

Construire du lien

Rapport
d'activité 2025



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

SOMMAIRE

LA PRODUCTION..... 8

A Les livraisons de 2025P.10

B Les opérations en chantier
et à l'étudeP.12

Focus Les ateliers développés
avec Action LogementP.13

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ..... 14

A Les ventes de lots nus
et de lots bâtis.....P.16

B Les moins-values de cession
sur les ventes FSHP.17

C Les prêts et subventions octroyés
directement par le FSH.....P.17

D Les prêts et subventions
à la construction ou à la rénovation
via nos partenaires.....P.17

E L'évolution des impayés de prêts.....P.18

Focus La dépréciation d'une partie
de nos produits à l'accessionP.19

LA GESTION LOCATIVE 20

A Notre parc locatif : 3379 logements..P.22

B L'évolution des impayés locatifsP.24

C L'entretien du parc.....P.25

D L'accompagnement social
des locataires du FCHP.26

E Le Fonds Social d'UrgenceP.27

L'AIDE AU LOGEMENT..... 28

A La répartition du nombre
de bénéficiaires par communeP.30

B L'évolution des aides versées
entre 2022 et 2025P.31

C La répartition des aides
versées par bailleur.....P.31

D La répartition des aides versées
par situation professionnelle.....P.31

L'ORGANISATION INTERNE 32

A L'organigrammeP.34

B Notre soutien aux autres bailleurs....P.35

C Le déménagement de notre siège.....P.36

LES FINANCES DU FSH..... 38

LES FINANCES DU FCH 40

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION & LES COMMISSIONS... 42

LES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 43



LE MOT DU PRÉSIDENT

L'année 2025 est une année de convalescence durant laquelle nos locataires, comme nos salariés se sont transcendés pour trouver une réponse à chacun des problèmes.

Beaucoup de nos locataires ont fait preuve d'un engagement remarquable pour soutenir les plus faibles en leur assurant l'accès à l'alimentation et aux soins médicaux. Ils ont contribué à maintenir ce réseau solidaire qui est la signature du FSH. Pour cela, je tiens à leur adresser mes sincères remerciements.

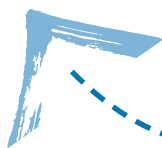
J'adresse ces mêmes remerciements à nos salariés qui ont démontré une véritable force collective face à l'adversité que marquait cette période.

Les équipes se sont mobilisées à tous les niveaux pour accompagner nos ayants droit et ont fait preuve de résilience et de solidarité en réduisant leurs avantages sociaux afin que l'ensemble des emplois soient maintenus.

Enfin, un grand merci à nos administrateurs qui ont été d'une grande réactivité pour répondre aux inquiétudes de nos ayants droit, de la SIC, de la SSH et des sociétés du BTP durant cette crise sociale et économique. Il a fallu faire preuve de créativité et de conciliation car aucune des aides exceptionnelles votées sur cette période n'avaient jamais été envisagées dans toute l'histoire du FSH.

La crise que nous traversons n'est malheureusement pas terminée, toutefois, la contribution de tous a démontré une fois de plus que le FSH est et restera un acteur majeur pour le pays.

● Le Président Karl Ulm



Chiffres clés

375

NOUVELLES ENTRÉES
DANS NOTRE PARC
LOCATIF

525

LOGEMENTS
EN CHANTIER
OU À L'ÉTUDE

3379

LOGEMENTS
LOCATIFS
COMPOSENT
NOTRE PARC

250

LIVRAISONS

9501

FOYERS
BÉNÉFICIAIRES
DE L'AIDE AU
LOGEMENT



LE MOT DE LA DIRECTION

L'année 2025 a marqué une étape importante pour le Fonds Social de l'Habitat dans un environnement économique difficile où de nombreux ménages ont subi de plein fouet les effets de la conjoncture et les tensions sur le marché du travail. Face à ces défis, nous avons fait le choix de l'action et de la solidarité. Nous avons poursuivi notre mission avec une détermination sans faille : faciliter l'accès au logement pour les ayants droit du FSH en soutenant activement les ménages les plus vulnérables. Notre présence quotidienne sur le terrain témoigne de notre engagement constant.

