



**RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2022**

# LES CHIFFRES CLÉS

3 116

LOGEMENTS LOCATIFS  
COMPOSENT NOTRE  
PARC

95

CLÉS LIVRÉES

1 383

CLÉS EN CHANTIER OU  
À L'ÉTUDE POUR PLUS  
DE 38 MILLIARDS  
D'INVESTISSEMENT

343

NOUVELLES FAMILLES  
DANS NOTRE PARC  
LOCATIF

9 427

AIDES AU LOGEMENT  
VERSÉES



# LE MOT DU PRÉSIDENT

L'année 2022 a été, à l'image du territoire, une année de reprise pour le FSH.

En premier lieu, une reprise de nos orientations stratégiques en termes de production avec une diversité inégalée.

Le succès du modèle de la location-accession a été confirmé lors de la commercialisation de nos villas du 6<sup>ème</sup> km puis lors de la livraison des villas de TDK2.

Un nouveau cahier des charges a été validé pour la production de nos nouveaux pavillons tropicaux 2.0, dans une perspective d'être toujours plus proches des attentes de nos usagers. Plusieurs projets ont vu le jour sur la base de réhabilitations lourdes d'immeubles permettant d'offrir de nouveaux logements sociaux à nos ayants droit sur la commune de Nouméa. Enfin, près de 400 logements prochainement disponibles à l'accession sont en cours de travaux confirmant ainsi l'infléchissement de l'action du FSH initié en 2019.

Au-delà de la construction, il a surtout s'agit d'un renforcement de nos liens avec nos ayants droit à l'issue de ces deux années de Covid. Que ce soit via des actions de terrain ; opérations portes ouvertes, visites de programmes, ou via des enquêtes de terrain menées par des prestataires, les usagers sont au centre des priorités du FSH.

Cette volonté partagée par tous les acteurs institutionnels, a été le vecteur de nombreuses collaborations, comme ça a été le cas avec Loyautés Habitat ce qui a permis aux habitants des îles de bénéficier de subventions du FSH pour devenir propriétaires, ou comme pour les travaux engagés sur l'habitat de demain menés en association avec la SIC et la Sem Agglo.

Le FSH a également poursuivi ses efforts dans son rôle de soutien au secteur du BTP en Nouvelle-Calédonie. Le contexte de 2022 a rapidement évolué au rythme de l'inflation avec des conséquences tant pour les entreprises que pour nos ayants droit. C'est dans ce nouvel environnement que le FSH se doit d'être plus performant, plus réactif et au plus proche des Calédoniens.

Cela passe notamment par une collaboration étroite avec les autres bailleurs sociaux mais également avec les collectivités locales, l'Etat tout en offrant plus de flexibilité dans les années à venir sur nos champs d'actions avec pour point d'orgue commun : être au plus près des besoins de nos ayants droit.



**PRÉSIDENT DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION  
ALEXANDRE LAFLEUR**

# SOMMAIRE

6

## LA PRODUCTION

- A - Les objectifs de la stratégie générale ..... p.8
- B - Les opérations en chantier et à l'étude ..... p.9
- C - L'habitat de demain ..... p.10
- D - Le coût de la construction ..... p.12

**FOCUS : LE FSH, UN ACTEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE** ..... P.13

14

## L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

- A - Les ventes de lots nus et de lots bâtis ..... p.16
- B - Les moins-values de cession ..... p.17
- C - Les subventions à la construction  
ou à la rénovation via nos partenaires ..... p.17
- D - Les prêts ..... p.18

**FOCUS : LE PAVILLON TROPICAL 2.0** ..... P.19

20

## LA GESTION LOCATIVE

- A - Notre parc locatif ..... p.23
- B - L'évolution des impayés ..... p.24
- C - L'entretien du parc ..... p.25
- D - La gestion des incivilités ..... p.25
- E - L'accompagnement des associations de locataires ..... p.26
- F - Le fonds d'urgence ..... p.26

**FOCUS : UNE NOUVELLE OPÉRATION PILOTE : LA RÉSIDENCE LUNA** ..... P.27

29

## L'AIDE AU LOGEMENT

- A - L'Évolution des aides versées en 2020 et 2022 ..... p.30
- B - La Répartition des aides versées par bailleur  
en 2021 et 2022 ..... p.30
- C - La Répartition des aides versées par coefficient  
familial en 2021 et 2022 ..... p.31
- D - La Répartition des aides versées par type  
de logement en 2021 et 2022 ..... p.31
- E - Le Recouvrement des trop perçus de l'aide  
au logement ..... p.31

32

## L'ORGANISATION INTERNE

- A - L'organigramme ..... p.34
- B - Point sur la stratégie RH ..... p.35
- C - Point d'étape du projet SIRH ..... p.36
- D - Une stratégie de communication complétée ..... p.37

38

## LES FINANCES DU FSH

40

## LES FINANCES DU FCH

42

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LES COMMISSIONS

43

## LES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



# LE MOT DU DIRECTEUR

Un nouvel élan stratégique de la société a été initié en 2019. Les années suivantes ont permis de le déployer et d'en consolider les axes principaux.

Toutefois, la superposition de crises que rencontre le pays (institutionnelle, sanitaire, économique, environnementale, sociale...) est venue contrecarrer les perspectives imaginées à l'origine.

Pour autant, les acquis se sont consolidés. À l'échelle de l'équipe des collaborateurs, le nouvel organigramme permet de gérer de façon harmonieuse et cohérente les engagements et les actions à mener. De nouveaux métiers viennent rejoindre la palette de savoir-faire, notamment autour du pôle commercial, de la gestion des incivilités et de la cellule d'accompagnement social.

Les relations avec nos ayants droit se solidifient : il nous est demandé, de plus en plus, « d'aller vers » notre clientèle, voire de « se mettre à la place » de nos interlocuteurs, de façon à anticiper les difficultés rencontrées.

La problématique liée aux impayés est suivie de très près, avec des résultats flagrants. Il en va de même quant aux incivilités. Le problème de la vacance reste une priorité – la crise sanitaire n'a pas vraiment permis d'atteindre encore les objectifs fixés. Une prochaine étape stratégique consistera à organiser le parcours résidentiel de nos ayants droit de la façon la plus limpide et fluide possible.

Parallèlement, la réforme de l'aide au logement constitue actuellement l'un des chantiers majeurs entrepris dernièrement.

L'accession à la propriété a été replacée au cœur de nos priorités stratégiques. Elle prend clairement la pleine mesure de son essor avec la livraison de grands lotissements tels que Durango ou Ondémia à Païta, mais également Sakamoto à Nouméa, qui apporte une nouvelle perspective à haute valeur stratégique.

Depuis quelques années maintenant, la production quantitative de logements locatifs constitue moins la priorité qu'elle a représenté auparavant ; une approche plus qualitative, déclinée selon le « bien-vivre » constitue la préoccupation majeure de la société.

La réforme de la commission d'appels d'offres initiée en 2020 met clairement en exergue une politique d'attribution des marchés claire et vertueuse.

La politique de réhabilitation de l'habitat, y compris des logements insalubres, est aujourd'hui en œuvre, notamment au travers des opérations des immeubles Foch et Talon à Nouméa.



Les stratégies foncières et d'aménagement sont lancées sur Nouméa, Dumbéa, Païta, La Foa, Bourail, Canala, Yaté, Pouembout, Koumac et Poum, augurant un nouveau souffle d'action sur l'ensemble de la Grande Terre.

Le FSH est un des principaux pourvoyeurs de contrats au profit des entreprises du BTP. De fait, la mission principale sociale du FSH/FCH (« bien plus qu'un toit ») a son corollaire économique (activité des acteurs du BTP). Il s'agit là d'un axe politique majeur.

Nous devons même parfois prendre du recul du point de vue de l'urbanisme, afin d'éviter une trop forte densité du logement social.

Le chantier de notre futur siège à Koutio, commencé en avril 2022, est emblématique du dynamisme de la société.

De façon connexe, les partenariats se renforcent, notamment avec la SIC et la SEM de l'Agglo et les collectivités locales (Nouvelle-Calédonie, provinces et communes), dans un esprit de collaboration affermie et pérennisée.

La province Sud a étudié de façon très détaillée en 2021 le modèle économique du logement social en Nouvelle-Calédonie, nous confortant clairement quant à la qualité des processus du FSH.

Tous ces éléments montrent que notre société est en bonne voie d'atteindre l'objectif qui a été donné lors de son virage stratégique initié en 2019 et visant à :

« Redonner au FSH la place qui est la sienne dans le paysage socio-économique de la Nouvelle-Calédonie : une véritable institution dédiée à l'Habitat, moderne et exemplaire au service de nos ayants droit. »

**DIRECTEUR**  
**JEAN-LOUP LECLERCQ**



# LA PRODUCTION

**A/ LES OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE GÉNÉRALE**

**B/ LES OPÉRATIONS EN CHANTIER ET À L'ÉTUDE**

**C/ L'HABITAT DE DEMAIN**

**D/ LE COÛT DE LA CONSTRUCTION**

**FOCUS**

**LE FSH : UN ACTEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**



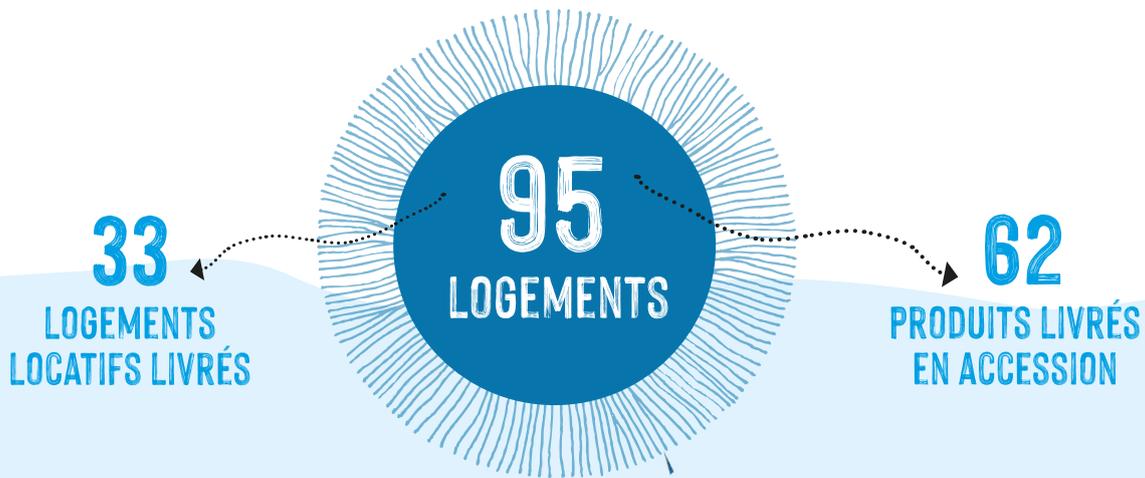


# LA PRODUCTION

## A / LES OBJECTIFS DE LA STRATÉGIE GÉNÉRALE

En 2022, l'objectif de développer l'accèsion à la propriété se concrétise notamment avec la réception technique du lotissement Ondémia (130 clés) et la tranche 2 du lotissement Wep Wé (32 clés) dont l'affichage au service clientèle est prévu pour le début de l'année 2023.

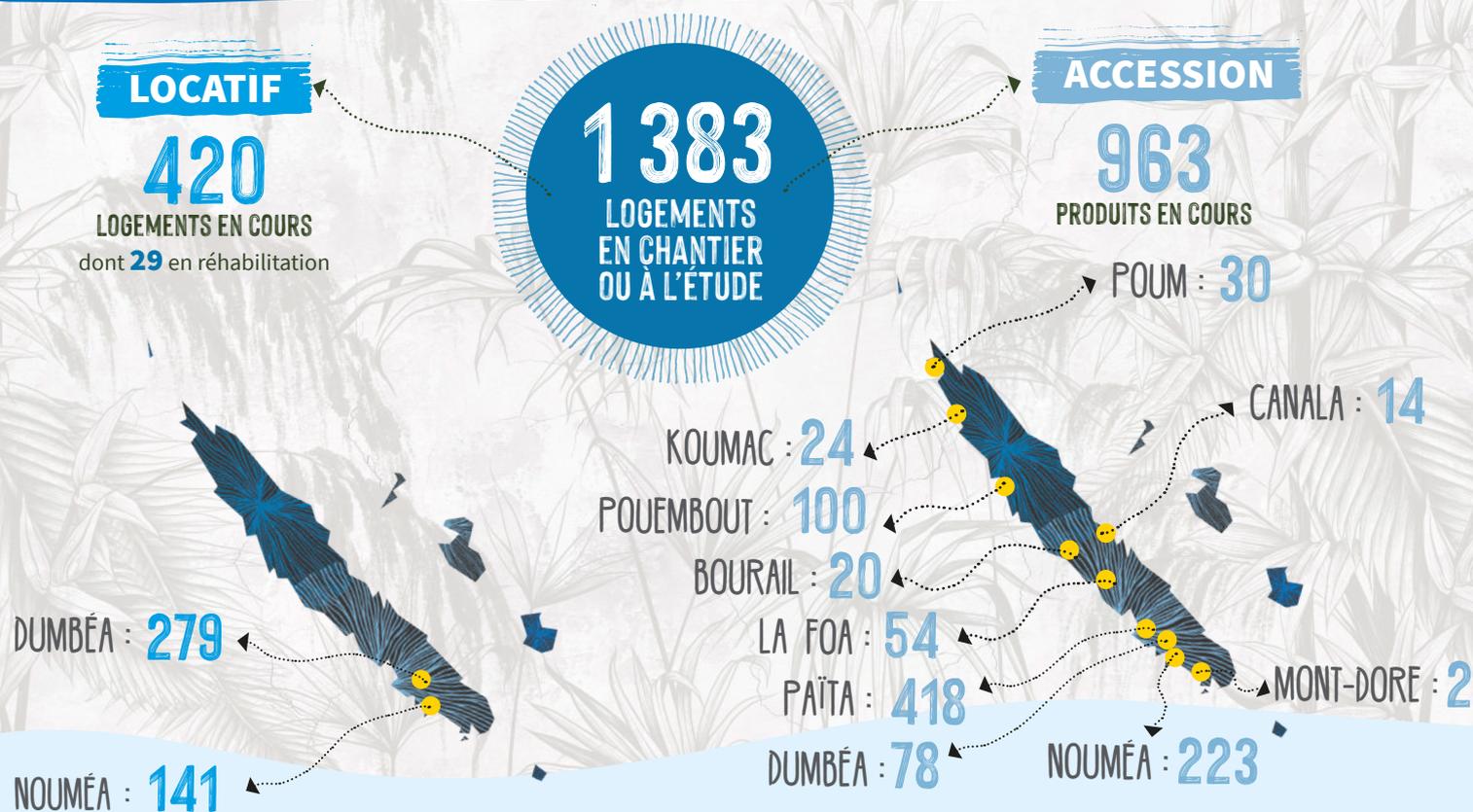
L'analyse des produits démontre également la détermination du FSH à proposer des produits de plus en plus diversifiés (lots nus, lots en location/accession, lot bâtis en accession) en réponse de proximité aux besoins recensés.



