN

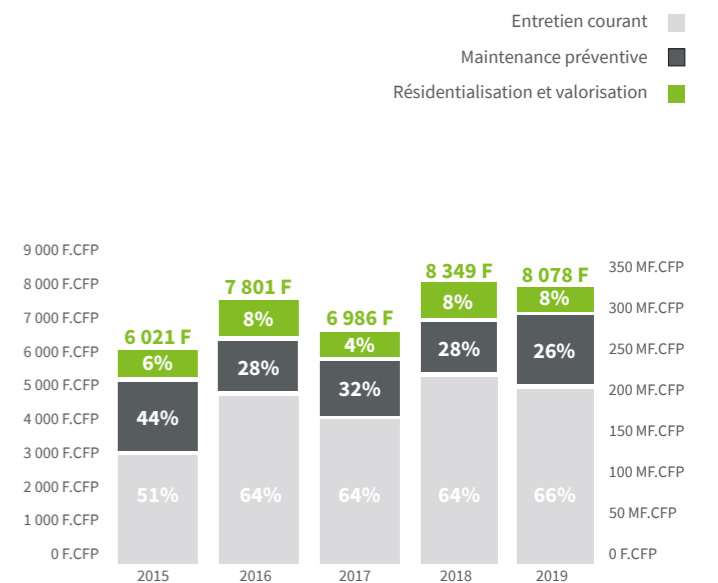
(par locataire et par mois)

Dans la continuité de Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) visant à l'amélioration des prestations de notre parc, 110 MF ont été investis avec, notamment, la poursuite de la conversion au solaire des chauffe-eau de 3 résidences, le remplacement d'appareillages électriques et de sols souples au profit de carrelage. Ce niveau d'investissement reste modeste, mais des actions plus étendues sont prévues en 2020, avec un volume de travaux plus significatif.

Les charges d'entretien sont globalement en baisse, grâce à une adaptation affinée des contrats de maintenance aux besoins hétéroclites des résidences et à l'amélioration continue des parties communes moins en proie aux dégradations.

Sur l'exercice 2019, 273 états des lieux de sortie/remises en état ont été effectués.

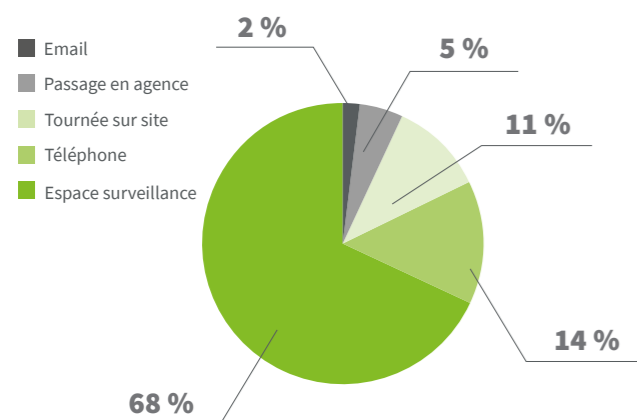
Ce nombre est en très légère hausse par rapport à 2018 (277 EDLS), avec, a contrario, un montant moyen de travaux en légère baisse (164 KFCP en 2018 - 161 KFCP en 2019).



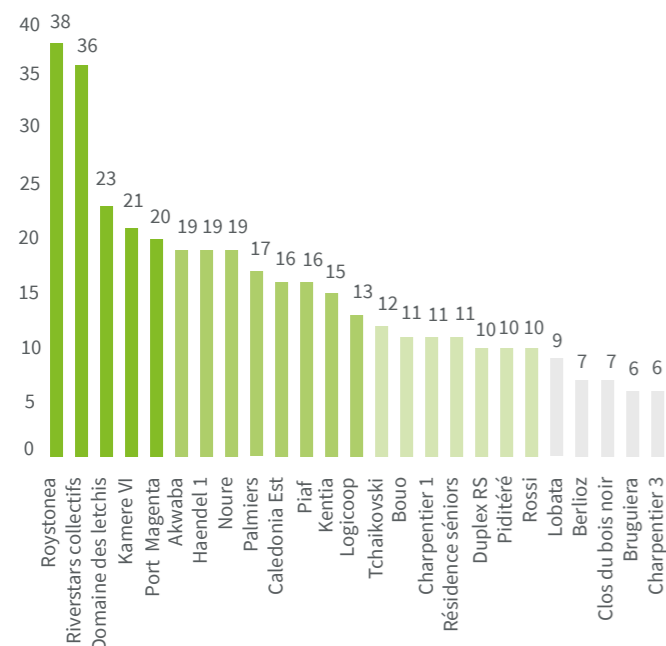
D LA GESTION DES INCIVILITÉS

477 sollicitations pour des faits d'incivilités ont été enregistrées sous différentes formes sur l'année 2019 (Espace surveillance, appels téléphoniques, emails, passages en agence, etc). La cellule qualité, en collaboration avec la cellule gestion locative était en charge des convocations sur les 8 premiers mois de l'année. A compter de septembre, l'intégralité de l'activité a été transférée au service ayants droit. On note une corrélation entre la taille de la résidence et le nombre de faits enregistrés. Sur 94 familles qu'il a fallu convoquer, seules 11 n'ont pas respecté leurs engagements et ont dû remettre les clés de leur logement.

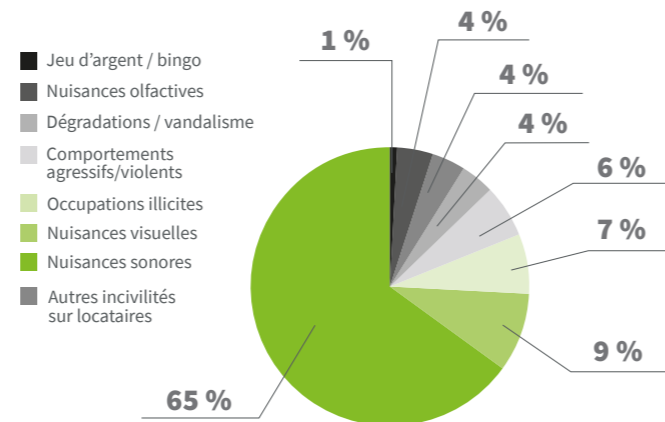
L'origine des réclamations de locataires



Les incivilités par résidence



Les différents types d'incivilités



E L'ACCOMPAGNEMENT DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES



Le principe du « *aller vers* », souligné dans la stratégie générale, fait écho aux engagements que le FSH prend auprès de ses associations de locataires depuis des années. Plus qu'un simple point d'entrée pour la communication entre le bailleur et les locataires, il est le socle d'une collaboration « gagnant-gagnant » tant pour le FSH que pour ses ayants droit.

Cette année encore, le FSH a accompagné financièrement une vingtaine de projets. Parmi ces projets, on notera celui de la résidence Séniors, qui conjointement à l'ACH (l'Association Calédonienne des Handicapés) a su organiser une week-end à l'île des Pins pour 50 personnes.

Un défi de taille, aussi bien financier que logistique puisqu'il fallait intégrer la gestion de personnes à mobilité réduite et/ou avec des pathologies lourdes dans certains cas.

Pour financer ce projet, l'association a enchaîné les actions tout au long de l'année (vide greniers, vente de plats, démarches auprès des institutions, etc). Une opération mémorable pour une bonne partie de nos locataires qui foulait le sable de l'île des Pins pour la première fois.



Résidence Cloezia - Dumbéa Sur Mer



GROS PLAN : LES RÉSIDENCES ALBIZIA ET SAMANÉA

L'ancienne Université de Magenta laisse place aux résidences Albizia et Samanéa



Le projet des résidences Albizia et Samanéa introduit dans le paysage de la baie de Magenta une nouvelle dynamique.