En collaboration étroite avec nos partenaires publics et privés, nous avons su développer des solutions « sur-mesure » répondant aux besoins de chacun, sans jamais relâcher nos efforts.

Nous avons également tenu à mettre en avant l'implication et le professionnalisme de nos collaborateurs, au cœur de la réussite de nos missions, en les accompagnant dans l'évolution de leurs métiers, notamment au regard des enjeux locaux.

En 2025, nos actions se sont structurées autour de plusieurs priorités fortes :

- Soutenir l'accession à la propriété malgré la crise en poursuivant une production adaptée au contexte
- Renforcer la qualité de service et la proximité
- Accompagner les locataires et prévenir les impayés
- Soutenir l'ensemble du secteur du logement social
- Faire évoluer et adapter notre organisation et nos outils

Nous avons également travaillé sur la réforme de l'aide au logement initiée par le gouvernement, nous sommes engagés exceptionnellement et par solidarité à rehausser notre participation financière au dispositif.

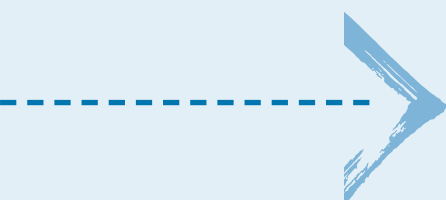
2025 a aussi été l'année du renforcement de partenariats structurants qui ont permis de poursuivre les réflexions préalables sur nos projets pilotes, autour de priorités communes : réhabilitation du patrimoine, proximité renforcée, tranquillité résidentielle et prise en compte des enjeux écologiques. Nous avons aussi encouragé la participation des locataires à la vie de leur résidence et à la co-construction des projets, notamment par le recours dans nos projets à l'assistance à maîtrise d'usage.

Un nouveau projet de résidence Séniors à Dumbéa nous a amené en 2025 à réfléchir à structurer le soutien des initiatives locales qui favorisent le lien social et le « vivre ensemble de nos séniors ».

Au terme de cette année dense, parfois difficile mais riche d'enseignements, nous restons fidèles à notre vocation, confirmée avec force lors de l'inauguration de notre nouveau siège : favoriser l'accession au logement aux ayants droit du Fonds Social de l'Habitat et contribuer à créer des lieux de vie durables où les foyers peuvent s'épanouir.

Ensemble, forts de plus de 60 ans d'histoire et résolument tournés vers l'avenir, nous continuons à faire du Fonds Social de l'Habitat un pilier du logement aidé en Nouvelle-Calédonie au service des salariés du secteur privé.

● **La Directrice Générale**
Chrystel Inizan



La production



A Les livraisons de 2025

B Les opérations en chantier
et à l'étude

Focus Les ateliers développés avec Action Logement



La production



L'événement marquant de l'année 2025 en matière de production est sans conteste la mise en service de notre nouveau siège situé à Dumbéa. Initialement prévue à l'issue du premier semestre 2024, sa livraison a été repoussée d'un an en raison des travaux de reprise rendus nécessaires par les exactions.

Nous avons également employé une bonne partie de l'année à la reprise des différents sinistres, conséquences des émeutes de 2024. Certains chantiers ont particulièrement été touchés comme les villas Livistona ou l'immeuble Talon.

La démarche était d'autant plus fastidieuse que bien des intervenants étaient défaillants et que certains maîtres d'œuvres n'assuraient plus le suivi des chantiers. Pour pallier cette carence nous avons dû nous adapter et prendre le relai en interne. Les chargés d'opérations ont été particulièrement efficaces.

Nous avons également fait le choix d'engager les premiers travaux sans attendre la prise en charge des assurances. Cette décision nous a permis de gagner une année sur le planning, les décisions d'indemnisation n'ayant été notifiées par les assureurs qu'au troisième trimestre 2025.

Il est toutefois notable que **92 %** des **239 MF CFP** de dégâts ont été couverts par les assurances.

L'autre fait marquant de l'année concerne le **projet Sakamoto**, qui a été frappé d'un recours contre le permis de lotir et s'est vu refuser l'autorisation de défrichement.