	F1	F2	F3	F4	F5	Total
<b>BOURAIL</b>						<b>12</b>
Résidence Me Awi		5	4	3		12
<b>DUMBÉA</b>						<b>21</b>
Résidence Luna		2	19			21
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

	Lots nus	F2	F3	F4	F5	Total
<b>DUMBÉA</b>						<b>62</b>
Les Villas TDK 2 (location/accession)			9	14	22	45
Les Villas des Palmiers				16		16
Lotissement Palmiers 3	1					1
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>30</b>	<b>22</b>	<b>62</b>

# B/ LES OPÉRATIONS EN CHANTIER ET À L'ÉTUDE :



## A/ Tableau des résidences locatives

Résidences	Quartiers	Nbre de logements	État du dossier
<b>DUMBÉA</b>		<b>279</b>	
Résidence Cloezia (TDK 2)	Dumbéa s/mer	133	🏗️
Ilôt 333 (logements locatifs, Siège du FSH et commerces)	Centre urbain de Koutio	146	🏗️   🔍
<b>NOUMÉA</b>		<b>141</b>	
Résidence Albizia (Ex Université de Magenta)	Magenta	58	🏗️
Résidence Samanéa (Ex Université de Magenta)	Magenta	43	🏗️
Immeuble Talon (Achat puis réhabilitation)	Logicoop	8	🔍
Immeuble Foch (Achat puis réhabilitation)	Centre ville	21	🏗️
Résidence Florence	Rivière-Salée	6	🔍
Résidence Sakamoto	Vallée des colons	5	🔍

\*96 logements en chantier et 50 pour lesquels les études sont en cours

## B/ Tableau des produits en accession à la propriété

Résidences	Type de logements	Nbre de logements	État du dossier
<b>BOURAIL</b>		<b>20</b>	
Bacouya Extension	Lots nus	20	🔍
<b>CANALA</b>		<b>14</b>	
Hauts du Village	Lots nus	14	🔍
<b>DUMBÉA</b>		<b>78</b>	
Pavillons tropicaux 11 - Apogoti	Lots bâtis	24	🏗️
Villas Livistona	Lots bâtis	39	🏗️
Pavillons tropicaux 2.1 - Centralité Apogoti	Lots bâtis	5	🏗️
Pavillons tropicaux 2.2 - Hauts d'Apogoti	Lots bâtis	10	🔍
<b>KOUMAC</b>		<b>24</b>	
TUGUPE	Lots nus	24	🔍
<b>LA FOA</b>		<b>54</b>	
Poiwi Extension	Lots nus	54	🔍
<b>NOUMÉA</b>		<b>223</b>	
Immeuble Talon - Logicoop	Lots bâtis	2	🔍
Lotissement Les Œillets - Rivière-Salée	Lots bâtis	28	🔍
Les Villas de la vallée-du-tir	Lots bâtis	6	🔍
Les Villas Florence	Lots bâtis	7	🔍
Lotissement SAKAMOTO	108 Lots nus et 72 lots bâtis	180	🔍
<b>MONT-DORE</b>		<b>2</b>	
Résidence Clairval	Lots bâtis	2	🔍
<b>PAÏTA</b>		<b>418</b>	
Durango	Lots nus	221	🏗️
Ondémia	Lots nus	130	🔍
Les villas Vetiver	Lots bâtis	37	🏗️
Pavillons tropicaux 2.3 et 2.4 (Ondémia)	Lots bâtis	30	🔍
<b>POUEMBOUT</b>		<b>100</b>	
Wep Wé (tranche 2)	Lots nus	32	🔍
Wep Wé (tranche 3)	Lots nus	68	🏗️
<b>POUM</b>		<b>30</b>	
Sonarep	Lots bâtis	30	🔍

## C / L'HABITAT DE DEMAIN

Le constat partagé par **les acteurs du logement social** est qu'en dépit de tous les efforts d'amélioration entrepris, l'usager du logement demeure insuffisamment associé à la réflexion. C'est ainsi que la Sem Agglo, la SIC et le FSH ont fait le choix d'une démarche de **co-construction avec les habitants** des nouveaux concepts de l'Habitat de Demain. Pour cela une équipe pluridisciplinaire a été missionnée (Architecte, designer social, environnementaliste, urbaniste, ethnologue etc).

En 2021, un diagnostic a été dressé à partir des visites d'opérations, d'enquêtes de terrains et d'ateliers internes aux **trois organismes**. Les enseignements capitalisés lors de ce diagnostic ont donné naissance à 7 ateliers de conception collaborative qui se sont tenus tout au long du premier semestre 2022.



### 1 MISE EN ŒUVRE D'UNE GESTION COLLABORATIVE DE TROIS ORGANISMES CALÉDONIENS DU LOGEMENT SOCIAL

- Définir une feuille de route des actions prioritaires avec un pilotage inter-bailleurs.
- Organiser des ateliers de travail et des échanges entre les acteurs des différents métiers avec un partage des processus internes, de la documentation et d'indicateurs de suivi communs.

### 2 MISE EN PLACE DU LABORATOIRE DE L'HABITAT

- Il permettrait de co-construire, en collaboration avec les trois acteurs du logement social, les habitants et les collectivités un projet pilote valorisant les attentes de chacun.

### 3 RÉNOVATION URBAINE

- En impliquant les usagers en amont, mener une réflexion sur la gouvernance durable des projets.
- Trouver de nouvelles sources de financement et travailler sur le cadre juridique pour améliorer les outils d'urbanisme.



## 4 VIVRE DANS LE LOGEMENT

- Intégrer dans toute la conception les dimensions sociales (recherche d'économies de fonctionnement) environnementales (bioclimatique) et humaines (séparer les zones privées des espaces d'accueil)

## 5 LES JEUNES DANS LEUR RÉSIDENCE

- Concevoir des logements adaptés à l'évolution des familles et aménager des espaces polyvalents permettant d'accueillir des initiatives des habitants (entreprenariat, cérémonies coutumières, activités associatives etc..).
- Utiliser les réseaux sociaux pour communiquer positivement sur le parcours des jeunes dans les quartiers.

## 6 RÉSIDENCES ET QUARTIERS

- Améliorer les résidences existantes (résidentialisation, création de locaux collectifs, développement de jardins vivriers etc..).
- Créer des centres d'intérêt impliquant les habitants et favoriser les déplacements en mode doux,

## 7 TRANQUILLITÉ RÉSIDENIELLE

- Traiter le problème du vandalisme (diagnostic en marchant et bilan chiffré, réactivité des réponses, soutien aux associations/référents).
- Impliquer les habitants dans le choix des équipements et mutualiser la charge des moyens humains.



Le bilan de ces ateliers présenté sous la forme d'un cahier de recommandations lors du symposium sur l'habitat océanien organisé par le Gouvernement.

Le FSH a sélectionné sa résidence Palmiers 1 et 2 située à Koutio pour tester les préconisations de l'habitat de demain. Une assistance à maîtrise d'usage va faire le lien entre le FSH et la population en place. Le projet sera confronté à la vision des résidents pour une amélioration tout au long des étapes de co-conception et de la durée des travaux. Cette première opération pilote alimentera également en détails le laboratoire de l'habitat pour une prise en compte dans des projets ultérieurs.

### Quand l'aménagement se veut pédagogique

Une partie de notre équipe technique a rencontré les élèves de la classe de CM2 de l'école Patrice Jean située au cœur de notre lotissement Ondémia.

En plus de permettre aux enfants de comprendre les raisons pour lesquelles beaucoup de travaux étaient en cours dans leur environnement direct, l'équipe leur a présenté les principales étapes de la réalisation d'un lotissement.



## D / LE COÛT DE LA CONSTRUCTION

L'inflation a fortement affecté **les coûts de construction** en 2022 : l'indice BT21 a progressé de 7,9 % sur l'année. Dans ce contexte, le Fonds Social de l'Habitat, comme les autres maîtres d'ouvrages a été sollicité par les entreprises de construction pour revoir les prix de marchés de travaux afin de prendre en compte cette inflation.

Pour autant, les opérations locatives s'amortissent à très long terme, avec des loyers réglementés, qui n'évoluent pas en proportion des coûts de construction. Il fallait donc trouver une réponse équilibrée entre la prise en compte de l'inflation et la préservation des équilibres financiers.

En partenariat avec la Sem Agglo, **une charte d'engagements** avec les entreprises du BTP a été élaborée au second semestre 2022, pour mieux les accompagner. Elle comporte notamment des mesures destinées à améliorer leur trésorerie et la possibilité de verser des avances significatives pour anticiper l'achat des matériaux.

Le Fonds Social de l'Habitat restera particulièrement attentif à **l'évolution des coûts de construction en 2023.**

### La mission d'AQUITANIS

A l'initiative de la province Sud, les 3 bailleurs sociaux (la Sem Agglo, la SIC, le FSH) ont bénéficié des conseils et de l'expertise en matière de renouvellement urbain du Directeur de la société Aquitanis, un OPH métropolitain.

L'objectif principal étant d'identifier ce qui pouvait être amélioré dans les quartiers les plus sensibles avec comme point d'orgue, placer le locataire au cœur du projet. Ces recommandations ont été compilées dans un rapport remis en fin d'année.

RÉSIDENCE LUNA - DUMBÉA



# FOCUS

## LE FSH : UN ACTEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

D'après une estimation datant de 2020, le secteur du bâtiment représente une part importante de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, soit près de 37 % des émissions de CO2 mondiales. Il s'agit d'une part de l'industrie liée à la production des matériaux (ciment, métal, verre), de leur transport et d'autre part, des émissions directes et indirectes des bâtiments pour l'éclairage, le chauffage ou la climatisation. Fort de ce constat, le secteur de la construction calédonien se devait de participer activement à la transition énergétique du territoire.

Publiée en juillet 2020, la norme performance énergétique du bâtiment (PEB) est la première norme calédonienne dans le domaine de la construction. Elle est constituée d'un catalogue de solutions concourant à la performance énergétique d'une construction, en agissant sur deux axes :

**1/ L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT** (ex : ombrage des murs, isolation des toitures et des murs, ventilation naturelle grâce à une distribution traversante, optimisation de l'éclairage naturel).

**2/ LES ÉQUIPEMENTS** (ex : production d'eau chaude via le photovoltaïque, production d'éclairage artificiel et de climatisation à l'aide d'équipements sobres et performants).

Courant 2021, un appel à projets a été lancé à destination des maîtres d'ouvrage, architectes, entreprises de construction, afin de les inciter à insérer la norme PEB dans leur projet de construction. Les candidats se sont également engagés à transmettre leur consommation énergétique sur une durée minimale d'un an afin de vérifier la consommation réelle du bâtiment.



Le futur siège du FSH

C'est dans ce cadre que le FSH a candidaté puis a été primé pour les objectifs de performance énergétique de son futur siège. Parmi les dispositifs remarquables de ce projet, on compte l'alimentation en électricité et en climatisation via une centrale photovoltaïque, la réalisation d'une partie des façades en béton de terre, l'installation de cuves de récupération d'eau de pluie pour les arrosages extérieurs, l'implantation d'espaces végétalisés au cœur du bâtiment pour générer de la fraîcheur, la mise à disposition de stations électriques pour la recharge des véhicules de service etc..

Au regard de l'ensemble des dispositifs déployés, ce bâtiment sera à minima passif (qui produit autant d'énergie qu'il en consomme), voire générera plus d'énergie qu'il n'en utilise.



Thierry Hinfray, notre Responsable des opérations de construction reçoit le prix de la performance énergétique du bâtiment pour plusieurs de nos opérations, dont le siège du FSH.



# L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

A/ LES VENTES DE LOTS NUS  
ET DE LOTS BÂTIS

B/ LES MOINS-VALUES  
DE CESSION

C/ LES SUBVENTIONS  
À LA CONSTRUCTION  
OU À LA RÉNOVATION  
VIA NOS PARTENAIRES

D/ LES PRÊTS

FOCUS

LE PAVILLON TROPICAL 2.0





# L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'effort commercial initié en 2021 s'est vu renforcé en 2022 avec l'organisation de pas moins de 12 opérations de proximité prenant différentes formes :

- Journées portes ouvertes sur un programme
- Stands tenus dans des galeries marchandes sur les créneaux d'affluence en week-end
- Rencontres avec le personnel d'une société ciblée
- Déplacements au plus près de nos ayants droit notamment en province Nord

Près de 300 prospects ont été ainsi contactés avec une ventilation de 40% intéressés plus particulièrement par des produits à l'accession, tandis que 60 % se sont orientés vers de la location.