En lieu et place de l'ancienne Université, 2 résidences sont en projet de construction pour abriter 101 nouvelles familles et plus de 800 m² de commerces.

Acheté en juin 2017, ce foncier de 1,2 hectare a fait l'objet d'études de faisabilité intégrant la préservation d'une partie de la flore dont un majestueux bois noir devenu le point d'orgue de la résidence Albizia.

Le désamiantage et la démolition ont été engagés fin 2018 pour une durée de 6 mois.

Les appels d'offres seront lancés et les travaux démarreront courant 2020 pour une livraison en 2023.

Un programme social, un programme économique et des commerces :

En façade de la rue Gervolino, le premier programme, Albizia, se décompose en 10 F2, 33 F3, 15 F4 implantés à l'étage de 860 m² de commerces pour le plus grand confort des locataires.

Des logements de catégorie LLA et LLT dont les loyers vont varier :

- De 45 000 à 60 000 F pour les F2
- De 55 000 à 80 000 F pour les F3
- De 65 000 à 90 000 F pour les F4

Plus en retrait, la résidence Samanéa est composée de 12 F2, 23 F3, et 8 F4. Un programme dit « économique » dont les surfaces seront légèrement plus grandes mais dont le niveau de loyers sera également plus élevé :

- F2 : 70 000 F
- F3 : 90 000 F
- F4 : 100 000 F

L'ensemble de ces logements sera desservi par un parking de 200 places couvertes.

Pour ces deux programmes, des équipements qui génèrent confort et économie sont également prévus, les deux résultant du cahier des charges de nos logements bioclimatiques depuis maintenant près de 10 ans (chauffe-eau solaires, logements traversants, buanderies, cuisines et salles de bain équipées, toitures terrasses végétalisées, deck sous la frondaison du bois noir avec vue sur mer, etc).

Une opération d'envergure dont le coût total s'établit à près de 3,4 milliards de francs soit l'équivalent de 340 emplois dans le secteur du BTP.

LES AIDES

A) LES PRÊTS

**B) LES SUBVENTIONS
ET MOINS-VALUES
DE CESSION**

C) L'AIDE AU LOGEMENT

**D) LE FONDS
D'URGENCE**



LES AIDES

A) LES PRÊTS

17 prêts pour un total de 234 MF

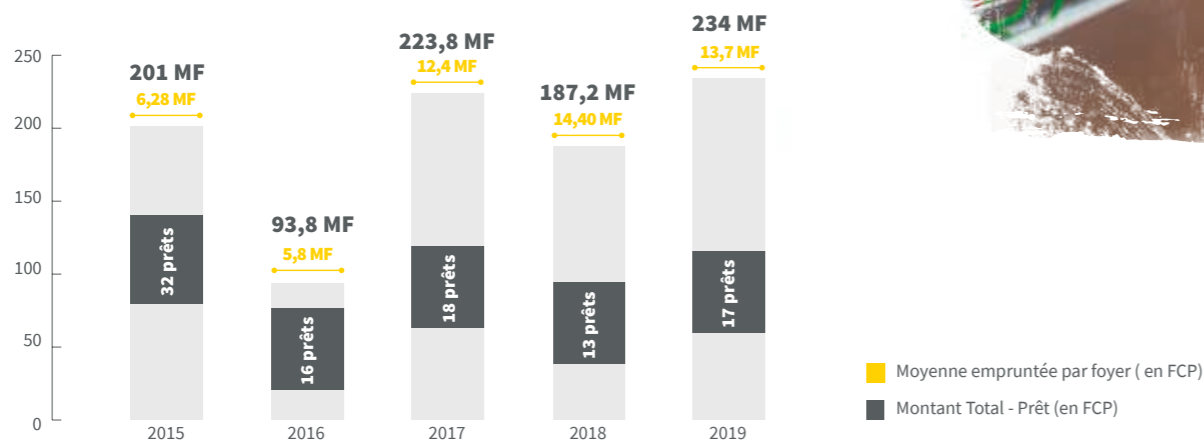
Le volume des prêts est resté, cette année, dans des proportions identiques aux exercices précédents. Cette situation trouve son explication dans plusieurs facteurs : la baisse d'activité des opérateurs partenaires (SEM Agglo et TEASOA), l'impossibilité de poursuivre les prêts en terres coutumières liée à l'arrêt de la garantie et la complexité de leur montage.

N'en demeure pas moins que par ricochet, nous devrions observer une évolution haussière sur l'exercice 2020/2021 grâce à la livraison de la première opération en location/accession de 34 villas pour un montant total de 800 millions. Il faut noter que cette évolution risque également d'être tempérée par un contexte économique tendu.

On observe également une augmentation des profils d'emprunteurs à risques avec des situations de plus en plus fragiles.

Pour ces dossiers, une analyse détaillée est indispensable afin de fixer un niveau d'attribution au plus juste.

Évolution des prêts attribués entre 2015 et 2019



Évolution des impayés de prêts

Eu égard au changement du système d'exploitation (Estia vers GPS), les données entre impayés et CRD (capital restant dû) ont fait l'objet de reventilation, modifiant également les données sur les années précédentes. Le traitement des impayés prêts a fait l'objet d'une réorganisation à partir de septembre 2019 avec la restitution au service accession de la gestion des impayés hors déchu et le maintien du transfert des dossiers au contentieux dès le 2^e mois d'impayés.

	2016	2017	2018	2019
Capital restant dû (CRD)	3 731 369 689	3 483 633 824	3 266 392 596	3 069 261 962
Impayés hors déchu	88 732 376	87 672 353	88 301 681	48 292 216
Impayés déchu	362 570 799	383 434 131	396 824 252	498 390 523
Total impayés (MF)	451 303 175	471 106 484	485 125 933	546 682 739
Nb de dossiers en impayé				376
Nb de dossiers prêts actifs				1 135
Part de dossier prêts en impayé				33%
Impayés/CRD	2,38%	2,52%	2,70%	1,57%

B) LES SUBVENTIONS ET MOINS-VALUES DE CESSION

64 familles bénéficiaires pour un budget total de plus de 391,4 MF

- 44 moins-values de cession pour un total de 354,7 MF

Afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété d'un lot nu ou d'un lot bâti produit par le FSH, nous appliquons ce qu'on appelle une «moins-value de cession». Calculée en fonction des revenus et du coefficient familial du foyer, il permet à l'ayant droit de devenir propriétaire tout en maintenant l'équilibre financier de son foyer.

Sur un prix moyen d'acquisition de 20,7 MF, une moins-value de cession moyenne de 8 MF a été concédée en 2019, soit une aide financière équivalente à 38,8 % de l'acquisition. Ce soutien financier atteignait une moyenne de 42,4% en 2018 et continuera, au fil des nouveaux dossiers, de décroître pour atteindre un plafond de 30 %.

Ce niveau a été défini par décision du Conseil d'Administration afin de pérenniser ce dispositif qui, par ce biais, a permis encore cette année, à 12 familles de devenir propriétaires d'un lot nu et à 32 autres d'un lot bâti.