Cette opération, qui devait mobiliser les équipes du FSH sur plusieurs années et par ricochet, alimenter les carnets de commandes des entreprises du BTP, a été brutalement interrompue alors que les

marchés de travaux, pour un montant de près de **1,4 milliard de F CFP**, avaient déjà été attribués.

Pourtant un soin particulier avait été apporté à ce projet orienté uniquement sur de l'accession à la propriété et ce, en concertation avec la commune afin qu'il s'intègre parfaitement dans son environnement, tant en matière de densité qu'en ce qui concerne les profils d'accédants.

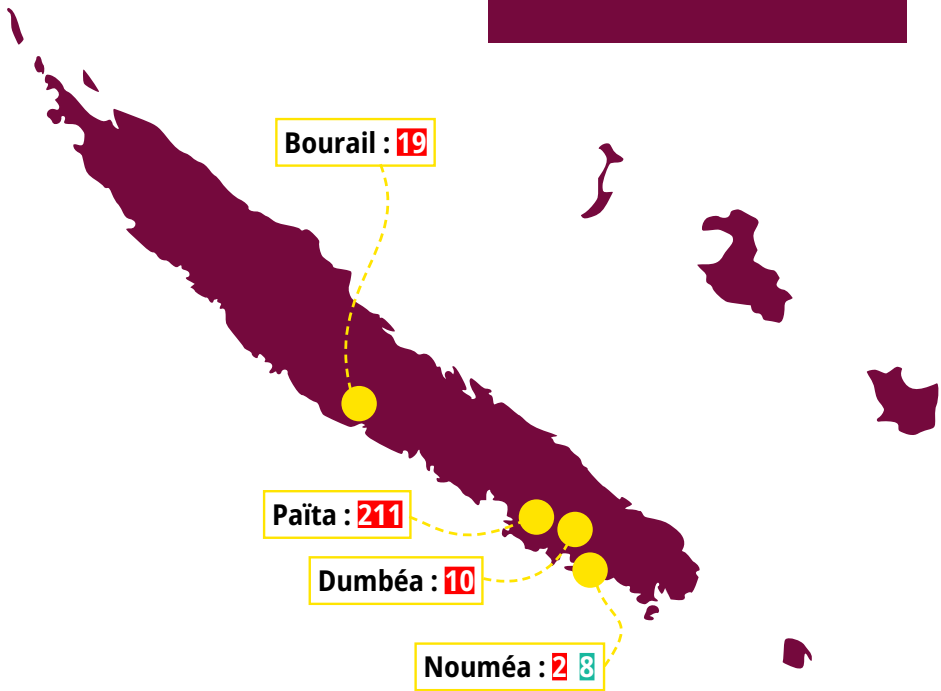
Au regard de l'évolution du contexte calédonien, une réflexion est déjà engagée sur une réorganisation du service technique avec un renforcement des moyens consacrés à la requalification et à la réhabilitation, afin de répondre avec toujours plus de réactivité aux attentes de nos ayants droit. Le budget du plan pluriannuel d'investissements (PPI) a été revu à la hausse afin de financer l'ensemble des travaux, dont le détail figure dans le chapitre dédié à l'entretien du parc.

Enfin, durant l'exercice 2025, plusieurs rétrocessions de voiries ont été finalisées auprès des collectivités : les lotissements Scheffleras et Julisa à Païta (reprise des enrobés, de l'éclairage public et des trottoirs pour un montant de **246 MF CFP**) ainsi que le secteur 1 du lotissement FSH de Koutio. Également amorcé, le travail de rétrocession des voiries du lotissement Brigitte à Dumbéa pour un montant estimé de **96 MF CFP**.



A Les livraisons de 2025

250
LOGEMENTS



Lotissement Bacouya-Bourail

- LOGEMENTS LOCATIFS
- PRODUITS EN ACCESSION



○ Locatif : 8 logements locatifs livrés

	F1	F2	F3	F4	F5	F6	Total
NOUMÉA							8
Résidence FLORENCE			5	3			8
Total			5	3			8

○ Accession à la propriété : 242 produits livrés.