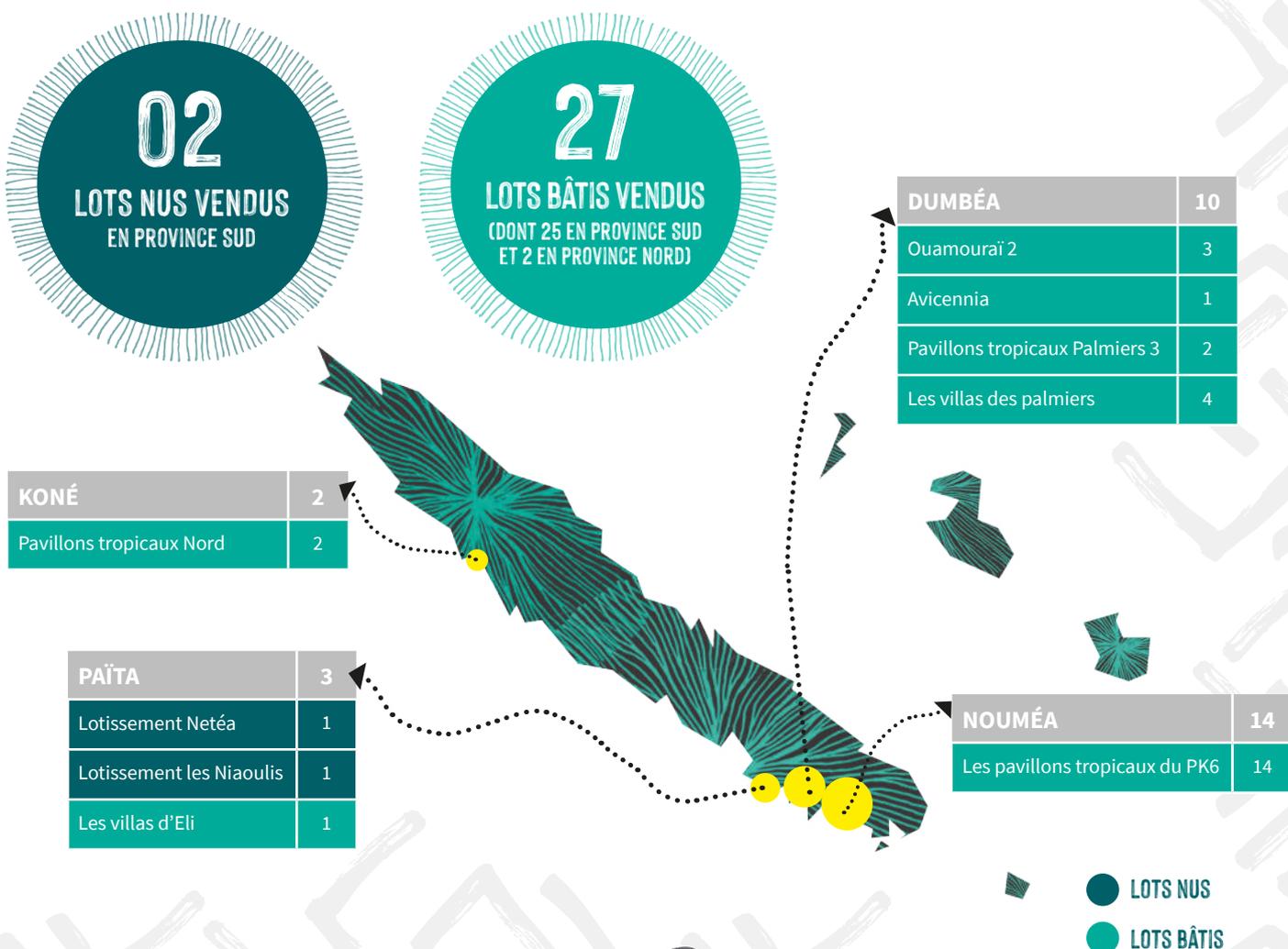
Grâce à cette mobilisation, le FSH a pu capter une clientèle qui n'était pas nécessairement recensée par la Direction du logement mais présentait des profils intéressants que ce soit pour l'accession comme la location.

La démarche est doublement vertueuse puisque l'équipe clientèle accompagne chaque ayant droit dans ses démarches administratives nécessaires à ce recensement au prix, dans certains cas, d'un exercice très chronophage.

Le plan média consacré à la promotion de ces rencontres a désormais prouvé toute son efficacité et s'est vu optimisé en fonction des retours des visiteurs de nos opérations.

Enfin pour 2023, le parcours résidentiel sera un marqueur clé important au service de notre mission première : l'accession à la propriété pour le plus grand nombre.

## A/ LES VENTES DE LOTS NUS ET DE LOTS BÂTIS



## B/ LES MOINS-VALUES DE CESSION

Le dispositif des moins-values de cession est un levier important au service de l'engagement du FSH sur le thème de l'accession à la propriété. 29 familles ont pu en bénéficier durant l'exercice 2022 pour un montant total de ventes de 689,3 MXPF (15,7 MXPF pour les 2 lots nus et 673,5 MXPF pour les 27 lots bâtis). Sur ce montant global, 28 % ont été pris en charge par le FSH au titre des moins-values de cession soit 198 MXPF (6,2 MXPF pour les lots nus et 192,4 MXPF pour les lots bâtis).

On notera une augmentation significative de 59 % du budget alloué aux moins-values de cession comparativement à l'année précédente. Une indication qui traduit le cap ainsi dicté par la stratégie générale.



RÉSIDENCE LUNA - DUMBÉA

29

FAMILLES BÉNÉFICIAIRES  
POUR UN BUDGET TOTAL DE  
198 MXPF

## C/ LES SUBVENTIONS À LA CONSTRUCTION OU À LA RÉNOVATION VERSÉES EN 2022 VIA NOS PARTENAIRES

59

FAMILLES BÉNÉFICIAIRES  
POUR UN BUDGET TOTAL DE  
52,5 MXPF

En plus des aides financées directement par le FSH, la société prend en charge d'autres dispositifs via des partenaires pour l'accompagnement à la construction ou à la rénovation. Parmi ces derniers, on compte deux homologues : la Sem Agglo pour la province Sud et Loyauté habitat pour la province des Iles.

### EN PROVINCE SUD :

Dans le giron de la Sem Agglo, il existe 3 types d'aides :

🔗 **L'AFAPS** : L'aide financière à l'accession en province Sud

L'aide concerne des projets de construction ou d'acquisition d'un logement neuf en tenant compte des ressources de l'ayant droit. Le montant de l'aide varie entre 1,5 MXPF et 3,5 MXPF suivant les ressources du foyer pour lesquels la prise en charge du FSH varie entre 300 KF et 1 MXPF.

**23 FAMILLES EN ONT BÉNÉFICIÉ POUR UN TOTAL DE 20,6 MXPF**

🔗 **L'APRAH** : L'aide provinciale à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat.

Cette aide porte sur des travaux de rénovation ou d'amélioration d'un montant minimum de 1,2 MXPF.

Le montant de l'aide financière est au maximum de 4 MXPF. Une subvention supplémentaire de 500 000 FCP peut être également versée si le projet prévoit au minimum deux investissements verts (chauffe-eau solaire, système de récupération d'eau de pluie etc...). Comme pour l'AFAPS, la prise en charge du FSH varie entre 300 000 FCP et 1 MXPF.

**10 FAMILLES EN ONT BÉNÉFICIÉ POUR UN TOTAL DE 5,8 MXPF**

🔗 **LE LAPS** : le logement aidé en province Sud

Cette aide porte sur la construction d'une villa type « clé en main » portée par un opérateur mandaté par la province Sud. Le montant de l'aide varie entre 2,5 MXPF et 4,5 MXPF selon les revenus du foyer pour lesquels la prise en charge du FSH varie entre 300 KF et 1 MXPF.

**6 FAMILLES EN ONT BÉNÉFICIÉ POUR UN TOTAL DE 5,7 MXPF**

### EN PROVINCE DES ÎLES LOYAUTÉ :

A la demande de Loyauté Habitat, 156 dossiers ont été analysés par nos équipes desquels seuls 46 faisaient l'objet d'une complétude pouvant ainsi recevoir l'aval de la commission. Dès lors que le projet est validé, l'ayant droit dispose d'une année pour engager les travaux. Or seuls 40 % des familles ayant reçu la validation de la commission ont entamé leur chantier.

**19 FAMILLES ONT AINSI BÉNÉFICIÉ D'UNE SUBVENTION POUR UN TOTAL DE 19,4 MXPF**

### EN PROVINCE NORD :

La société TEASOA n'étant plus en activité en province Nord, un dossier d'un particulier nous a été adressé directement et a été validé pour **une subvention d' 1 MXPF**.

## D/ LES PRÊTS

Durant l'année 2022, 51 familles ont bénéficié d'un prêt à taux bonifié dont 35 dans le cadre du financement de produits en location-accession, 15 pour des produits d'accession purs et une pour le financement de travaux.

Au cours des années à venir, le volume des prêts à taux bonifiés est appelé à s'intensifier pour accompagner au mieux nos ayants droit dans leurs projets. Dans cette perspective, le service clientèle entame dès à présent une analyse de risques qui nous permettra de circonscrire les foyers étant en mesure d'assumer leurs traites sans se retrouver dans des situations d'impayés.

Le niveau de revenus de référence se situait jusqu'à présent dans une fourchette de 200 000 à 380 000 F/mois. Cette base reste à être affinée à l'appui de l'analyse de risques qui rendra ses conclusions en 2023. Les résultats qui en découleront contribueront à cibler des actions de préparation et d'accompagnement à l'accession pour que chaque projet aboutisse à une réussite.

### ÉVOLUTION DES IMPAYÉS DE PRÊTS

Malgré un contexte économique particulier, nous ne constatons pas de dégradations des chiffres des impayés concernant les prêts. Une nette diminution des déchéances du terme a été constatée durant l'année 2022 (nouveaux dossiers). Un suivi particulier est réalisé par le recouvrement permettant ainsi de trouver des solutions rapides et efficaces dans le temps ce qui explique le taux d'impayés constant. En parallèle, le travail de mise à jour, qui nécessite de reprendre les éléments des dossiers les plus anciens, permettra au service d'analyser les chiffres plus au détail et d'oeuvrer pour une politique d'accompagnement particulière à destination des "accédants les plus sensibles". Ce même engagement sera perpétué dans le cadre du parcours résidentiel où les locataires du parc locatif seront accompagnés pour devenir propriétaire.

51  
PRÊTS VERSÉS  
POUR UN TOTAL DE  
571 MXPf



RÉSIDENCE LUNA - DUMBÉA

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Capital restant dû (CRD)</b>	3 266 392 596	3 069 261 962	2 895 067 392	2 748 275 953	3 015 866 847
Impayés hors déchus	88 301 681	48 292 216	58 542 303	28 878 740	32 968 794
Impayés déchus	396 824 252	498 390 523	436 725 917	535 685 161	510 837 364
<b>Total impayés (XPF)</b>	<b>485 125 933</b>	<b>546 682 739</b>	<b>495 268 220</b>	<b>564 563 901</b>	<b>543 806 158</b>
Nb de dossiers en impayé		376	354	344	348
Nb de dossiers prêts actifs		1 135	1 108	816	801
Part de dossiers prêts en impayé		33%	32%	42%	43%
Impayé/CRD (Capital restant dû)	2,70%	1,57%	2,02%	1,05%	1,09%

## FOCUS

LE PAVILLON  
TROPICAL 2.0

Né d'un concours en 2003 réunissant des partenariats de constructeurs et d'architectes, le pavillon tropical a, au fil du temps, fait l'objet d'adaptations en fonction de son implantation ou de l'évolution des matériaux. Toutefois, il était nécessaire d'aller bien plus loin dans la réflexion afin d'obtenir une formule 2.0 qui répondrait avec efficacité aux nouvelles attentes de nos ayants droit.

Lorsque l'habitat évolue, c'est pour mieux s'adapter aux nouveaux modes de vie et aux nouvelles contraintes environnementales à long terme, parmi lesquelles on compte le réchauffement climatique. Un nouvel appel d'offres a donc été diffusé pour donner un nouveau souffle à ce produit, qui a toujours remporté un franc succès auprès de nos accédants à la propriété.

Fort des recommandations des usagers et de nos équipes techniques, un nouveau cahier des charges a été élaboré incluant une centrale photovoltaïque pourvoyant au logement tant l'alimentation en eau chaude qu'en électricité, une citerne de récupération des eaux de pluie destinées à l'arrosage des jardins, et une extension sur la terrasse des arrivées et évacuations de la cuisine pour permettre aux propriétaires de disposer rapidement d'une cuisine en extérieur, tel que souvent constaté dans l'habitat traditionnel océanien.



Le pavillon tropical 2.0 à Apogoti.

Comme auparavant, cette nouvelle formule respecte bien évidemment les normes ECOCAL dont les retours d'expérience affichent toujours des résultats probants aussi bien en termes de confort qu'en réduction de charges pour nos résidents.

Le Gouvernement a, sur ce projet, décerné au FSH le label PEBNC validant ainsi le dispositif de performances énergétiques de ce nouveau modèle. Une subvention de 300 000 F/logement sera ainsi attribuée pour chaque mise en chantier.

Après étude des différentes propositions des partenaires, c'est la société Logistyl qui a remporté une fois encore, l'appel d'offres présentant ainsi le meilleur rapport qualité/prix. Ce nouveau prototype sera construit très prochainement en 5 exemplaires dans la zone d'Apogoti sur la commune de Dumbéa.



# LA GESTION LOCATIVE

- A/ NOTRE PARC LOCATIF
- B/ L'ÉVOLUTION DES IMPAYÉS ET DE LA VACANCE
- C/ L'ENTRETIEN DU PARC
- D/ LA GESTION DES INCIVILITÉS
- E/ L'ACCOMPAGNEMENT DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES
- F/ LE FONDS D'URGENCE

## FOCUS

UNE NOUVELLE OPÉRATION  
PILOTE : LA RÉSIDENCE LUNA





# LA GESTION LOCATIVE

L'objectif premier du service clientèle sur l'exercice 2022 a été de réduire la vacance du parc locatif. Si concomitamment le service technique s'est attaché à travailler l'attractivité de nos résidences, c'est également grâce au travail de terrain et aux opérations de proximité entamés dès 2021 par la cellule commerciale, que les premiers objectifs de réduction de la vacance ont été atteints en passant de 11,50 % à 10,8 %.

Ce travail a parallèlement mis en lumière une frange de la population qui n'est pas inscrite à la direction du logement mais qui représente un vrai potentiel.

Une fois identifiées, ces familles ont été accompagnées dans leurs démarches administratives jusqu'à leur inscription pour ainsi prétendre à l'un de nos produits correspondant au mieux à leurs profils.

La politique du service clientèle confère à être de plus en plus sur le terrain. C'est un élément clé pour tout bailleur qui cherche à mieux comprendre les préoccupations des locataires et à offrir un niveau de service de qualité.

En outre, un partenariat a été conclu avec Humanis pour financer de nombreuses activités de bien-être à destination de nos locataires et plus particulièrement de nos séniors.

Près de 42 séances de diverses disciplines ont été prodiguées (stretching, yoga, mémo peps) avec un taux de participation de 85 %.