- 6 subventions au bâti pour un total de 21,4 MF

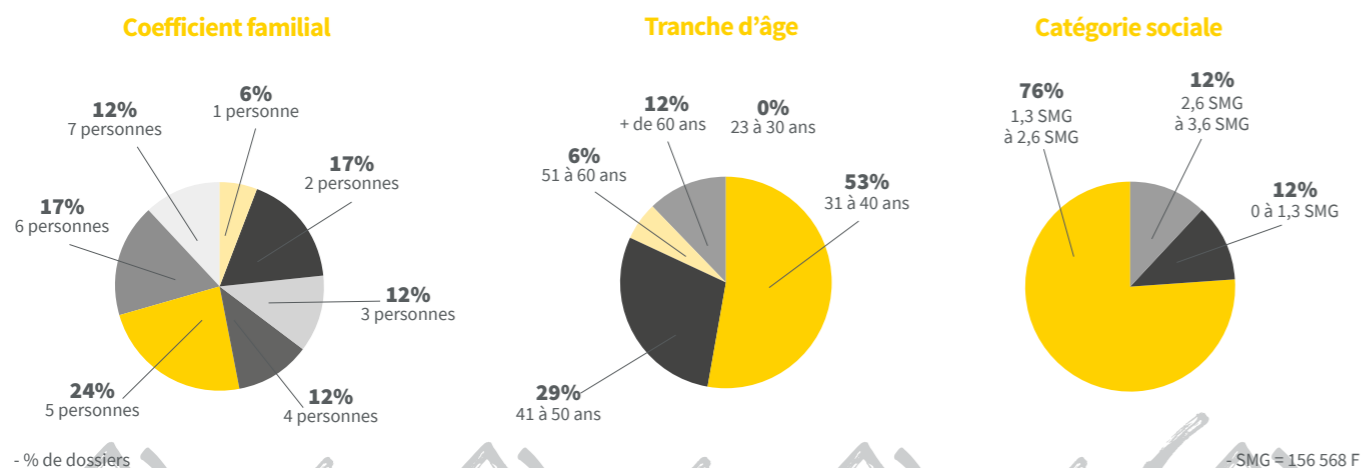
Cette aide financière est destinée à la réalisation du bâti pour les acquéreurs d'un lot nu. Cette subvention, attribuée aux foyers les plus modestes et additionnée à l'éventuelle subvention octroyée sur le foncier, ne devra pas à terme dépasser le plafond des 30 %.

- 20 subventions à la construction ou à la rénovation via nos partenaires pour un total de 15,3 MF

Cette subvention à la construction ou à la rénovation est définie en fonction du coût global du projet et varie entre 300 KFCP et 1 MF.

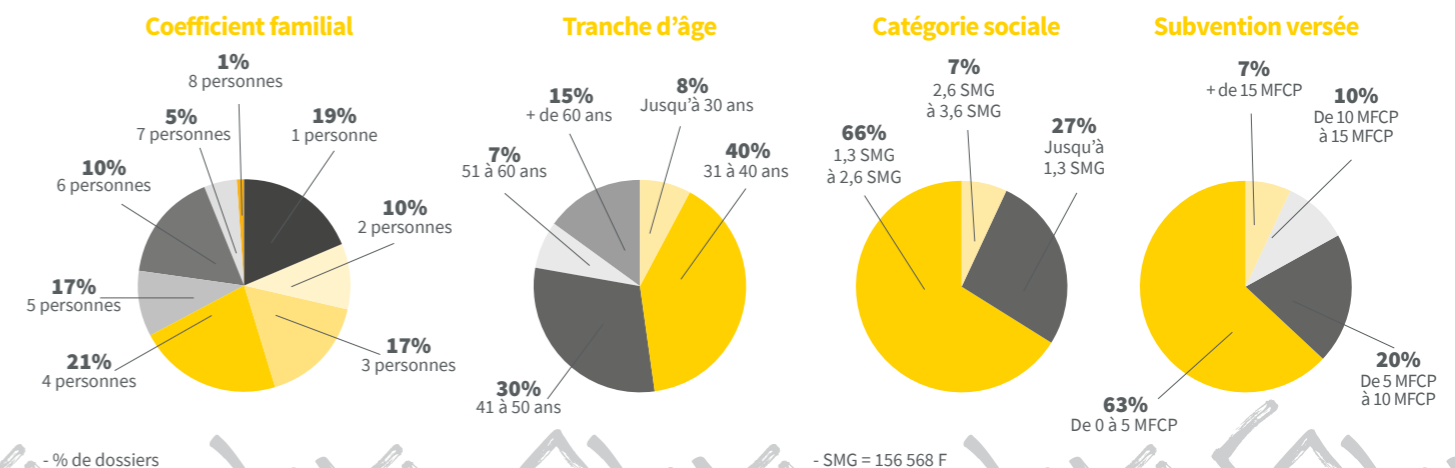
Comme indiqué précédemment, le code des aides de l'habitat ayant été révisé au profit de critères plus restrictifs, aucun dossier n'a pu être validé dans le cadre de ces nouvelles contraintes. On enregistre néanmoins le versement de 20 subventions pour un total de 15,3 MF qui correspondent à des dossiers dont l'enregistrement était préalable à la réforme.

Profil des emprunteurs FSH sur l'année 2019



Profil du bénéficiaire d'une moins-value de cession, d'une subvention à la construction ou d'une aide à la rénovation

(via nos partenaires)



8 401 aides au logement accordées pour un total de 3 477 MFCP Soit une moyenne de 34 392 FCFP par famille et par mois

Le montant des aides au logement accordées est désormais stable avec une légère variation à la hausse de 2 % par rapport à 2018. Les conditions d'attribution s'affinent toujours plus d'une année sur l'autre, à la lumière des cas particuliers étudiés par la commission.

Ainsi, au cours de la commission du mois de mars, des dispositions supplémentaires ont été prises, notamment sur les points suivants :

Demandeurs séparés avec enfants à charge :

Dans le cas d'un foyer séparé avec enfants à charge, des éléments supplémentaires de situation seront exigés pour justifier des éventuelles pensions alimentaires perçues par le demandeur. En l'absence de ce document, le forfait par défaut de 20 000 F par enfant, intégré dans les revenus du demandeur ne sera pas appliqué la première année, mais le sera au renouvellement du dossier si le justificatif n'est toujours pas fourni. Certains cas peuvent faire exception, notamment

lorsqu'il y a une procédure en cours auprès du tribunal ou un empêchement de procédure.

Demandeurs bénéficiaires de la continuité territoriale :

Un demandeur bénéficiaire de la continuité territoriale ne pourra prétendre à l'Aide au logement pour des résidences situées en Province Sud (hors Ile des Pins) ou Nord considérant que les critères d'octroi de cette disposition ne sont pas compatibles avec ceux de l'Aide au logement.

Transmission des justificatifs :

Tout dossier dont les réserves n'auront pas été levées en raison d'un défaut de justificatifs sera caduque lors de la résiliation du bail.

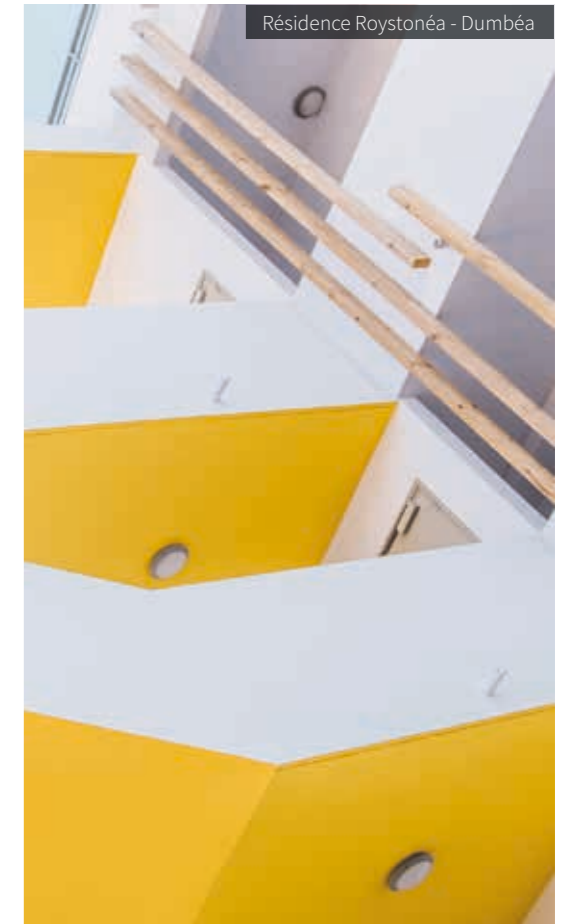
Enfin, il est à noter qu'une mission de conventionnement des logements en province Sud débutera à compter du 3 février 2020, conformément aux dispositions de l'article Lp2 de la loi du pays n° 2007- 4 du 13 avril 2007 portant création de l'aide au logement.