	Lots Nus	F2	F3	F4	F5	Total
NOUMÉA						2
Villas Talon (Logicoop)				2		
BOURAIL						19
Extension lotissement Bacouya	19					
DUMBÉA						10
Pavillons tropicaux 2.2 (Hauts d'Apogoti)			4	6		
Le siège du FSH						
PAÏTA						211
Lotissement Durango	211					
Total						242

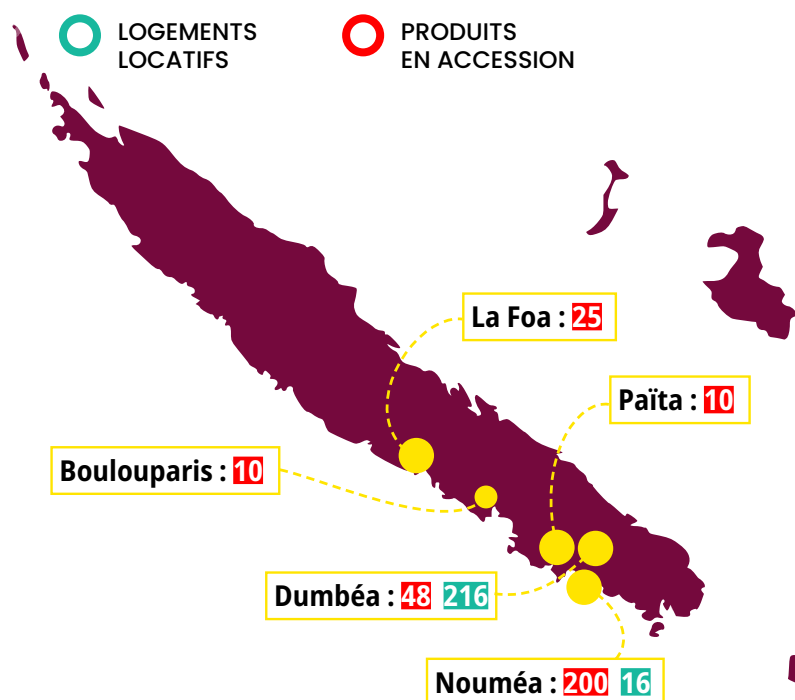




B les opérations en cours ou à l'étude

525

LOGEMENTS EN
COURS OU À L'ÉTUDE



B] Tableau des accessions à la propriété :

293 accessions
à la propriété

résidences	Type de logements	Nbre de logements	État du dossier
BOULOUPARIS		10	
Village océanien de Boulouparis	Lots nus	10	🏠
DUMBÉA		48	
Villas Livistona	Lots bâtis	39	🏠
Villas Clara	Lots bâtis	9	🏠
LA FOA		25	
Poiwi Extension	Lots nus	25	🏠
NOUMÉA		200	
Villas de la Vallée-du-Tir	Lots bâtis	6	🏠
Villas Constantine			
Lotissement Sakamoto	Lots nus	179	🏠
Lotissement les Oeillets (Rivière Salée)	Lots nus	15	🏠
Aménagement de l'agence FSH à Nouméa			🏠
PAÏTA		10	
Les villas NAA (Lotissement Ondémia)	Lots bâtis	10	🏠

A] Tableau des résidences locatives :

232

logements en cours de construction ou à l'étude.

résidences	Quartiers	Nbre de logements	État du dossier
DUMBÉA		136	
Ilôt 333 (logements locatifs, Siège du FSH et commerces)	Centre Urbain de Koutio	96	🏠
résidence Séniors Agathis	Dumbéa sur mer	40	🏠
résidence Palmiers (requalification)	Dumbéa sur mer	80	🏠
NOUMÉA			
résidence Riverstar (réhabilitation) Immeuble Anémone	Nouméa	16	🏠



Chantier en cours



Étude en cours



RÉHABILITATIONS

F o c u s

● Les ateliers développés avec Action Logement

En septembre 2024, le FSH et Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire dans l'hexagone, ont officialisé un partenariat visant à mettre à disposition du FSH les expertises et l'ingénierie d'Action Logement.

Le groupe Action Logement est un organisme d'utilité sociale dont la mission principale est de faciliter l'accès au logement pour les salariés dans le but de soutenir l'emploi et la mobilité professionnelle.

Il est financé par le PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction - anciennement 1% logement) et travaille à 2 missions principales :

1] Construire, réhabiliter et financer des logements sociaux et intermédiaires en prenant en compte les besoins écologiques et la mixité sociale.