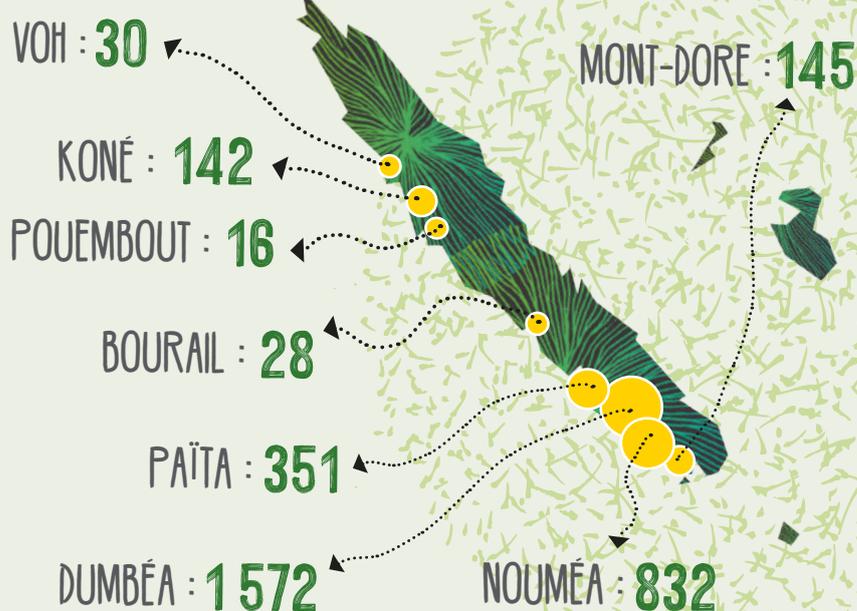
## PLANNING DES RENCONTRES AVEC LE PUBLIC :

- Les 17/18 janvier et le 23 avril : journées portes ouvertes de la résidence M'Ba
- Les 20/21 janvier et le 12 mars : journées portes ouvertes aux villas du 6<sup>ème</sup> km
- Du 3 au 6 février : Participation à la foire du Pacific
- Les 26 et 27 février : rencontre avec les ayants droit au Dumbéa Mall
- Le 4 mai : rencontre avec les ayants droit au Centre Socio-Culturel de Lafoa
- Les 20 et 21 mai : rencontre avec les ayants droit au centre commercial TEARI à Koné
- Les 25 et 26 Juin : rencontre avec les ayants droit au centre commercial Kenu In à Nouméa
- Le 30 juillet : journée portes ouvertes aux villas de TDK2
- Le 10 septembre : journée portes ouvertes de la résidence Cloezia



## A / NOTRE PARC LOCATIF

**3 116**  
LOGEMENTS



2018 + 154 CLÉS 2 687

2019 + 135 CLÉS 2 822

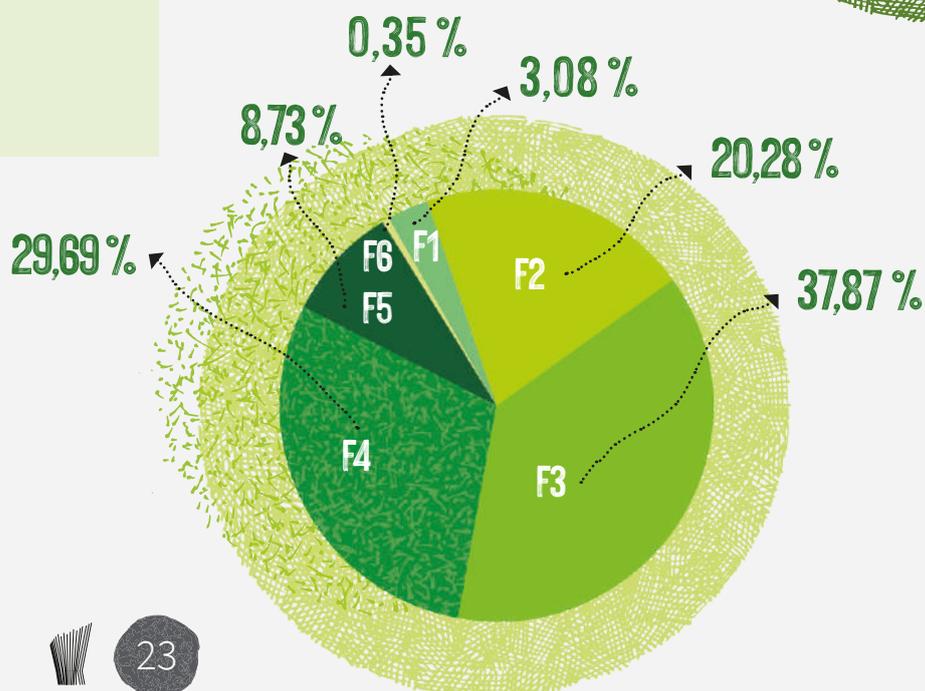
2020 + 170 CLÉS 2 992

2021 + 107 CLÉS 3 099

2022 + 17 CLÉS 3 116

\* DONT RÉHABILITATIONS

- F1 96 LOGEMENTS
- F2 632 LOGEMENTS
- F3 1 180 LOGEMENTS
- F4 925 LOGEMENTS
- F5 272 LOGEMENTS
- F6 11 LOGEMENTS





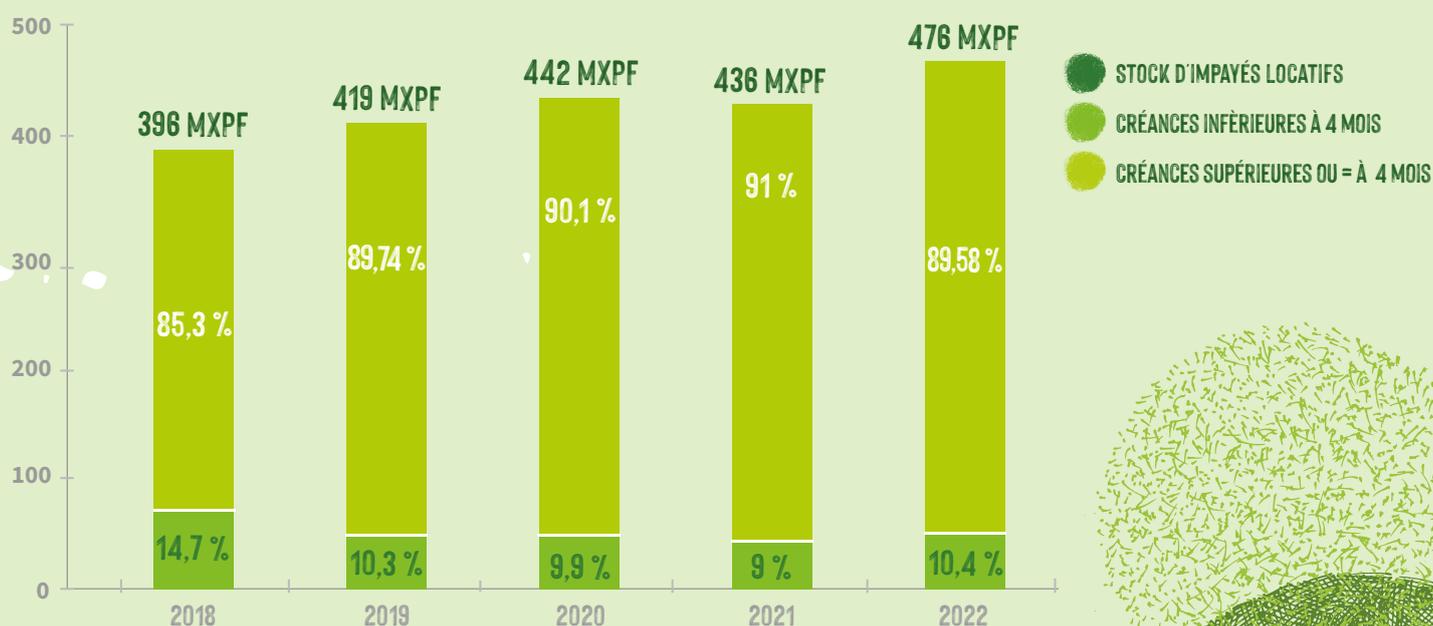
## B/ L'ÉVOLUTION DES IMPAYÉS LOCATIFS

Une refonte du process du traitement des impayés a été engagée en y associant les différents dispositifs d'accompagnement, qu'ils soient internes ou externes. L'enjeu de ce process consiste à les intégrer au bon moment pour éviter à tout prix l'expulsion. Une attention particulière est portée sur la mise en application de ce process pour une plus grande efficacité. Aujourd'hui, 90% des dossiers confiés au recouvrement par la gestion locative font l'objet d'un plan d'apurement. Dans certains cas, un simple changement d'interlocuteur suffit à être persuasif.

### ÉVOLUTION DU NIVEAU DES IMPAYÉS PAR RAPPORT AU QUITTANCEMENT ANNUEL

	2018	2019	2020	2021	2022
Quittancement annuel (en MXPF)	1 898	2 003	2 055	2 144	2 291
Stock d'impayés hors RG et pertes (en MXPF)	396	423	442	436	476
Stock d'impayés hors RG et pertes (en %)	20,87	21,13	21,50	20,38	20,77
Taux d'impayés (variation des impayés divisée par le quittancement hors recours gracieux)	3,20%	0,60%	0,90%	1,19%	2,14%

### ÉVOLUTION DU NIVEAU DES IMPAYÉS PAR ANCIENNETÉ



## C/ L'ENTRETIEN DU PARC

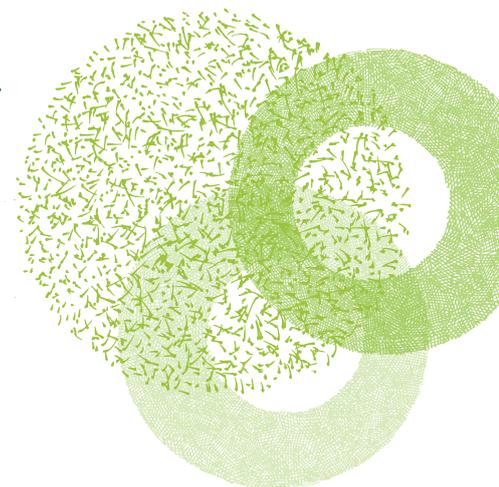
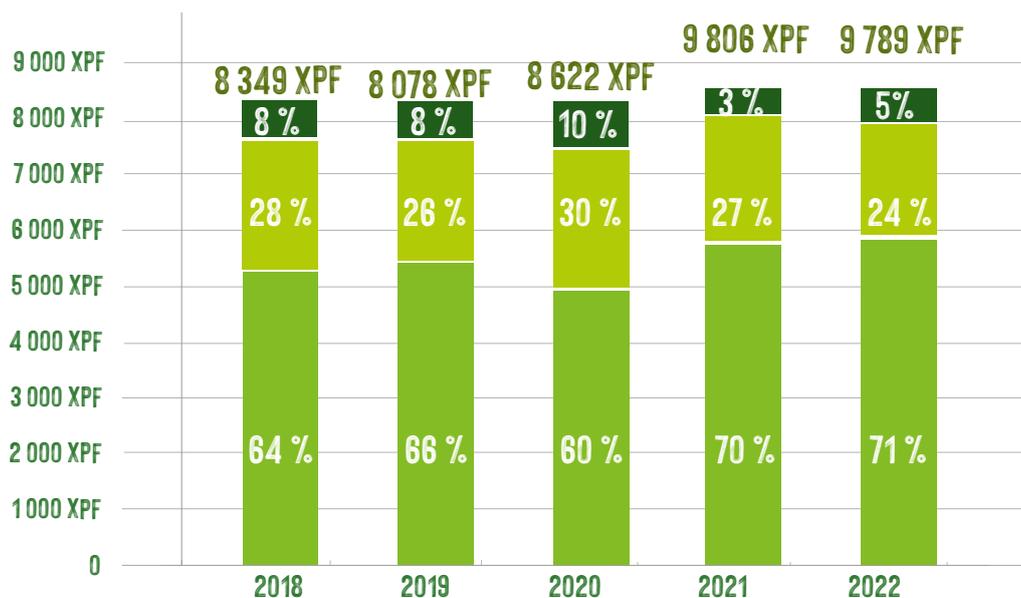
En 2022, l'action du FSH s'est majoritairement structurée autour d'un objectif de la stratégie générale : amener l'ensemble de nos locataires au même niveau de confort, qu'ils soient dans le parc récent comme dans le parc ancien.

Les engagements financiers en faveur des gros travaux d'entretien ont ainsi été doublés au regard de l'année précédente pour un montant total de **610 MXPf au lieu de 335 MXPf en 2021**.

Les projections pour l'exercice 2023 dans ce domaine apparaissent d'ores et déjà comme encore plus ambitieuses. Une nécessité pour répondre corrélativement à un autre objectif de la stratégie générale : la lutte contre la vacance.

Parmi les travaux de fond que nous allons mener, sont programmés des réfections de cuisines, de salles de bains, l'installation de chauffe-eaux solaires ou encore des ravalements de façades.

### LES CHARGES D'ENTRETIEN (PAR LOCATAIRE ET PAR MOIS)



- RÉSIDENTIALISATION ET VALORISATION
- ENTRETIEN COURANT
- MAINTENANCE PRÉVENTIVE

## D/ LA GESTION DES INCIVILITÉS

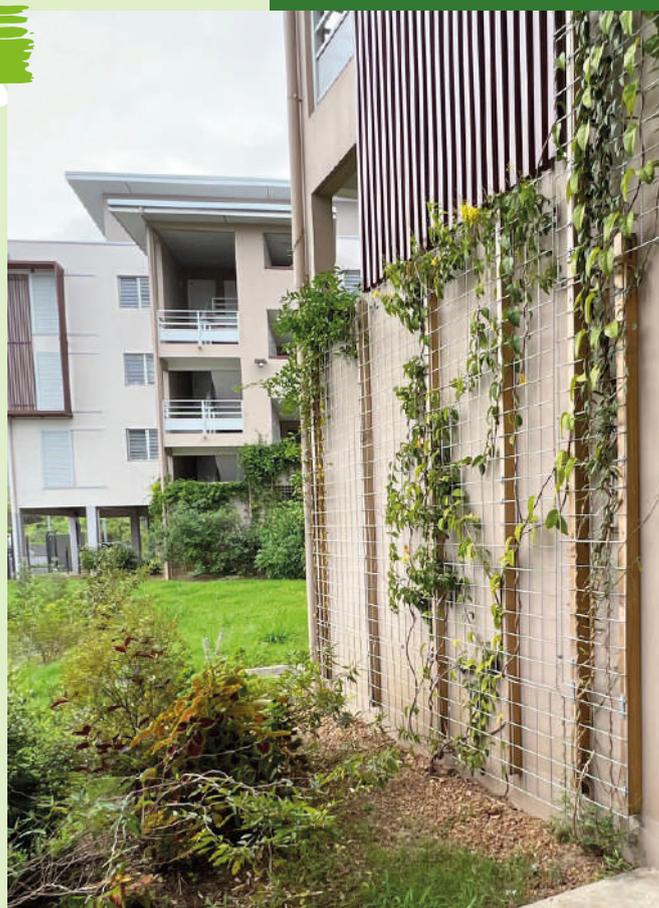
Le recrutement du chargé des incivilités s'est avéré infructueux en dépit des nombreuses candidatures reçues. C'est un poste qui requiert des qualités parfois en opposition fonctionnelle mais toutes indispensables à l'atteinte de l'objectif.