Le recouvrement des trop perçus de l'Aide au Logement

L'installation du logiciel VESTA en 2018 a permis d'optimiser le recouvrement des trop perçus, notamment par le biais de compensations automatiques lors des renouvellements de dossiers. À fin 2019, 799 dossiers étaient en contentieux pour un total de trop perçus de 112 718 864 FCP.

Au cours de l'exercice de la même année, le service contentieux a ainsi recouvré un total de 39 244 927 FCP.

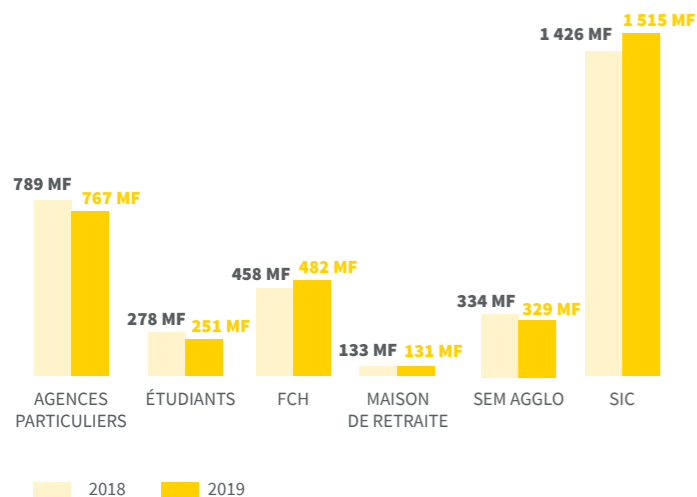
	2016	2017	2018	2019
Nombre de dossiers en cours	615	807	593	799
Total des trop perçus (en FCP)	103 MF	119 MF	108 MF	112,7 MF



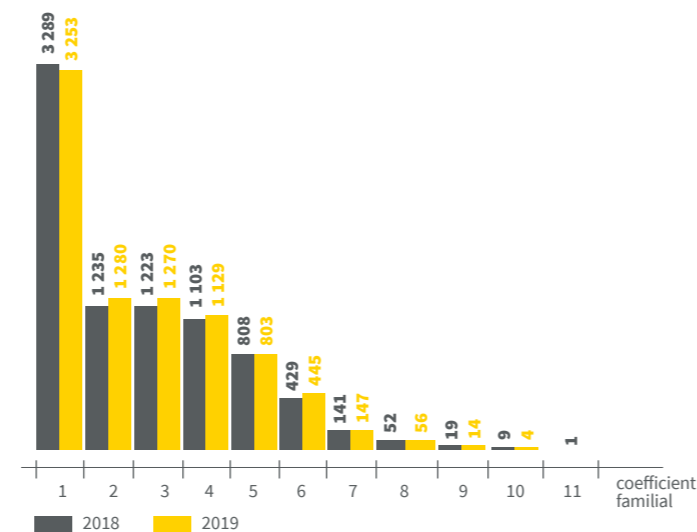
Évolution des demandes d'aides au logement entre 2015 et 2019

Libellé	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre d'aides octroyées	8 223	7 756	7 924	8 311	8 401
Montant total des aides octroyées (en MFCP)	3 625	3 266	3 217	3 421	3 477
Moyenne accordée par famille et par mois (FCP)	36 736	35 097	33 839	34 306	34 392

Répartition des aides accordées par bailleur sur 2018 et 2019 (en FCP)



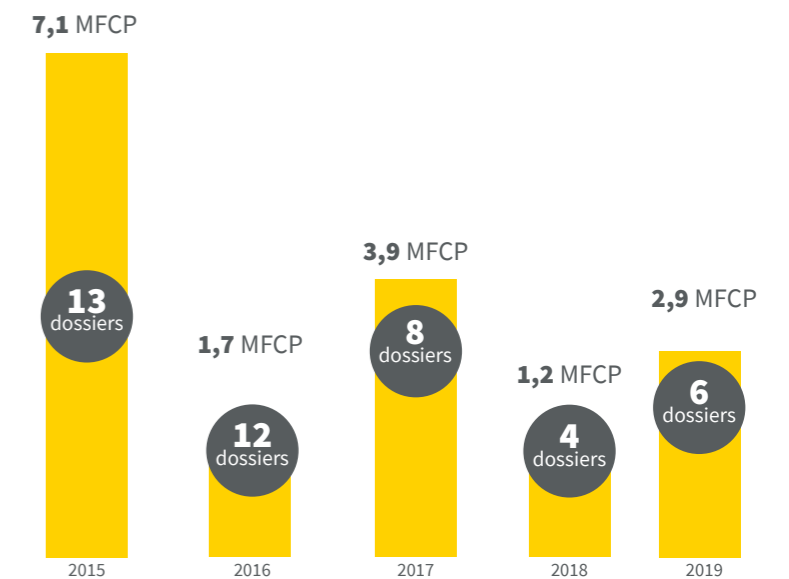
Répartition du nombre de dossiers par coefficient familial sur 2018 et 2019



LE FONDS D'URGENCE

Le fonds d'urgence permet aux familles dont les situations sociales sont exceptionnellement critiques de voir tout ou partie de leur dette locative apurée. Cette aide n'est octroyée qu'après étude des travailleurs sociaux et validation de la commission permanente et de recours gracieux.

Sur l'exercice 2019, seuls 6 foyers, dont 4 locataires de la SIC et 2 du FCH, ont pu en bénéficier pour un total de 2 941 447 FCP.