2] Accompagner les salariés dans leur vie résidentielle : mobilité professionnelle, aide financière (prêts, garanties locatives) soutien aux jeunes actifs et étudiants en alternance.

Ce partenariat a donné lieu à des ateliers de travail en 2025 avec pour objectif de mutualiser les savoir-faire autour d'un programme pluriannuel sur les priorités du FSH : réhabilitation du patrimoine, gestion d'une proximité renforcée et optimisation de la tranquillité résidentielle.

2 projets pilotes ont été identifiés :

● Le lotissement des Palmiers à Dumbéa (près de 250 logements)

Objectifs de ce projet : renforcer la proximité avec les résidents, améliorer la tranquillité résidentielle et structurer des partenariats locaux (associations de locataires ou autres associations, dispositifs sportifs, etc.).

● La résidence Riverstar (quartier de Rivière Salée - 112 logements)

Objectifs de ce projet : requalification urbaine, dédensification en modifiant les typologies vers du T2 et T3, accessibilité des personnes à mobilité réduite en rez-de-chaussée, intégration d'espaces verts et amélioration du confort thermique.

Le 22 octobre 2025, M. Bruno Arcadipane, Président d'Action Logement et Vice-Président du MEDEF national profitait d'un voyage sur le territoire pour faire une visite de nos deux projets pilotes.

Objectif :

mutualiser les savoir-faire autour d'un programme pluriannuel aligné sur les priorités du FSH