Toutefois, des actions ont été menées par la direction clientèle sur les faits les plus critiques. Parmi ces derniers, on compte 12 faits de récurrence pour lesquels 6 ont été clôturés via 4 mises en demeure et 2 rappels à l'ordre. Pour les situations moins complexes, elles ont toutes été traitées par les chargés de gestion locative et les gérants de sites. Aucune expulsion n'est à déplorer.

Le process de traitement des incivilités est régulièrement rappelé aux gérants de site. Il doit être scrupuleusement respecté pour assurer la complétude du dossier et ainsi nous éviter d'être mis en défaut.

Par ailleurs, une convention a été mise en place avec les communes de Nouméa et Dumbéa destinée à faciliter le traitement des incivilités constatées dans nos résidences. Cette convention offre également la possibilité de recevoir les contrevenants dans les locaux de la police ou de la mairie pour voir leurs sanctions commuées en travaux d'intérêt général.

RÉSIDENTIELLE BADAMIER ROUGE - KOUTIO



## E/ L'ACCOMPAGNEMENT DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES



Depuis près de 15 ans, le FSH prodigue aux associations de locataires un accompagnement qui les a fortifiées dans leur capacité à mener des actions efficaces et dans l'atteinte de leurs objectifs. Cet accompagnement renforce également leur voix auprès des pouvoirs publics pour obtenir d'autres soutiens qui participent à l'amélioration de leurs conditions de vie (ex : livraison de la banque alimentaire, cours de yoga gratuits, subventions de fonctionnement etc...) et à accroître leur visibilité pour attirer de nouveaux membres.

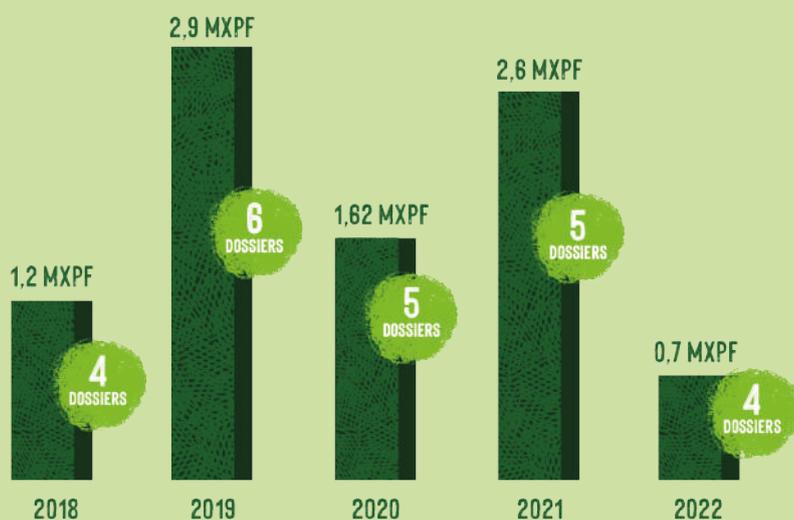
Durant les périodes tumultueuses qu'on a connues avec la pandémie, cet accompagnement trouve toute sa légitimité.

La reprise des activités des associations de locataires après l'épisode de COVID a été très progressive durant l'exercice 2022 d'autant que certaines familles ont été directement impactées par les conséquences de cette pandémie, qu'elles soient familiales ou économiques.

Cependant, à partir d'avril, les activités qui suscitaient des rencontres et de l'échange ont de nouveau pris cours. Le besoin de retrouver du lien social s'est traduit par plusieurs sorties familiales, l'organisation de kermesses, de repas partage, d'activités manuelles, et de mise en place de navettes mensuelles pour faciliter les démarches des personnes qui n'étaient pas véhiculées.

## F/ LE FONDS D'URGENCE

(AIDES VERSÉES)



Le Fonds Social d'Urgence prend en charge une dette locative consécutive à un accident de la vie. Cette dette porte sur un minimum de 3 mois de loyers d'impayés pour un logement devant appartenir à un bailleur social ou à un particulier conventionné. Par accident de la vie, on entend une perte d'emploi involontaire, une séparation ou un divorce, un accident, un décès ou une incarcération de l'un des titulaires du bail ayant entraîné une perte de revenus.

Le Fonds social d'urgence est encadré par des critères stricts et ne pourra être sollicité qu'à condition que le ou les locataires aient retrouvé une situation économique stable. La famille devra également apporter la preuve de sa recherche de solutions dans la gestion de sa dette locative. La typologie du logement devra être en adéquation avec le coefficient familial et si nécessaire un relogement pourra être demandé.

Au regard des fonds débloqués en 2022, force est de constater qu'il y a une nécessité de communiquer davantage auprès de nos partenaires pour les éclairer sur les situations qui peuvent être couvertes par le FSU et la nécessité de retravailler certains critères pour en faciliter l'accès.



## FOCUS



## UNE NOUVELLE OPÉRATION PILOTE : LA RÉSIDENCE LUNA

Dans la même dynamique que pour les duplex de Rivière Salée, le FSH a entamé un nouveau projet pilote sur l'utilisation du photovoltaïque à des fins d'autonomie énergétique. La variante entre le projet des duplex et la résidence Luna est que ce dernier programme est un collectif vertical avec des contraintes différentes (19 F3 et 2 F2). Si pour le projet de Rivière Salée nous avons adapté l'installation à la typologie, la couverture en panneaux solaires est pour ce projet, globale avec une centrale générale qui renvoie sur le réseau l'énergie captée. 133 panneaux de 160 x 100 ont été ainsi installés pour la production de 41 kw et un budget global de 9 MF (cumulus inclus). Ce budget est celui qui était à l'origine programmé uniquement pour les chauffe-eaux solaires.

Les puissances sont par la suite réparties sur la base des premiers retours que nous avons de l'opération des Duplex et en fonction de la typologie du logement par le biais d'une programmation informatique (1 kw pour les F2 et 1,5 kw pour les F3). Une partie de cette énergie est également attribuée aux parties communes qui viennent en déduction des charges facturées à l'ensemble des locataires (9,8 kw).



La résidence LUNA - Dumbéa

Cette programmation peut être ajustée à tout moment au regard des résultats de l'étude pour optimiser le dispositif. L'entrée des locataires est prévue pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2022 et l'observation de leurs consommations durera 2 années.



La résidence LUNA - Dumbéa



# L'AIDE AU LOGEMENT

- A/ L'ÉVOLUTION DES AIDES  
VERSÉES ENTRE 2020  
ET 2022
- B/ LA RÉPARTITION DES AIDES  
VERSÉES PAR BAILLEUR  
EN 2021 ET 2022
- C/ LA RÉPARTITION  
DES AIDES VERSÉES  
PAR COEFFICIENT  
FAMILIAL EN 2021 ET 2022
- D/ LA RÉPARTITION DES AIDES  
VERSÉES PAR TYPE DE  
LOGEMENT EN 2021 ET 2022
- E/ LE RECOUVREMENT DES TROP  
PERÇUS DE L'AIDE AU LOGEMENT



# L'AIDE AU LOGEMENT

Le FSH a signé une convention avec la CAFAT pour l'établissement d'une passerelle vouée à faire un rapprochement informatique entre les données de cette dernière et le listing d'attribution validé en commission. Si précédemment ce rapprochement se faisait manuellement avec tous les délais que cela induit, le traitement informatique permet un retour quasi instantané, réduit les risques de trop perçus, donc les dettes a posteriori et déniche tous les contrevenants qui n'auraient pas rempli leur demande de bonne foi.

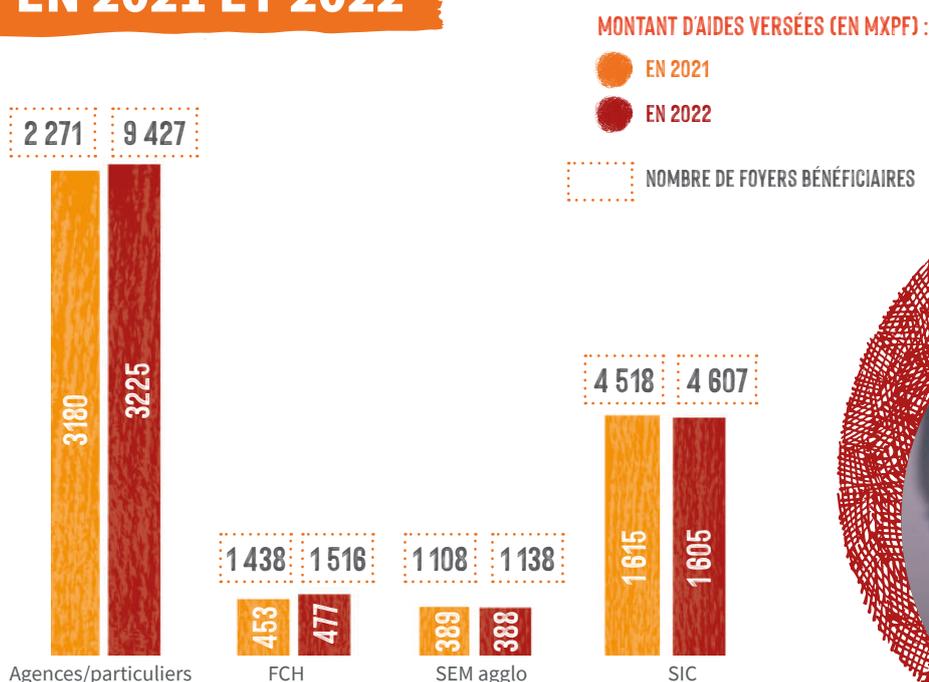
Concernant le contrôle des logements nécessaire aux conventionnements, il n'est plus effectif depuis le 31 décembre 2022.



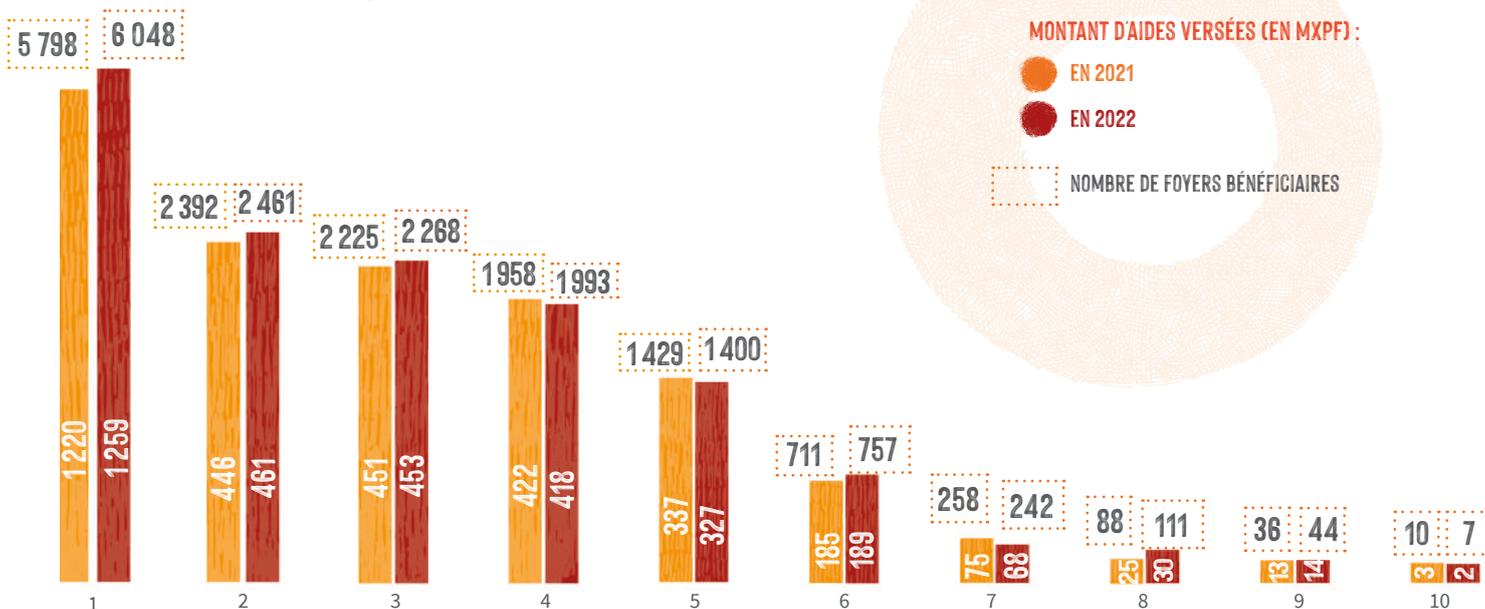
## A/ L'ÉVOLUTION DES AIDES VERSÉES ENTRE 2020 ET 2022

	2020	2021	2022
Montant des aides versées par an (en XPF)	2 921 589 622	3 180 226 814	3 225 742 178
Nombre de foyers bénéficiaires des aides versées	8 801	9 231	9 427
Moyenne versée par famille et par mois (en XPF)	27 663	28 710	28 515