L'ORGANISATION INTERNE

A L'ORGANIGRAMME

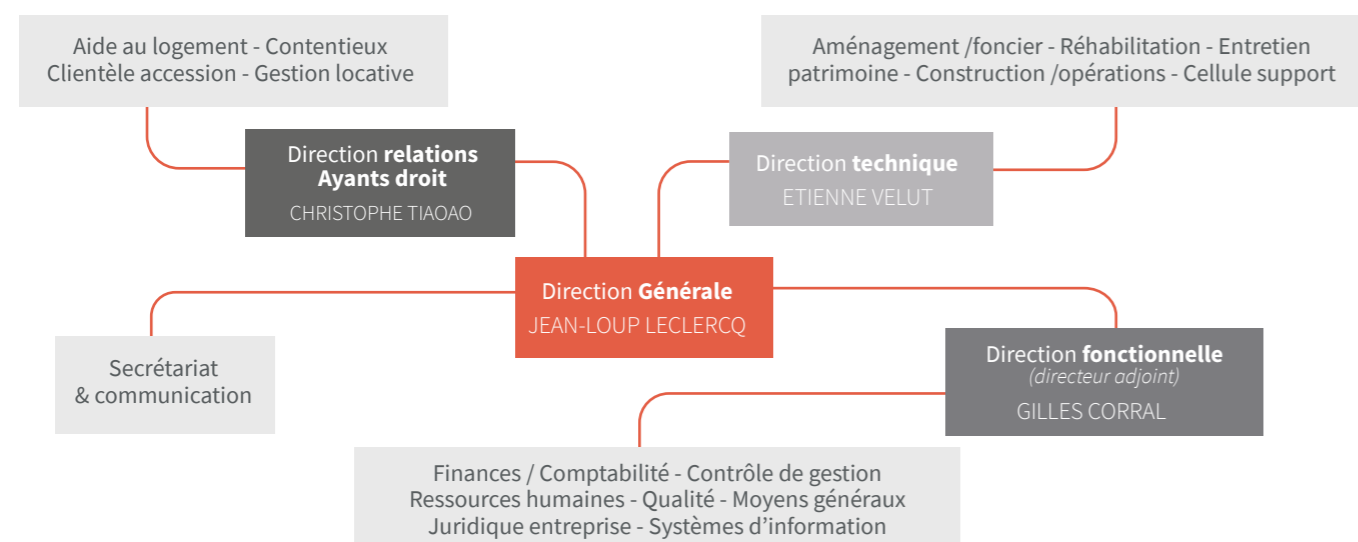
B LES RESSOURCES HUMAINES

C LA STRATÉGIE GÉNÉRALE



L'ORGANISATION INTERNE

A) L'ORGANIGRAMME



B) LES RESSOURCES HUMAINES

	FSH/FCH				Total		APP/Job été		Total
	CDI		CDD		CDI	CDD	Hommes	Femmes	CDI+CDD+APP
Agents	12	23	-	3	35	3	-	1	39
TAM	11	17	-	1	28	1	-	-	29
Cadres	17	11	-	-	28	-	-	-	28
Totaux	40	51	-	4	91	4	-	1	96

Au terme de l'année 2019, le FSH compte dans ses effectifs **96 salariés** dont **4 personnes en CDD** et **1 personne en job d'été**. Le taux de rotation par rapport à l'année précédente est de **10,4%**.

69 collaborateurs ont bénéficié d'une formation pour un montant total de **4,12 MFCP** soit **0,94%** de la masse salariale.

C) LA STRATÉGIE GÉNÉRALE

Une nouvelle direction et une nouvelle stratégie

La nomination d'un nouveau directeur général mi-2018, a présenté l'occasion de mener un audit interne de la société pour former un état des lieux de départ au développement d'une stratégie d'ensemble du FSH, s'appuyant sur un scénario cohérent, lui-même issu d'un diagnostic global, et se déclinant mission par mission.

Il apparaissait opportun à ce stade d'évolution de la société, de porter un regard prospectif sur notre action et mettre en lumière les grands axes que nous souhaitons voir se développer dans les années à venir.

Ces axes stratégiques, au caractère plutôt fonctionnel et méthodologique, ont été présentés au Conseil d'Administration en février 2019 et viennent en complément du plan quinquennal prévu par les statuts de la société, qui revêt, pour sa part, un aspect plus opérationnel.

Axe 1 : l'équipe

Un mouvement centrifuge au sein de l'équipe a été amorcé, pour créer le socle de la solidité et la qualité de toutes nos actions, en passant par une culture d'entreprise commune. Dès le début du processus de développement stratégique, une charte des valeurs et objectifs communs du personnel a été mise en place, permettant de définir un dénominateur commun à tous les salariés.

Les 7 Axes stratégiques se déploient ainsi :

- L'équipe**
- Les relations ayants droit**
- Le métier**
- L'opérationnel technique**
- La pérennité**
- Les partenaires**
- La cohérence et la prospective**

La réforme de l'organigramme dégage désormais 3 grands pôles cohérents :

- un pôle relation ayants droit,
- un pôle technique,
- un pôle fonctionnel de support.

Axe 2 : les relations ayants droit

La qualité de vie résidentielle est au cœur de nos objectifs. Une action forte est menée dans l'équilibre entre fermeté (respect des règles) et accompagnement social.

Les processus d'incident de paiement sont également entièrement mis à plat, avec l'élaboration d'un diagnostic complet et d'un plan d'action dans lequel les limites d'intervention de chaque acteur sont clairement cartographiées.

La politique vis-à-vis de nos ayants droit se décline comme suit :

- Mieux connaître nos ayants droit (vision complète grâce à notre système d'information, aux analyses de nos assistantes sociales, à la proximité de nos gérants de site, chargés de clientèle et chargés de patrimoine).
- Proposer des logements toujours plus adaptés aux besoins des ayants droit (implantation géographique, parcours résidentiel, restauration de l'attractivité de nos anciennes résidences, réduction des charges grâce notamment au photovoltaïque).
- Améliorer la qualité de service par le numérique (lancer le projet CRM - Customer Relation Management - Suivi des réclamations, des paiements, des demandes d'aides au logement, etc).
- Accompagner les situations précaires (mettre en œuvre la notion de « aller vers », renforcer les missions du pôle social et le suivi individualisé).
- Communiquer (créer une plateforme sms, un plan de communication sur les incivilités, l'entretien des logements et le paiement des loyers).

Axe 3 : le métier

Le FSH possède la formidable chance de receler une palette de professions très différentes ; 12 professions = 1 seul métier. Il est donc nécessaire d'impulser le décroisement, le travail en transversalité et en transparence pour parfaire l'esprit d'équipe. Une vision d'ensemble de l'action doit être maintenue en permanence à tous les échelons de la société avec comme indicateur primordial, la satisfaction de l'ayant droit.

La réforme de la commission d'appel d'offres (CAO) en profondeur constitue également une clé de confiance quant à l'utilisation des fonds du FSH, en particulier dans un contexte socio-économique délicat. D'une façon plus détaillée, l'affirmation du métier peut se décliner de la façon suivante :

- Accroître la culture financière et la culture du management (une attention toute particulière est portée aux piliers de notre modèle économique : impayés, vacance locative, coût de construction, coût d'entretien, coût de fonctionnement).
- Moderniser notre système d'information (SI) pour alimenter la communication de proximité avec les ayants droit (ex : utilisation de tablettes et déploiement d'outils logiciels).
- Décloisonner notre organisation (ex : créer des structures projets autour des opérations de construction et faciliter la méthode participative en général).
- Réaffirmer le rôle de la qualité (mettre en place des groupes de résolutions de problèmes, optimiser les process et en mesurer l'efficacité).
- Promouvoir l'apprentissage organisationnel (imaginer un déploiement stratégique et mesurer des plans d'actions).

Axe 4 : l'opérationnel technique

L'accession à la propriété est mise au centre de notre développement stratégique avec un objectif ambitieux de 80 à 100 produits par an dans le Sud. Dans le Nord, le locatif étant plus impacté par la crise, il reste un axe à promouvoir. De même, les aides à nos ayants droit dans les îles Loyauté sont à étudier.

En substitution des grands ensembles, la production s'oriente sur des projets à taille humaine nourris par notre cahier des charges perpétuellement mis à jour des avancées environnementales.

Une production de qualité en adéquation avec une analyse de la demande affinée est privilégiée.

Une stratégie foncière, associée à une stratégie d'aménagement, est développée, tant en ce qui concerne la prospection, l'acquisition, que la gestion à court, moyen et long terme. La réhabilitation de l'habitat insalubre représente également une des orientations majeures des années à venir.

Axe 5 : la pérennité

Pérenniser l'action du FSH se traduit par plusieurs orientations :

- Sanctuariser les ressources du FSH (élargir notre périmètre d'interventions en imaginant de nouveaux scénarios, renforcer notre image de probité).
- Anticiper la disparition de la défiscalisation (trouver des axes de financement par une diversification, concevoir des opérations reconvertis en de futures accessions).
- Renforcer nos partenariats (pérenniser nos relations avec nos partenaires financiers et approfondir nos partenariats avec les défiscaliseurs).
- Préserver nos ressources en optimisant nos objectifs (taux d'impayés et de vacance locative ambitieux).
- Travailler sur nos coûts (envisager les opérations de logement par leur coût global, promouvoir les produits innovants (photovoltaïque, réduction de l'usage de l'eau potable aux seuls besoins alimentaires, assurer notre réserve foncière et développer un Système d'information géographique (SIG)).
- Rajeunir et moderniser notre parc à l'appui d'un PPI maîtrisé.