Visite de M. Arcadipane Président d'Action logement



résidence Riverstar

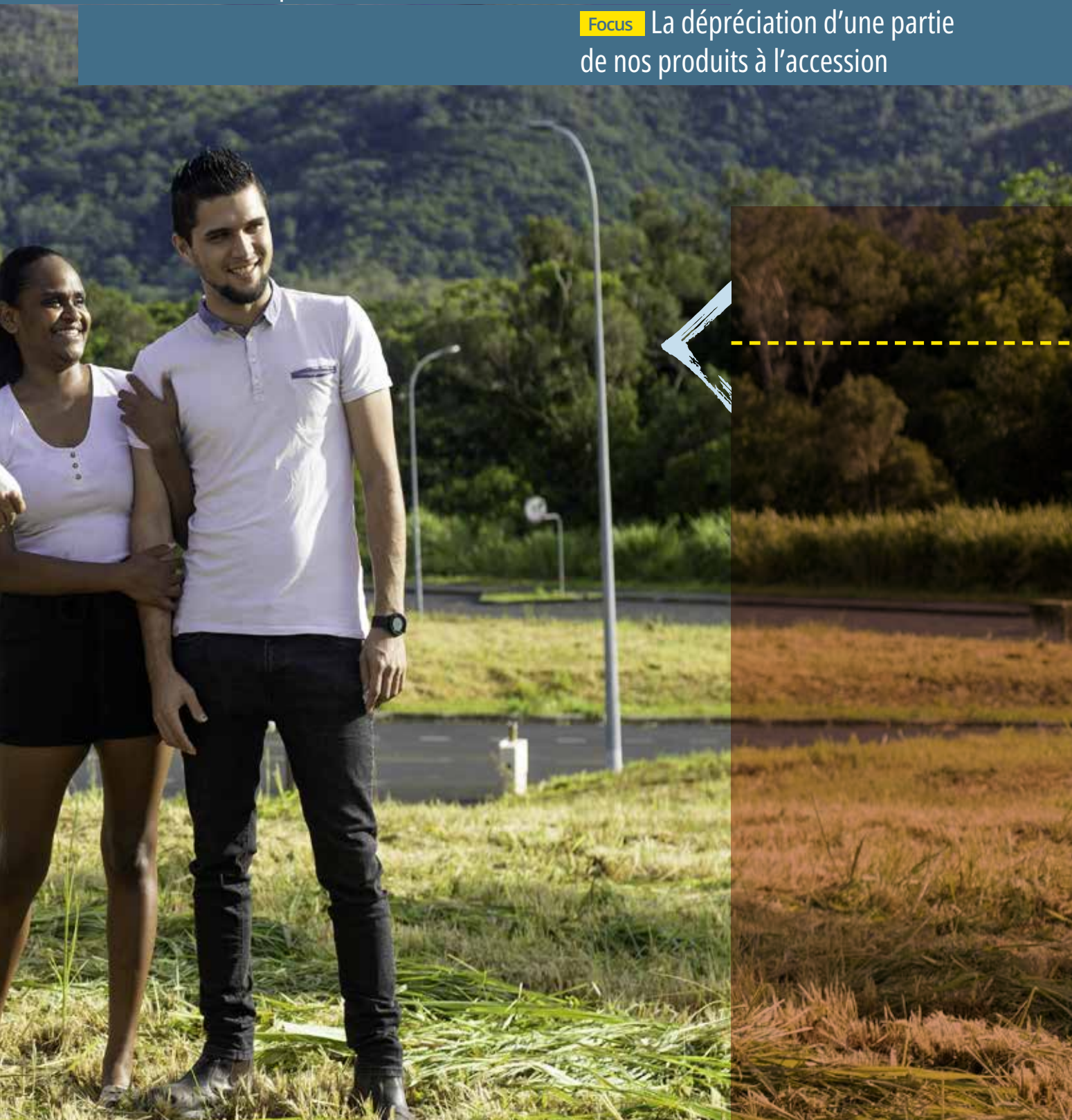
L'accession à la propriété



- A** Les ventes de lots nus et de lots bâtis
- B** Les moins-values de cession sur les ventes FSH
- C** Les prêts et subventions octroyés directement par le FSH

- D** Les prêts et subventions à la construction ou à la rénovation via nos partenaires
- E** L'évolution des impayés de prêts

Focus La dépréciation d'une partie de nos produits à l'accession





JPO Lotissement Durango

L'accession à la propriété

En 2025, nos méthodes de commercialisation ont encore évolué sous l'effet de plusieurs facteurs structurants : la baisse constante de la demande, un marché de l'immobilier en forte tension et un contexte économique fragile persistant.

Depuis quelques années maintenant, le FSH n'est plus dans une simple démarche d'attribution mais plutôt dans une dynamique pro-active. C'est ainsi que plusieurs opérations de type «café-partage» se sont tenues en partenariat avec notamment la BCI et la Société Générale, offrant ainsi aux prospects la possibilité d'obtenir une réponse rapide sur leur capacité d'emprunt.

Plusieurs opérations de type « portes ouvertes » avec de multiples constructeurs ont également permis aux ayants droit intéressés par la construction sur lots nus, d'ajus-

ter plus finement leur projet à leur capacité financière. Ces opérations conjuguées à une communication appuyée ont attiré sur le lotissement Durango 50 demandeurs dont 17 pour lesquels les dossiers sont déjà en cours de traitement.

Ces actions menées à partir du second trimestre 2025 ont permis d'établir les orientations commerciales pour l'année 2026.

Dans le cadre de ce changement de modèle opérationnel, deux agences immobilières ont été sollicitées pour assurer la commercialisation de certains produits FSH, destinés à une clientèle d'ayants droit qui n'était pas nécessairement identifiée par la direction de l'emploi et du logement en province Sud.

D'autre part, considérant que ces programmes étaient depuis longtemps dans le portefeuille du FSH, plusieurs opérations

ont fait l'objet d'une dépréciation dont les villas d'Eli et les villas Yohanna.

Les acquéreurs de ces derniers produits pourront ainsi bénéficier d'une moins-value de cession plus importante que celle qui est normalement appliquée.

En complément de cette aide, la subvention venant en soutien de la construction ou de l'acquisition a vu son plafond réhaussé à 3 MF CFP au lieu de 1 MF CFP.

En tout état de cause, force est de constater que parmi les produits qui représentent la plus grande attractivité pour nos ayants droit, le lot nu demeure le produit le plus prisé.