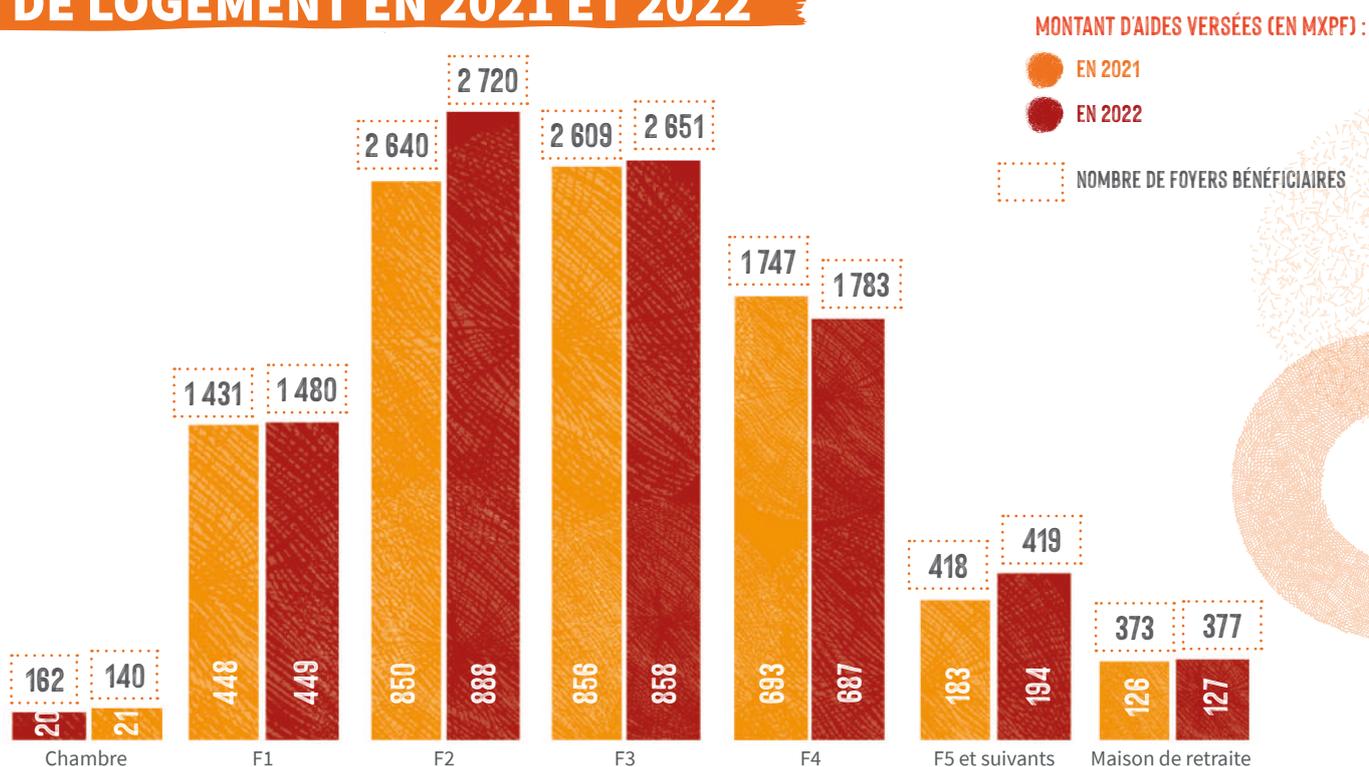
## B/ LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR BAILLEUR EN 2021 ET 2022



## C/ LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR COEFFICIENT FAMILIAL EN 2021 ET 2022



## D/ LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2021 ET 2022



## E/ LE RECouvreMENT DES TROP PERÇUS DE L'AIDE AU LOGEMENT

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de dossiers en cours	593	799	684	873	943

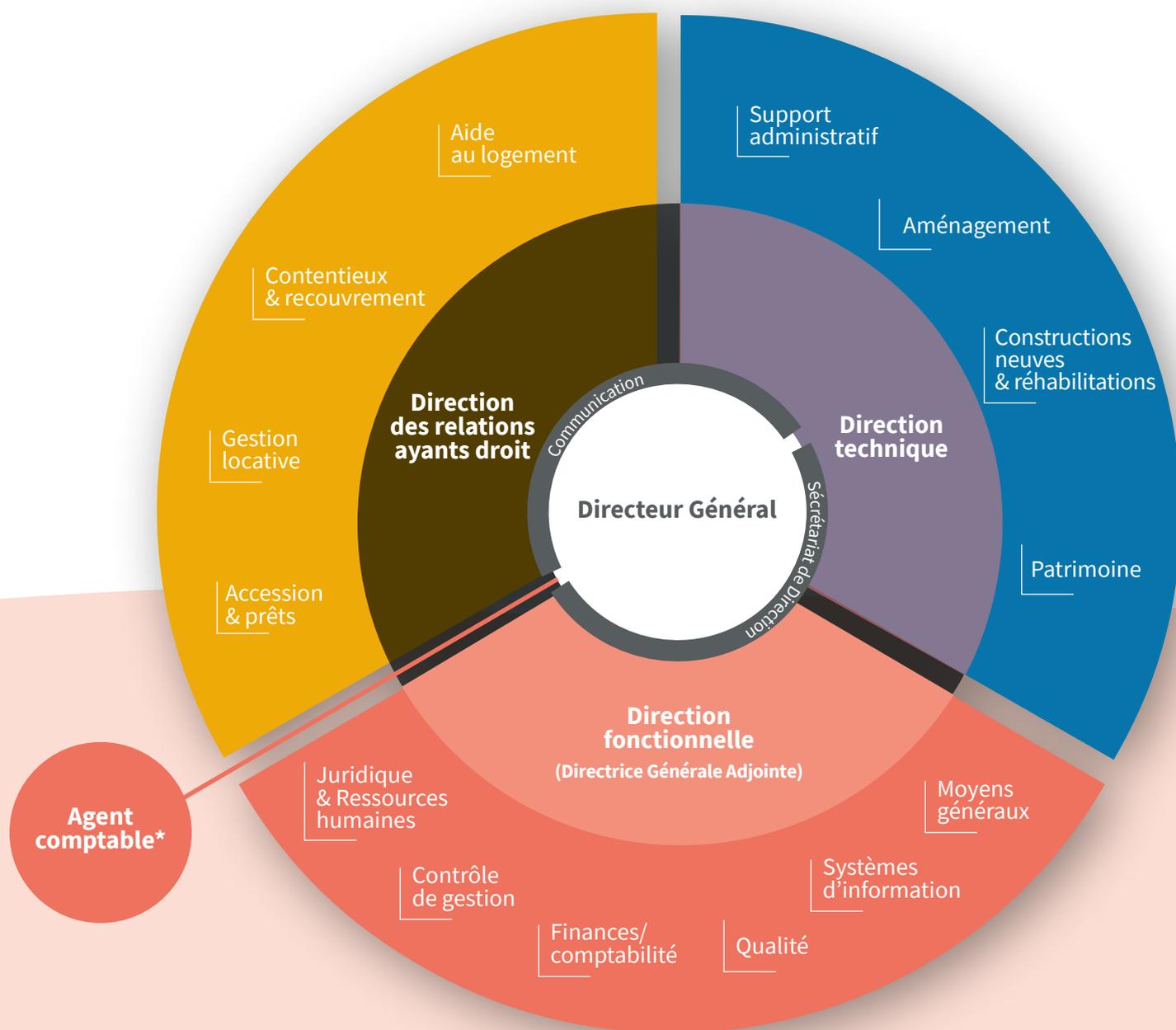
# L'ORGANISATION INTERNE

- A/** L'ORGANIGRAMME
- B/** POINT SUR LA STRATÉGIE RH
- C/** POINT D'ÉTAPE DU PROJET SIRH
- D/** UNE STRATÉGIE DE COMMUNICATION COMPLÉTÉE



# L'ORGANISATION INTERNE

## A / L'ORGANIGRAMME



\* Conformément aux statuts, l'agent comptable exerce ses attributions sous l'autorité du Directeur Général et sous le contrôle du Conseil d'Administration.



**Au terme de l'année 2022, le FSH compte dans ses effectifs 103 salariés dont 5 personnes en CDD. Le taux de rotation par rapport à l'année précédente est de 12,3 %.**



39 collaborateurs ont bénéficié d'une formation pour un montant total de 2 933 998 FCP soit 0.49 % de la masse salariale. Parmi les domaines de formation, on compte les compétences clés propres au métier, le développement personnel, le management, les formations financières, comptables et bureautiques, et les formations spécifiques (ex : habilitations électriques, voies exécutoires pour le recouvrement contentieux etc...)

## MOUVEMENT DU PERSONNEL DÉCEMBRE 2022 : FSH/FCH

	CDI		CDD		Total		APP/Job d'été		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	CDI	CDD	Hommes	Femmes	CDI+CDD
<b>Employés</b>	14	23	1	2	37	3	-	3	43
<b>Agents de maîtrise</b>	12	19	-	1	31	1	-	-	32
<b>Cadres</b>	16	11	1	-	27	1	-	-	28
<b>Totaux</b>	<b>42</b>	<b>53</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>95</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>103</b>

## B/ POINT SUR LA STRATÉGIE RH : MISER SUR LE CAPITAL HUMAIN ET CONSTRUIRE UNE VÉRITABLE CULTURE D'ENTREPRISE

La stratégie RH du FSH nous invite à miser sur le capital humain pour construire une véritable culture d'entreprise. Elle place au même titre que pour les ayants droit, les collaborateurs au centre de ses préoccupations.

La cellule RH a soutenu l'engagement des équipes pour développer un environnement de travail agile et inclusif et préparer la conduite de la transformation des emplois et compétences de demain. L'évolution de notre environnement nous impose cette mutation.

Sur le management des équipes, nous avons un enjeu de transformation de la culture d'entreprise.

On parle désormais de management agile. Il s'agit d'un mode de gestion qui prône des valeurs telles que la réactivité, la prise de décisions rapides, la flexibilité, l'intelligence collective des équipes et le travail collaboratif. Elle met en exergue l'importance du travail de chaque personne dans la réalisation du but commun.

L'idée était d'expérimenter, d'abord en 2022, puis dans les années à venir, cette nouvelle forme de management et de parvenir à entraîner nos collaborateurs avec des modes de fonctionnement sur des durées plus courtes, et un plan de formation des équipes managériales adapté. Pour cela, nous prenons autant en compte le bien-être au travail que les attentes des salariés.

En 2023, la cellule RH s'attachera à accompagner les salariés pour décoder leur environnement, les écouter pour savoir comment se repositionner et libérer les initiatives dans ce nouveau contexte.

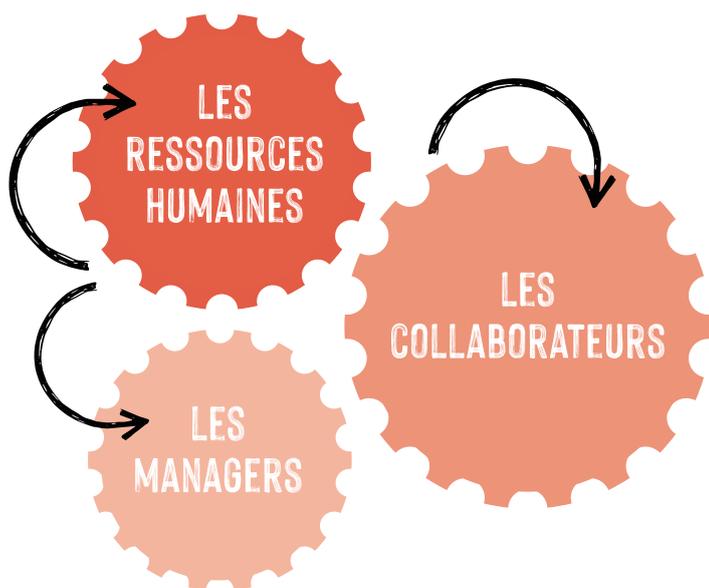
Elle dépassera la simple question de la compétence technique pour travailler sur les points forts des collaborateurs, ou sur de nouvelles manières de les former. Elle saura également attirer de nouveaux talents et faire évoluer certains métiers.

Pour ce faire, la cellule RH dispose désormais d'un outil informatique destiné à simplifier cette gestion (le SIRH - Système d'Information et de gestion des Ressources Humaines), doté de fonctionnalités d'automatisation qui font gagner un temps précieux.

# C/ POINT D'ÉTAPE DU PROJET SIRH (SYSTÈME D'INFORMATION DE GESTION DES RESSOURCES HUMAINES)

Le SIRH est entré officiellement en production le 1<sup>er</sup> août 2022 avec la mise en service du premier module dit « Gestion Administrative ». Le déploiement des prochains modules est prévu pour 2023 avec en premier lieu la fonction « Absences et Congés », puis « Formation » qui précédera le module « EAE ». L'outil sera pleinement opérationnel avant notre installation dans notre nouveau siège en 2024. Cet outil facilite la gestion des ressources humaines, permet la dématérialisation des données, réduit les tâches chronophages et évite les erreurs. La cellule RH disposera ainsi d'un suivi des performances à l'appui de tableaux de bord et d'indicateurs de qualité.

## LE DÉPLOIEMENT DE NOTRE SIRH



### Gestion administrative

- Mise en production au 01/08/2022

### Absences et congés

- Mise en place en 2023

### Entretien / GEPC

- Mise en place prévisionnelle en 2023

### On Boarding / Off Boarding

- Mise en place prévisionnelle en 2024

### Note de frais

- Mise en place prévisionnelle en 2024

### Formation

- Mise en place prévisionnelle en 2024

### Recrutement

- Mise en place prévisionnelle en 2024

## MODULE DE GESTION ADMINISTRATIVE DÉPLOYÉ EN 2022

### La collecte et la consultation des informations relatives aux salariés

- État civil, coordonnées postales, situation familiale, personnes à contacter en cas d'urgence).

- Les informations bancaires;

#### Les informations personnelles



- Curriculum vitae  
- expériences professionnelles  
- diplômes et certifications,  
- langues

#### Les informations professionnelles



- Contrat de travail  
- classification  
- rattachement structurel et organisationnel

#### Le dossier contractuel



- État civil, coordonnées postales, situation familiale, personnes à contacter en cas d'urgence).

- Les informations bancaires,

#### Les démarches RH



### Les objectifs du module

#### Centraliser et sécuriser l'ensemble des informations relatives aux salariés :

- Gestion des contrats de travail  
- Respect des conditions et obligations de travail liées au contrat (période d'essai, préavis...)