Axe 6 : les partenaires

Mettre en place une politique de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) (initier les chantiers verts, impliquer les associations de locataires, réformer le mode de consultation des entreprises et fournisseurs).

Accompagner les politiques de la ville (être force de proposition pour les petites communes, renforcer notre présence auprès des mairies).

Promouvoir les externalités positives (affirmer notre soutien aux professions du BTP, accompagner la création et la pérennisation d'associations de locataires).

Etre force de propositions en matière de lois & réglementations sur l'habitat social (gestion de l'habitat insalubre, bail social de location, aide au logement, location-accession, logements sur terres coutumières).

Soutenir les fournisseurs (permettre aux entreprises de se structurer avec des carnets de commande consolidés, favoriser les fournisseurs qui facilitent l'insertion de nos locataires, créer des structures pour accompagner la lutte contre la précarité).

Axe 7 : la cohérence et la prospective

La Qualité (étudier la mise en place d'un jalonnement stratégique, promouvoir la qualité de vie au travail, maintenir la qualité de vie résidentielle, faire de la transversalité un réflexe).

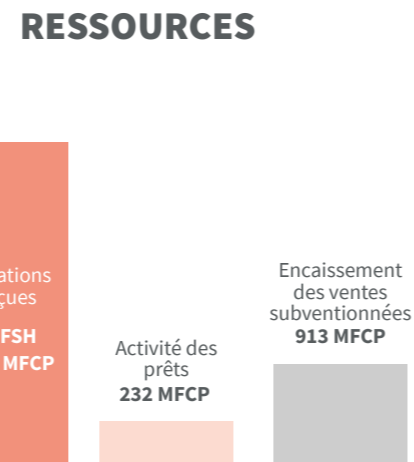
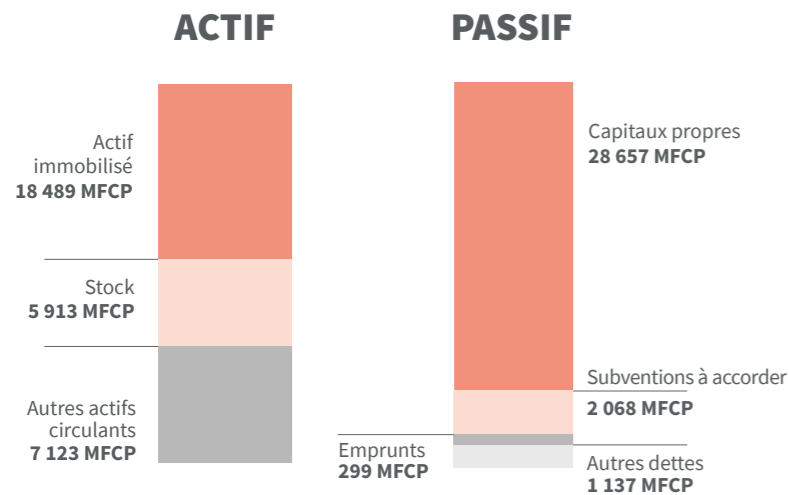
Les Systèmes d'information (assurer la cohérence des informations et des processus pour plus de fluidité).

Les Moyens généraux (promouvoir la culture du « Management par le bien-être »).

La Communication (elle doit être au cœur de nos actions pour faciliter le décroisement, une réforme graphique en profondeur doit être entreprise pour accompagner la transformation de l'image de l'entreprise. Cette réforme constituera un véritable virage stratégique pour le FSH).

LES FINANCES DU FSH

En 2019, le FSH a investi 1 milliard de francs dans des travaux d'aménagement et de construction.



Les faits marquants

LE LANCEMENT DU LOTISSEMENT DURANGO POUR UN BUDGET DE 2 125 MFCEP

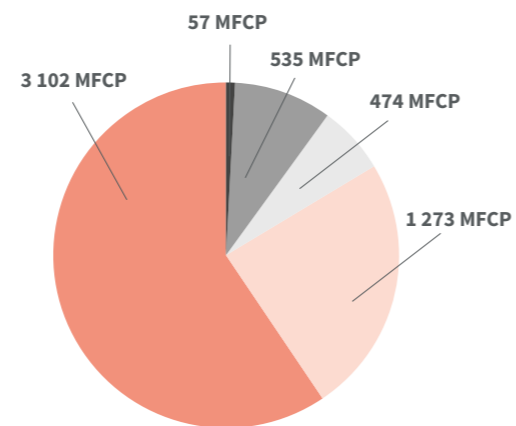
L'ACQUISITION DE FONCIERS POUR 250 MFCEP

LE DÉPÔT DU PERMIS DE LOTIR DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ONDEMIA BUDGÉTÉE À 1 160 MFCEP

Les chiffres clés

- Les impayés des prêts accordés de 521 MFCEP concernent 376 dossiers pour 1,57% de taux d'impayés sur CRD.
- Les travaux de construction budgétés et non encore réalisés s'élèvent à 7 342 MFCEP.
- Compte tenu de l'augmentation de capital réalisée en 2019 par sa filiale, aucun engagement nouveau n'a été pris en 2019 vis à vis de la filiale.

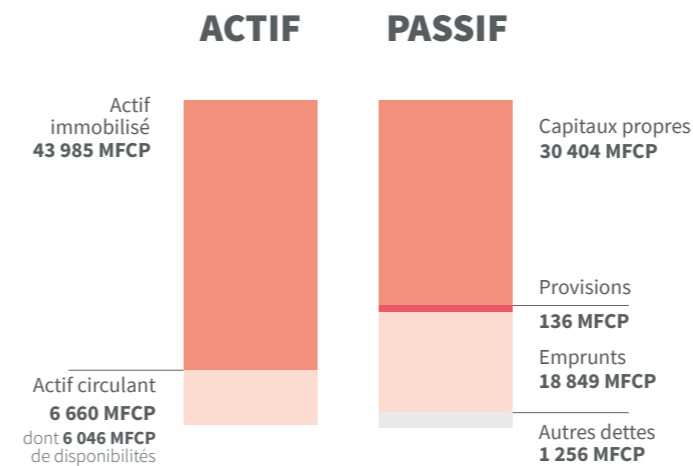
Utilisation de la ressource



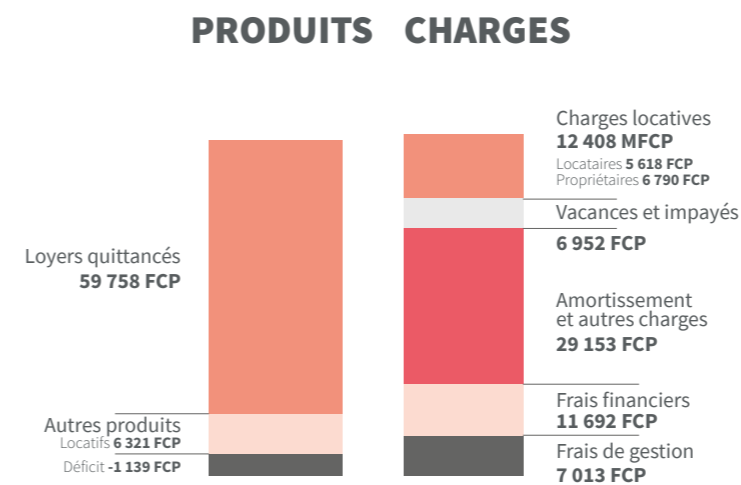
- Subventions versées
- Aide au logement
- Frais de fonctionnement
- Acquisition de terrains et travaux de construction
- Soutien de l'activité locative

LES FINANCES DU FCH

En 2019, le FCH a investi 4 milliards de francs dans des travaux de construction. Ce soutien au secteur du BTP permet de maintenir l'équivalent de 317 emplois directs et près de 67 emplois indirects.