A les ventes de lots nus et de lots bâtis :

2

LOTS NUS VENDUS
EN PROVINCE NORD

15

LOTS NUS VENDUS
EN PROVINCE SUD

Pouembout :
Lotissement Wep Wé : 2

Païta
Lotissement
Ondémia : 13

Païta :
Villas Yohanna : 1
Villas Vetiver : 7
Villas d'Eli : 3

Dumbéa :
Villas des Palmiers : 2
Pavillons tropicaux 2.1 : 2

Nouméa
Lotissement
les Oeillets : 2

● LOTS NUS
VENDUS
● LOTS BÂTIS
VENDUS

15

LOTS BÂTIS VENDUS
EN PROVINCE SUD

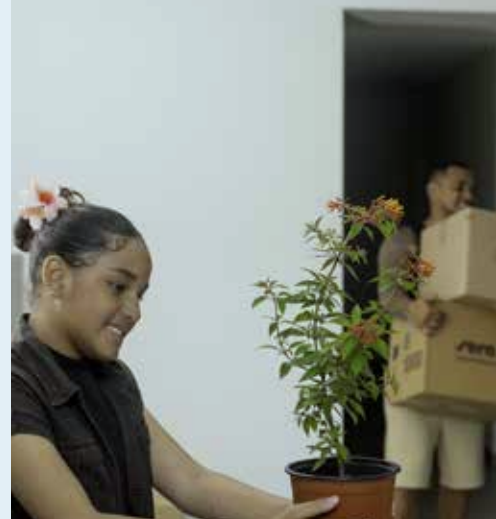
B Les moins-values de cession

En 2025, la vente des 17 lots nus et des 15 lots bâtis représente un total de 500 MF CFP sur lesquels le FSH a concédé des moins-values de cession à hauteur de 27,2 MF CFP pour l'ensemble des lots nus et 146,5 MF CFP pour l'intégralité des lots bâtis. Ces moins-values de cession équivalent à un abattement moyen de 35 % par rapport au prix de vente, sachant que ce dernier correspond au prix de revient pour la réalisation de ces produits. Des dispositions particulières ont été prises au regard de la perte du

pouvoir d'achat de nos ayants droit et de la baisse des prix de vente du marché de l'immobilier. En effet, le niveau de subvention a été revu à la hausse afin de les accompagner au mieux dans leur projet d'accession à la propriété.

Les prêts et les subventions accordés directement par le FSH

10 foyers ont pu bénéficier d'un prêt à taux bonifié auprès du FSH pour un total de près de 118 MF CFP. Parmi eux, on compte 3 foyers finançant un programme de location/accession et 7 qui ont pris notre attache suite à un refus du système bancaire traditionnel. On note également que 3 subventions ont été attribuées dans ce même cadre pour un total de 3,9 MF CFP.



32

FAMILLES BÉNÉFICIAIRES
POUR UN TOTAL
DE **173,7 MF CFP**

C Les subventions à la construction ou à la rénovation versées en 2025 via nos partenaires

Au travers de l'ensemble des dispositifs, 13 foyers ont bénéficié d'une subvention pour un total de 11,5 MF CFP.

13

FOYERS ONT BÉNÉFICIÉ D'UNE
SUBVENTION POUR UN TOTAL
DE **11,5 MF CFP**.

En province Sud :

Au travers de la Sem Sud Habitat, la province Sud propose trois sortes de soutien financier au logement pour lequel le FSH intervient en complément :

● 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 versée par le FSH varie suivant les ressources du foyer entre

300 000 F CFP et 1 MF CFP et vient compléter celle déjà versée par la Sem Sud Habitat. Au regard de la hausse des taux d'emprunt, le FSH peut également octroyer dans ce même cadre un prêt à taux bonifié aux ayants droit faisant l'objet d'un refus du réseau bancaire traditionnel.

3

FAMILLES ONT ÉTÉ
ATTRIBUTAIRES DE CE SOUTIEN
FINANCIER POUR UN TOTAL DE
SUBVENTIONS DE **2,3 MF CFP**.

● 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.

Une subvention supplémentaire peut être également versée par la province si le projet prévoit au minimum deux investissements

verts (chauffe-eau solaire, système de récupération d'eau de pluie, etc.). Pour ce dispositif, le montant de l'aide versée par le FSH varie suivant les ressources du foyer entre 300 000 F CFP et 1 MF CFP. Toutefois, à la fin 2025, la province Sud a pris la décision d'élargir le champ d'application du dispositif « AFAPS » pour venir en substitution de celui de l'« APRAH » appelé à disparaître en 2026.