- Gestion de l'ensemble des documents nécessaires pour toutes les étapes de présence d'un collaborateur au sein de l'entreprise...

#### Centraliser et maintenir des relations permanentes avec les organismes extérieurs à l'entreprise

- Smit, mutuelle, Cafat...

## D/ UNE STRATÉGIE DE COMMUNICATION COMPLÉTÉE

Conformément à la stratégie générale et dans la droite ligne de la campagne d'image réalisée en 2021, une campagne audiovisuelle a été réalisée et une chaîne youtube propre au FSH a été créée afin de relayer chacun de nos engagements sur le net.

L'objectif étant d'informer le plus grand nombre des différents soutiens que le FSH est en mesure d'apporter à nos ayants droit.

En interne, l'appropriation de la stratégie générale par le personnel a été confortée par la réalisation d'un Booklet détaillant les objectifs et les actions prioritaires destinés à l'amélioration continue de nos prestations. Ce document ainsi que le relais de toutes nos actions sur le réseau interne « Yammer » participent au développement de la culture d'entreprise comme attendue dans la même stratégie.

Ce booklet sert notamment de référence lors du séminaire organisé le 2 décembre qui réunissait l'ensemble du personnel pour annoncer les futures étapes de 2023.



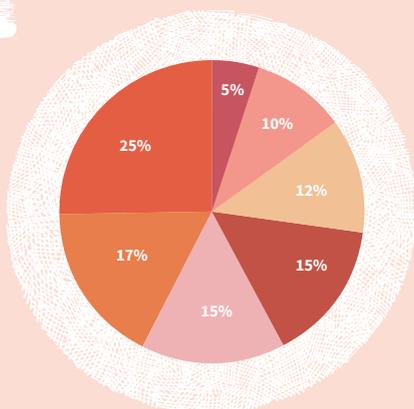
Grâce à l'ensemble des outils déployés sur ces dernières années, un soutien désormais significatif souligne les actions de terrain et l'image du FSH. L'analyse de fréquentation de notre page Facebook en est témoin.

### BILAN ANNUEL DE LA FRÉQUENTATION DE NOTRE PAGE FACEBOOK :



#### THÉMATIQUES DES POSTS

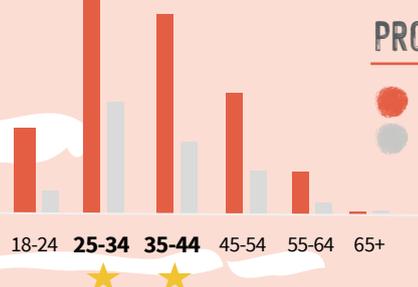
- LOCATIONS / ACCESSIONS
- ÉVÈNEMENTS & PORTES OUVERTES
- GÉNÉRIQUES
- SUJETS INSTITUTIONNELS
- ACTUALITÉS
- DÉMARCHES
- ENTRETIENS RÉSIDENCES ET LOGEMENTS



#### VEILLE



#### AUDIENCE DE LA PAGE



#### PROFIL ÂGE

- Femmes
- Hommes

#### VILLES

1. NOUMÉA
2. PAÏTA
3. MONT-DORE
4. DUMBÉA
5. KONÉ



#### CLASSEMENT SELON LE NOMBRE D'ABONNÉS

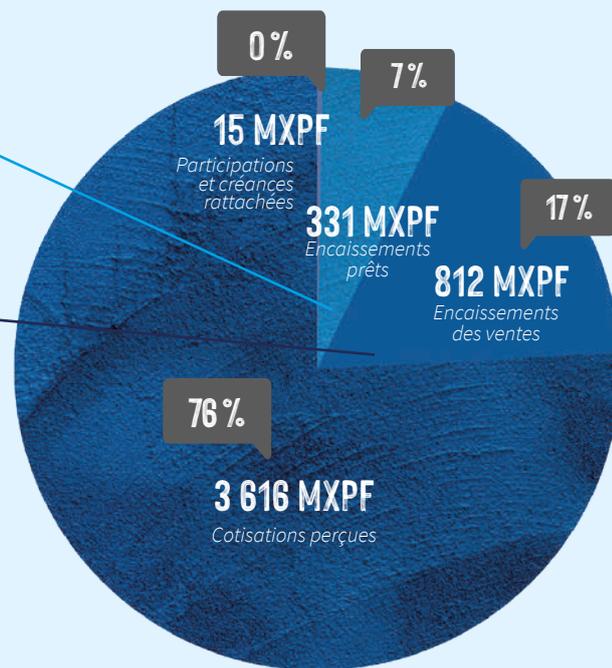
# LES FINANCES DU FSH

En 2022, le FSH a investi 2,7 milliards de francs dans des travaux d'aménagement et de construction.

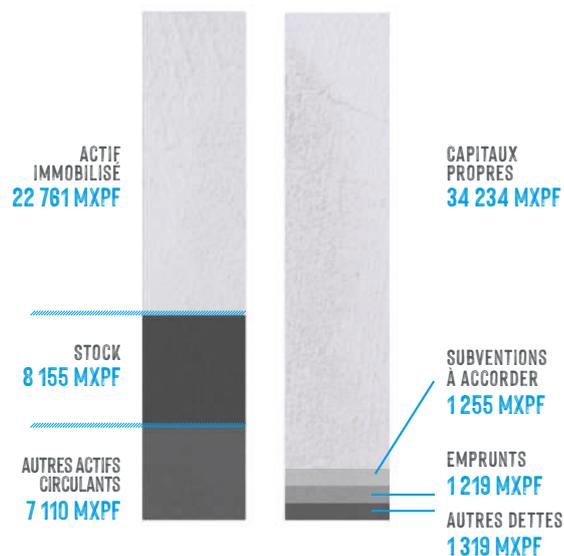
## Les ressources

Ils correspondent aux remboursements des capitaux restant dûs des prêts octroyés aux ayants droit.

Les produits de vente sont composés pour 60% des ventes directes de la production du FSH aux ayants droit et pour 40 % des ventes de foncier au FCH pour la construction d'opérations locatives. Les ventes directes de la production du FSH aux ayants droit constituent une activité inévitablement déficitaire pour le FSH compte tenu des moins-values de cession octroyées aux acquéreurs. Les produits des ventes minorées des moins-values de cession ne représentent que 10 % des ressources totales.



## Actif Passif

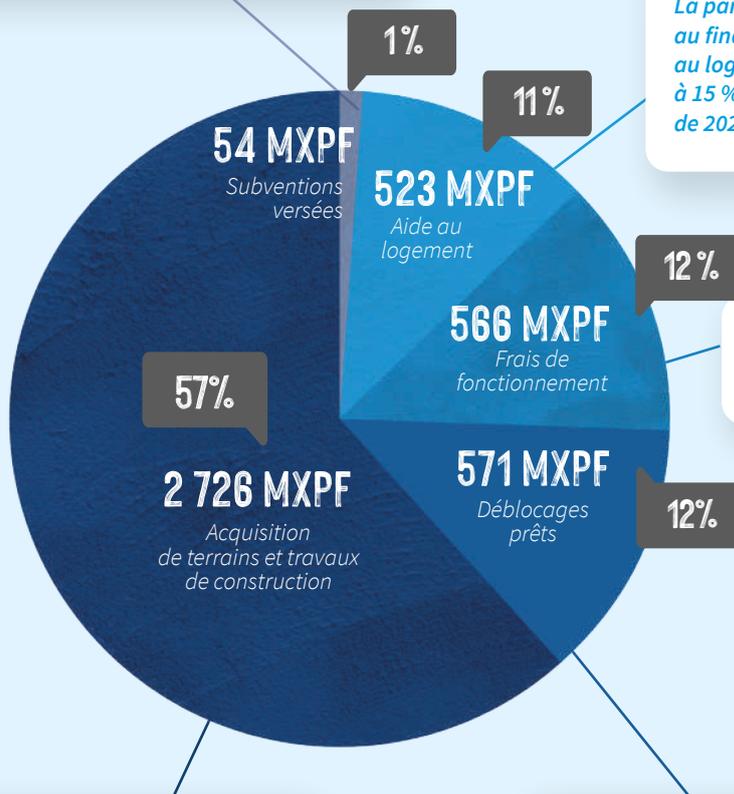




## Utilisation des ressources

Elles sont composées pour 89 % des financements de projets d'accession/rénovation via les partenaires, 9 % de financement à la province Sud pour le conventionnement des logements et 1 % pour le Fonds Social d'Urgence.

La participation du FSH au financement de l'aide au logement correspond à 15 % des cotisations perçues de 2021.



Ils sont stables et bien maîtrisés.

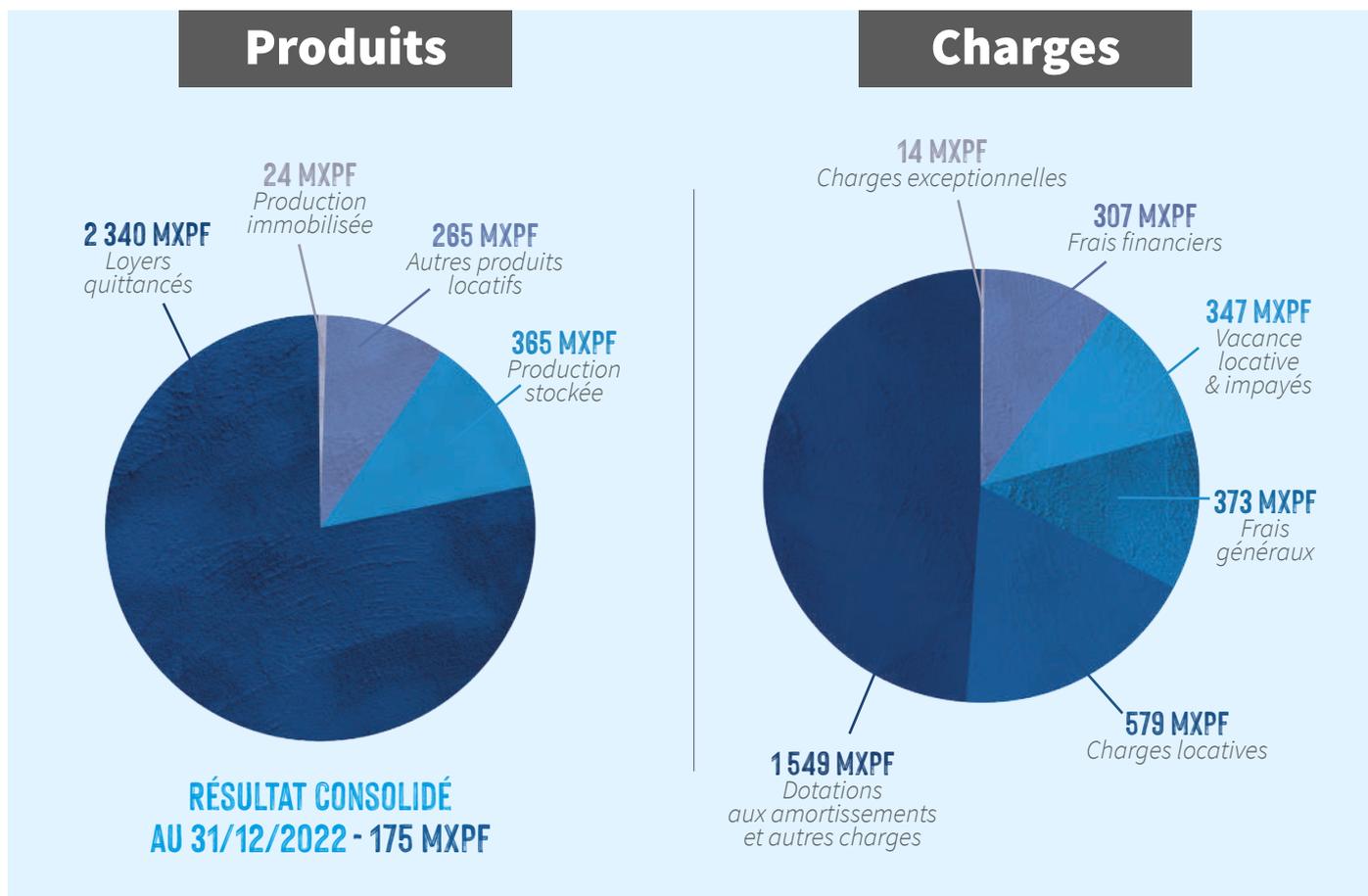
En 2022, le FSH confirme le déploiement de ses fonds majoritairement vers les travaux de construction des produits d'accession et aux acquisitions de foncier, soit 57 % de ses ressources totales.

Ils sont supérieurs aux encaissements de prêts, ils consomment 12 % des ressources totales du FSH et sont en augmentation du fait de la création d'un prêt spécifique à taux bonifié pour la location-accession.