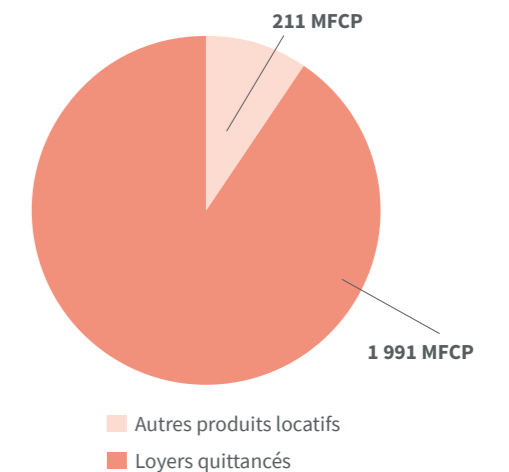
Coût moyen mensuel par logement



Ce qu'il faut retenir

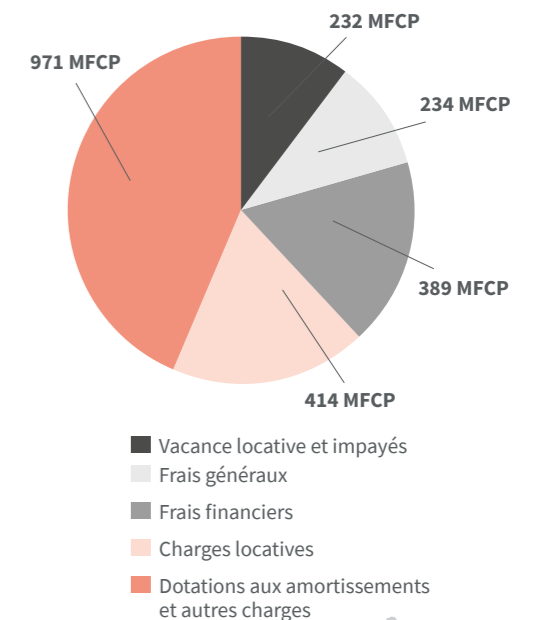
- Le taux de charges financières s'établit à 2,4% de l'encours.
- Le taux de vacance s'établit à 8,8% en tenant compte des livraisons et 5,7% sans en tenir compte.
- Le taux d'impayés FCH est de 0,1% après annulation des recours gracieux.

Produits



Résultat consolidé au 31/12/2019 - 38 MFCEP

Charges



LES PERSPECTIVES

LE MOT DU DIRECTEUR

L'ère de la production quantitative de logements qui a régné au cours du dernier quart de siècle en Nouvelle-Calédonie cède actuellement la place à une approche fondamentalement différente.

Ces dernières années, la demande pléthorique de logements enregistrée par les provinces a justifié une action intense en matière de production. Or, une analyse récente a fait apparaître un caractère beaucoup plus protéiforme de la demande de logement. Dès lors, un examen encore plus fin s'avère nécessaire pour conduire de façon optimale les nouvelles opérations de logements.

Plusieurs études ont été initiées récemment par la province Sud, la CCI et le SIGN. Les résultats de ces études permettront certainement d'affiner les dynamiques qui sous-tendent les besoins et les actions en matière de logement, aussi bien en termes de typologie que d'emplacement géographique, voire de quartier. En l'occurrence, les bailleurs ont été amenés à passer d'une politique de production intense à une autre, moins ambitieuse en termes de nombre de logements, mais mieux adaptée aux besoins et aux attentes des familles.

Parallèlement, la raréfaction du foncier, en particulier dans le grand Nouméa, implique une modification de l'approche de l'offre de logement : au cours des vingt dernières années, la construction de logements neufs était la règle. Aujourd'hui, il apparaît indispensable, aussi bien pour les bailleurs sociaux que pour les entreprises, de se tourner vers la réhabilitation de logements.

La politique de résorption de l'habitat insalubre, tout comme celle de résorption des squats, constituent des pistes principales de développement de la politique d'habitat.

La question de la politique des collectivités vis-à-vis de l'habitat spontané est toujours en suspens.

Par ailleurs, la notion d'« habitat océanien », difficile à cerner précisément tant elle se réfère à différents modes de vie, notamment dans l'espace urbain, fait l'objet d'une réflexion ouverte depuis plus de vingt ans, en perpétuel renouvellement, influant régulièrement sur la forme de l'habitat.

Tout comme pour l'aménagement de l'espace, la mise en œuvre d'un habitat en accord avec les besoins et les attentes de la population océanienne est une démarche éminemment empirique. Il appartient ainsi au FSH de s'inspirer en permanence de ses échecs et de ses succès pour renouveler perpétuellement son cahier des charges.

Le FSH se doit en outre d'avoir un rôle de pilier vis-à-vis du secteur du BTP. La maîtrise d'ouvrage en construction de bâtiments, source de commandes de travaux aux entreprises, représente un rôle déterminant, notamment en période de crise économique. A cet égard, le partenariat avec les sociétés liées au BTP s'avère précieux pour chacune des parties.

La crise institutionnelle, sociale et économique dans laquelle le pays est entré, présente pour corollaire un effondrement du carnet de commandes des entreprises. Le logement social reste alors l'un des seuls secteurs pourvoyeurs de commande et de travail, voire générateur d'emplois. À ce titre, le Fonds social de l'habitat a porté à lui seul près de 8 milliards CFP en 2019, correspondant à des travaux commandés aux entreprises locales.

En parallèle, le FSH doit lui aussi composer avec les effets de la crise sur le tissu entrepreneurial calédonien. S'il est pourvoyeur d'activité, il s'adresse aux entreprises qui résistent à la situation économique particulièrement délicate traversée par la Nouvelle-Calédonie. Le Fonds social de l'habitat a, par voie de conséquence, la responsabilité de contribuer, à la fois, au maintien du tissu économique calédonien et celle de sécuriser leur commande et leurs constructions.

Nous voilà donc à l'orée d'une ère dans laquelle il semble souhaitable et nécessaire d'entrer. Celle de la complémentarité entre les acteurs de la construction et celle de la réhabilitation d'un parc immobilier vieillissant, suite logique de plusieurs décennies passées à bâtir, décennies auxquelles s'ajoute la raréfaction des terrains désormais disponibles. Ce virage nous oblige une fois encore à nous remettre en question, nous tous, acteurs du logement en Nouvelle-Calédonie.

Directeur
Jean-Loup LECLERCQ



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION & LES COMMISSIONS



EXERCICE 2018/2019

BUREAU

Président : M. DIDIER GUENANT-JEANSON
Vice-président : M. ALEXANDRE LAFLEUR
Secrétaire : M. CHRISTOPHE GOUGET
Membre : M. JEAN-LOUIS LAVAL

COMMISSION PERMANENTE ET COMMISSION DE RECOURS GRACIEUX

Membres

M. DIDIER GUENANT-JEANSON
M. JEAN-LOUIS LAVAL
M. FIRMIN TRUJILLO
M. ANDRÉ FOREST

Suppléants

M. ALEXANDRE LAFLEUR
M. FRÉDÉRIC CANTIN
M. CHRISTOPHE GOUGET
M. KARL ULM

COMMISSION DE L'AIDE AU LOGEMENT

Membres

M. ALEXANDRE LAFLEUR
M. CHRISTOPHE GOUGET
M. JEAN-LOUIS LAVAL

Suppléants

M. FRÉDÉRIC CANTIN
M. KARL ULM
M. ANDRÉ FOREST

COMMISSION DE CONTRÔLE

Membres

M^{ME}. CYNTHIA LIGEARD
M. FIRMIN TRUJILLO
M. JEAN-LOUIS LAVAL
M. ALEXANDRE LAFLEUR

COMMISSAIRES AUX COMPTES

M. DANIEL TEYSSIER
ET M^{ME} ANNE-MARIE KLOTZ

EXERCICE 2019/2020

BUREAU

Président : M. ALEXANDRE LAFLEUR
Vice-président : M. DIDIER GUENANT-JEANSON
Secrétaire : M. JEAN-LOUIS LAVAL
Membre : M. FIRMIN TRUJILLO

COMMISSION PERMANENTE ET COMMISSION DE RECOURS GRACIEUX

Membres

M. ALEXANDRE LAFLEUR
M. JEAN-LOUIS LAVAL
M. FIRMIN TRUJILLO
M. ANDRÉ FOREST

Suppléants

M^{ME} MIMSY LA SELVE
M. DIDIER GUENANT-JEANSON
M. KARL HIRO
M. KARL ULM

COMMISSION DE L'AIDE AU LOGEMENT

Membres

M^{ME} MIMSY LA SELVE
M. CHRISTOPHE GOUGET
M. JEAN-LOUIS LAVAL

Suppléants :

M^{ME} CHRISTINE MARTINETTI-BUTTIN
M. KARL ULM
M. ANDRÉ FOREST

COMMISSION DE CONTRÔLE

Membres

M^{ME} MIMSY LA SELVE
M. JEAN-LOUIS LAVAL
M. FIRMIN TRUJILLO
M. VAIMU'A MULIAVA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

M. DANIEL TEYSSIER
ET M^{ME} ANNE-MARIE KLOTZ

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU FONDS SOCIAL DE L'HABITAT

Avec voix délibératives :

Représentants des Employeurs

M. ALEXANDRE LAFLEUR (MEDEF NC)
M^{ME} MIMSY LA SELVE (MEDEF NC)
M^{ME} CHRISTINE MARTINETTI-BUTTIN (MEDEF NC)
M. JEAN-LOUIS LAVAL (U2PNC)
M. KARL HIRO (CPME)

Représentants des Salariés

M. DIDIER GUENANT-JEANSON (SYNDICAT
USOENC)
M. ANDRÉ FOREST (SYNDICAT USTKE)
M. KARL ULM (SYNDICAT UT-CFE/CGC)
M. FIRMIN TRUJILLO (CSTC-FO)
M. CHRISTOPHE GOUGET (FÉDÉRATION
DES FONCTIONNAIRES)

Représentant de la Nouvelle-Calédonie

M. VAIMU'A MULIAVA

Représentants des Provinces

M^{ME} MURIEL MALFAR-PAUGA (province Sud)
M. JEAN CREUGNET SUPPLÉANT
DE M. YANNICK SLAMET (province Nord)
M. MATHIAS WANEUX (province des Îles)

Avec voix consultatives :

- Le Directeur Général des Finances
Publiques de la Nouvelle-Calédonie

- Madame la Commissaire déléguée
de la République pour la province Sud

- Les Maires des communes intéressées
par une opération ou leurs représentants

- Les Directeurs de l'Équipement
ou d'Aménagement des Provinces
intéressées par une opération ou leurs
représentants

- Les personnalités ou techniciens
dont l'avis est requis

LES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



CA DU 07 FÉVRIER 2019

- Erratum en page 45 du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 10 décembre 2018
- Validation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 10 décembre 2018

GESTION

- Présentation, examen et validation éventuelle des axes stratégiques du FSH et de leur déploiement
- Nomination d'un directeur général adjoint du FSH chargé du support fonctionnel
- Nomination d'un directeur délégué adjoint du FCH
- Nomination d'un agent comptable

DIVERS

Questions diverses et date du prochain Conseil d'Administration

CA DU 27 FÉVRIER 2019

GESTION

- Plan de financement actualisé de la location accession PK6
- Caractéristiques de l'emprunt AFD souscrit pour l'opération M'BA

OPÉRATIONS

- Achat d'un terrain au lotissement Nogouta - Païta
- Budget supplémentaire Ouamourai 2
- Budget supplémentaire Cloezia (TDK2)
- Budget supplémentaire Villas de TDK 2
- Budget supplémentaire : mise en sécurité incendie des parties communes de Riverstar, Primevère
- Plan de financement des Duplex RS

DIVERS

Date du prochain CA

CA DU 11 JUIN 2019

ADMINISTRATION

- Approbation des Procès-Verbaux des Conseils d'Administration du 07 février 2019 et du 27 février 2019
- Approbation des comptes 2018 du FSH et du FCH
a - PV de la commission de contrôle
b - Dossier financier
- Nomination des membres de la commission de l'Aide au Logement : annulation de la décision du 27 septembre 2018
- Examen et Approbation du Rapport d'Activité 2018

GESTION

- Erratum valeur du foncier dans le plan de financement de la location accession PK6

OPÉRATIONS

- Plan de financement des Duplex RS
- Acquisition d'un terrain de 37a à Païta (Projet YOHANNA)
- Budget supplémentaire – les Pavillons tropicaux de Nétéa
- Budget travaux Résidence pour personnes âgées

DIVERS

Questions diverses et date du prochain CA

CA DU 4 SEPTEMBRE 2019

ADMINISTRATION

- Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 11 juin 2019
- Prorogation des mandats des membres du Bureau jusqu'à la prochaine réunion du Conseil d'Administration

GESTION

- Augmentation du capital du Fonds Calédonien de l'Habitat
- Stratégie de couverture des emprunts de la CDC par des contrats de SWAP
- Budget supplémentaire du logiciel de gestion des prêts et des subventions aux ayants droit

OPÉRATIONS

- Achat de la résidence Saint Charles
- Achat du terrain communal Les Caillets
- Achat de l'immeuble Talon et du terrain attenant
- Adoption du budget prévisionnel du Lotissement Ondémia Rive Droite / Protocole transactionnel Ranch Valley
- Adoption du budget prévisionnel de l'opération Yohanna
- Fixation des prix de vente de l'opération Ouamourai 2
- Entretien patrimoine FCH – modification budget 2019
- Budget supplémentaire – Pavillon tropical nord Wep Wé

DIVERS

Questions diverses et date du prochain CA

CA DU 6 NOVEMBRE 2019

GESTION

- Élection des membres du Bureau et des Commissions du FSH
- Date du prochain Conseil d'Administration

CA DU 27 NOVEMBRE 2019

ADMINISTRATION

- Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 04 septembre 2019
- Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 06 novembre 2019

GESTION

- Projets de budgets FSH/FCH 2020
- Sorties de défiscalisation

OPÉRATIONS

- Immeuble SUPER FOCH - acquisition des parts de la SCI Super FOCH
- Entre deux mers Sud – cession gratuite à la ville du lot 149.1 (6a26) pour l'emprise de voie Néobus

DIVERS

- Duplex RS barres H et I - modification composition sociale 24 LA et 13 LAT
- Date du prochain Conseil d'Administration

CA DU 20 DÉCEMBRE 2019

ADMINISTRATION

- Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 04 septembre 2019
- Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 06 novembre 2019
- Approbation du procès-verbal Conseil d'Administration du 27 novembre 2019
- Rectification d'erreur sur l'information de la durée des mandats

GESTION

- Réforme de la commission d'appel d'offres – modification du règlement intérieur du CA
- Approbation des recours gracieux FSH et FCH

OPÉRATIONS

- Budgets prévisionnels des opérations Albizia & Samanéa
- Lotissement Niaoulis – acquisition de 11 lots nus à la SNC Niaoulis Promotion

DIVERS

- Information sur l'évolution du budget informatique
- Compte-rendu de la mission en métropole
- Date du prochain Conseil d'Administration