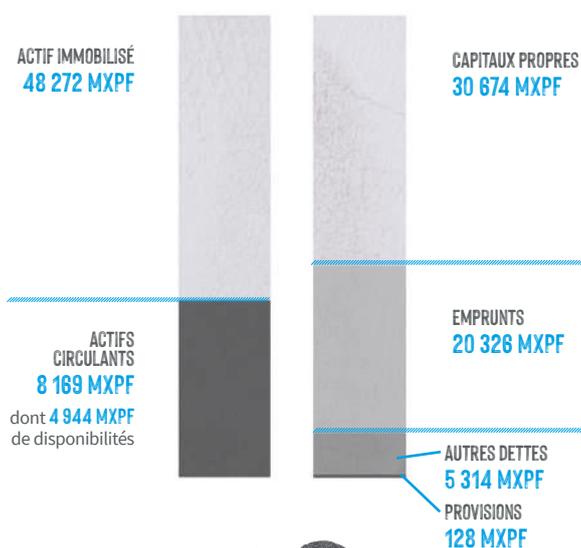


# LES FINANCES DU FCH

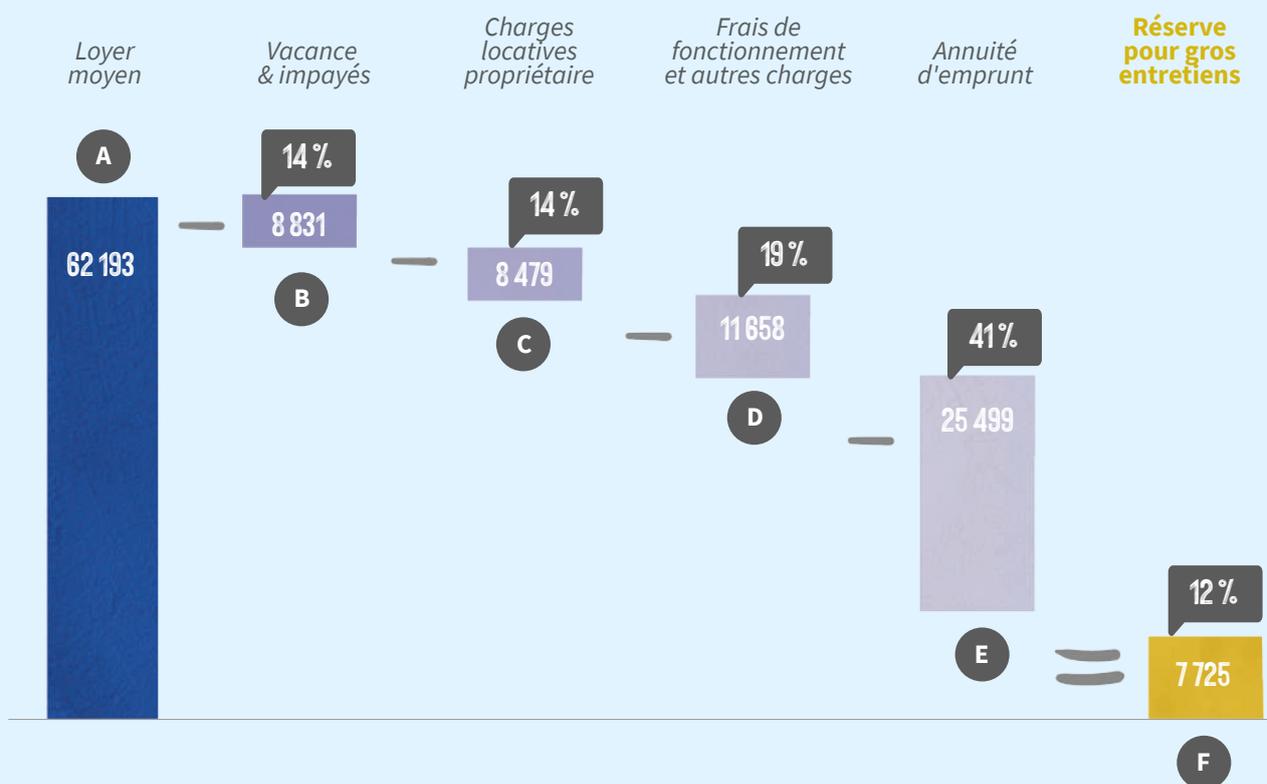
En 2022, le FCH a investi 4,2 milliards de francs dans des travaux de construction/réhabilitation/rénovation.



## Actif Passif



## Utilisation du loyer mensuel



**A** Loyer moyen mensuel pour une typologie moyenne d'un logement F3

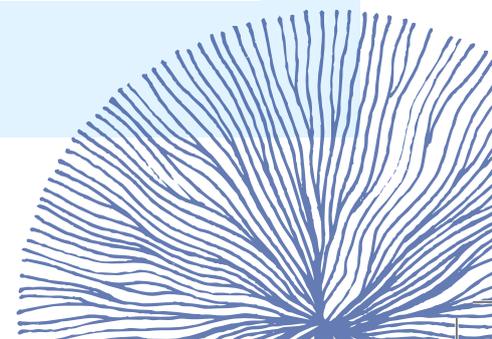
**B** Taux de non récupération des loyers assez élevé majoritairement généré par la vacance.

**C** Les charges locatives : la part du propriétaire progresse depuis quelques années sous l'effet de la politique d'entretien menée afin d'améliorer la qualité et l'attractivité du parc.

**D** Les frais de fonctionnement sont composés pour 80 % de la masse salariale et pour 20 % des frais généraux et autres charges.

**E** Le remboursement des emprunts contractés pour le financement des constructions des résidences est le poste le plus important de dépense avec 41 % de part du loyer mensuel moyen.

**F** Le solde de 12 % du loyer mensuel constitue la réserve disponible pour le gros entretien du parc. En 2022, le coût investi dans les travaux de renouvellement de composants ou de valorisation a atteint 16 % du loyer mensuel moyen.



# Le conseil d'administration & les commissions

## Exercice 2021/2022

### BUREAU FSH

**Président :** M. Alexandre LAFLEUR  
**Vice-président :** M. Firmin TRUJILLO  
**Secrétaire :** M. Jean-Louis LAVAL  
**Membre :** M. Karl ULM

### COMMISSION PERMANENTE & COMMISSION DE RECOURS GRACIEUX

**Membres :**  
 M. Alexandre LAFLEUR  
 M. Jean-Louis LAVAL  
 M. Firmin TRUJILLO  
 M. Didier POUZOU

**Suppléants :**  
 Mme Christine MARTINETTI-BUTTIN  
 M. André FOREST  
 M. Karl ULM  
 M. Franck HNAISSILIN

### COMMISSION DE CONTRÔLE

**Membres :**  
 M. Vaimu'a MULIAVA  
 M. Firmin TRUJILLO  
 M. Jean-Louis LAVAL  
 M. Karl ULM

### COMMISSION DE GESTION ET D'ADMISSION AU BÉNÉFICE DE L'AIDE AU LOGEMENT

**Membres :**  
 Présidente : Mme Muriel MALFAR-PAUGA  
 M. Jean-Louis LAVAL  
 M. André FOREST  
 M. Franck HNAISSILIN

**Suppléants :**  
 Mme Christine MARTINETTI-BUTTIN  
 M. Alexandre LAFLEUR  
 M. Karl ULM

## Exercice 2022/2023

### BUREAU FSH

**Président :** M. Karl ULM  
**Vice-président :** M. Karl HIRO  
**Secrétaire :** M. Jean-Marc BURETTE  
**Membre :** M. Jean-Louis LAVAL

### COMMISSION PERMANENTE ET DE RECOURS GRACIEUX

**Titulaires :**  
 M. Karl ULM  
 M. André FOREST  
 M. Jean-Louis LAVAL  
 M. Alexandre LAFLEUR

**Suppléants :**  
 M. Jean-Marc BURETTE  
 M. Franck HNAISSILIN  
 Mme Bernadette DUREAU  
 M. Karl HIRO

### COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

**Voix délibérative :**  
 M. Alexandre LAFLEUR  
 Mme Bernadette DUREAU  
 M. Guillaume BERNARD  
 M. Jean-Louis LAVAL  
 M. Karl HIRO  
 M. Karl ULM  
 M. André FOREST  
 M. Franck HNAISSILIN  
 M. Jean-Marc BURETTE  
 M. Claude SIAKINUU-SCHMIDT  
 L'administrateur représentant la province concernée par l'objet de l'appel d'offres si elle participe au financement de l'opération

**Voix consultative :**  
 L'administrateur représentant la province concernée par l'objet de l'appel d'offres si elle ne participe pas au financement de l'opération  
 Maire de la commune sur laquelle le projet est réalisé lors d'un concours

### COMMISSION DE CONTRÔLE

M. Arnaud WUHRLIN  
 M. Alexandre LAFLEUR  
 M. Jean-Marc BURETTE  
 M. Claude SIAKINUU-SCHMIDT

### COMMISSION DE GESTION ET D'ADMISSION AU BÉNÉFICE DE L'AIDE AU LOGEMENT

**Titulaires :**  
 Président : M. Franck HNAISSILIN  
 M. Claude SIAKINUU-SCHMIDT  
 M. Jean-Louis LAVAL

**Suppléants :**  
 M. Karl ULM  
 M. Jean-Marc BURETTE  
 M. Alexandre LAFLEUR

## Composition du conseil d'administration du Fonds Social de l'Habitat

### Avec voix délibératives :

### REPRÉSENTANTS DES EMPLOYEURS (Arrêté n° 2022-1941/GNC du 10/08/2022)

M. Alexandre LAFLEUR (MEDEF NC)  
 Mme Bernadette DUREAU (MEDEF NC)  
 M. Guillaume BERNARD (MEDEF NC)  
 M. Karl HIRO (CPME NC)  
 M. Jean-Louis LAVAL (U2P NC)

### REPRÉSENTANTS DES SALARIÉS (Arrêté n° 2022-1941/GNC du 10/08/2022)

M. Karl ULM (UT-CFE/CGC)  
 M. Jean-Marc BURETTE (USOENC)  
 M. André FOREST (USTKE)  
 M. Franck HNAISSILIN (FEDE)  
 M. Claude SIAKINUU-SCHMIDT (CSTC-FO)

### REPRÉSENTANT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE (Arrêté n° 2022-4160/GNC-Pr du 07/04/2022)

M. Arnaud WUHRLIN

### REPRÉSENTANTS DES PROVINCES

Mme Muriel MALFAR-PAUGA représentante de la province Sud (Délibération n° 33-2019/APS du 06/06/2019)  
 MM. Jean CREUGNET ou Jean-Pierre DJAIWE représentant de la province Nord (Délibération n° 2021-160/APN du 06 août 2021)  
 M. Mathias WANEUX représentant de la province des Iles (Délibération n° 2019-20/API du 18 juin 2019)

### Avec voix consultatives :

M. David LITVAN (Directeur des Finances Publiques de la Nouvelle-Calédonie)  
 M. Grégory LECRU (Commissaire délégué de la République pour la province Sud)  
 MM. les Directeurs de l'Équipement ou d'Aménagement des Provinces intéressées par une opération ou leurs représentants  
 Les Maires des communes intéressées par une opération  
 Les personnalités ou techniciens dont l'avis est requis



# Les délibérations du conseil d'administration

## Conseil d'administration du 23 février 2022

### I. GESTION

1. Bilan du partenariat FSH  
- Banque des Territoires ;
2. Engagement de caution sur les finance-  
ments des opérations REDIKA et DATANIA.

### II. DIVERS

1. Visite d'Aquitanis ;
2. Visite de résidences FSH ou autres bailleurs ;
3. Date de la prochaine réunion du CA.

## Conseil d'administration du 09 mars 2022

### I. OPÉRATIONS

1. Création d'une servitude Propriété Gérard
2. Pavillon Tropical Hauts d'Apogoti  
- adoption du budget prévisionnel
3. Budget de l'opération Les Villas Livistona

### II. DIVERS

1. Questions diverses
2. Date de la prochaine réunion du CA.

## Conseil d'administration du 19 avril 2022

### I. GESTION

1. Nomination d'un (e) Directeur (trice)  
Général (e) Adjoint (e) du FSH.

### II. OPÉRATIONS

1. Projet VETIVER à Païta ;
2. Budget PPI bacs à douche et pare-douche.

### III. QUESTIONS DIVERSES

1. Point d'activité sur le 2%  
et pistes de réflexion ;
2. Date de la prochaine réunion du CA.

## Conseil d'administration du 07 juin 2022

### I. GESTION

1. Approbation des comptes 2021 du FSH  
et du FCH ;
2. Examen et approbation du rapport  
d'activité 2021.

### II. QUESTIONS DIVERSES

1. Questions diverses ;
2. Date de la prochaine réunion du CA.

## Conseil d'administration du 04 août 2022

### I. OPÉRATIONS

1. Siège F.S.H. : budget prévisionnel  
révisé et emprunt AFD
2. Pavillon Tropical Hauts d'Apogoti  
- adoption du budget prévisionnel ;
3. Résidence Séniors : travaux  
de sécurisation.

### II. QUESTIONS DIVERSES

1. Questions diverses ;
2. Date de la prochaine réunion du CA.

## Conseil d'administration du 31 août 2022

### I. GESTION

1. Élection des membres du bureau  
du conseil d'administration  
et des commissions du FSH.

### II. QUESTIONS DIVERSES

1. Questions diverses.
2. Date de la prochaine réunion du CA.

## Conseil d'administration du 09 novembre 2022

### I. ADMINISTRATION

1. Validation du caractère  
exécutif du procès-verbal  
de la réunion du 31 août 2022.

### II. GESTION

1. Nomination de l'agent  
comptable ;
2. Fixation des prix de vente  
de l'opération TDK 45  
(location-accession) ;
3. Fixation des prix de vente  
de l'opération Ondémia  
Rive Droite.

### III. OPÉRATIONS

1. Pavillon Tropical Baie d'Apogoti  
modification du budget  
prévisionnel ;
2. Résidence Clairval  
- modification du budget  
prévisionnel ;
3. Lotissement Palmiers 3  
- constitution d'une servitude  
de réseau d'eau potable ;

### IV. DIVERS

1. Comité de pilotage  
du partenariat FSH/BDT :  
opération de construction  
spécifique ;
2. Lotissement Durango  
- participation SNC Niaoulis
3. Opération WEP WE  
- Pavillon Tropical Nord  
- Prix de revient et prix de vente
4. Questions diverses
5. Date de la prochaine réunion

## Conseil d'administration du 07 décembre 2022

### I. GESTION

1. Projets de budget FSH/FCH 2023 ;
2. Autorisation d'emprunt  
auprès de la Banque des territoires  
- opérations de location-accession ;
3. Budget de l'opération  
Les Villas Livistona.

### II. DIVERS

1. Questions diverses ;
2. Date de la prochaine réunion du CA.

## Conseil d'administration du 15 décembre 2022

### I. GESTION

1. Plan quinquennal 2022-2026.

### II. OPÉRATIONS

1. Liquidation fiscale de la SCI SUPER  
FOCH ;
2. Cessions des parcelles d'assiette  
de trois groupes scolaires à la Ville  
de Dumbéa ;
3. Cessions d'emprises publiques  
à la Ville de Nouméa ;
4. Lotissement « Les Œillettes » - budget  
prévisionnel ;
5. Agence de Koné - budget prévisionnel.

### III. DIVERS

1. Résidence Albizia - ajustement  
budgétaire ;
2. Compte rendu de la mission  
en Métropole ;
3. Questions diverses ;
4. Date de la prochaine réunion.



## 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

**fonds  
social  
de l'habitat**  
Bien plus qu'un toit

**RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2022**

**N°Vert 05 10 15**

**www.fsh.nc**



**Fonds Social de l'Habitat NC**