7

FAMILLES EN ONT BÉNÉFICIÉ
POUR UN TOTAL DE **4,7 MF CFP**

● LAPS : 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 versée par le FSH varie suivant les ressources du foyer entre 300 000 F CFP et 1 MF CFP et vient compléter celle déjà versée par la Sem Sud Habitat.



Au regard de la hausse des taux d'emprunt, le FSH peut également octroyer dans ce même cadre un prêt à taux bonifié aux ayants droit faisant l'objet d'un refus du réseau bancaire traditionnel.

3

FAMILLES ONT ÉTÉ ATTRIBUTAIRES DE CE SOUTIEN FINANCIER, POUR UN TOTAL DE SUBVENTIONS DE **4,4 MF CFP***.

**Montant correspondant au déblocage (qui peut être partiel) des prêts et subventions sur l'année 2025*

En ce qui concerne Loyauté Habitat et la SPL Nord aménagement, aucun dossier n'a abouti en 2025.

ENFIN, ON NOTERA QUE SUR DÉCISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN DATE DU 5 AOÛT 2025, LE NIVEAU MAXIMUM DES SUBVENTIONS VERSÉES VIA NOS PARTENAIRES A ÉTÉ REVU À LA HAUSSE POUR PASSER DE **1 MF CFP À 3 MF CFP**



Villas Talon - Nouméa

D Les prêts :

Le taux d'impayés des prêts s'élève à 2 % et à 0,6 % pour la location-accession.

Nous avons dû procéder à une saisie en province Nord suite à un plan d'apurement qui n'était pas respecté. Toutefois les dossiers restent globalement maîtrisés.

On notera tout de même que la situation est perturbée par les décisions de la commission de surendettement qui a la possibilité de geler les remboursements pendant un an, afin de laisser le temps

aux familles de trouver des issues à leur situation budgétaire avec l'option de vendre leur bien.

2%
DE TAUX D'IMPAYÉS ET
0,6%
POUR LA LOCATION
ACCESSION.

Indicateur	2022	2023	2024	2025
Capital restant dû - CRD (en F CFP)	3 015 866 842	3 767 237 459	3 570 112 569	3 364 435 014
Total des créances prêts (en F CFP)	543 806 158	509 201 781	508 783 955	540 663 756
Taux d'impayé	1,1%	1,0%	1,4%	2,0%
Part de dossier prêts en impayé	36%	40%	44%	49%
Provision des créances douteuses (en F CFP)	456 737 528	458 878 905	498 580 583	641 672 823
Taux de créances douteuses	13,0%	10,8%	12,4%	16,7%



F o c u s

● La dépréciation d'une partie de nos produits en accession à la propriété



La situation du marché immobilier calédonien est confrontée à un contexte durablement dégradé qui se traduit pour l'activité locative, par une hausse de la vacance et des impayés mais également des difficultés importantes de commercialisation et une détérioration du bâti non occupé pour ce qui est de l'accession à la propriété

Plusieurs actions commerciales ont été menées sans qu'elles impactent significativement notre stock.

Ces éléments influencent directement nos charges d'exploitation et de maintenance.

Dans ce contexte et conformément au principe de précaution, le FSH a mandaté plusieurs cabinets d'expertise afin de disposer de la valeur vénale de certains biens pour une plus grande concordance avec le marché.

Les biens concernés par ces expertises sont les suivants :

Les Dattiers à Poya, Wep Wé à Pouembout, les Villas d'Eli, Naa, Vetiver et Yohanna ainsi que les lotissements Durango et Ondémia à Païta, Bacouya à Bourail, les pavillons tropicaux d'Apogoti à Dumbéa et pour finir les Villas Talon et les Oeillettes à Nouméa.

Ces rapports confirment les problématiques de commercialisation qui ne trouveront pas d'amélioration à court-moyen terme.

Il a donc été proposé de réviser, sur la base des estimations des expertises, la valeur des biens cités ci-dessus au travers d'une augmentation de la subvention du FSH qui profitera à nos ayants droit.

Cette dépréciation s'inscrit dans une logique de gestion responsable et dans un contexte de préservation de l'équilibre financier garantissant ainsi l'exercice de nos missions.

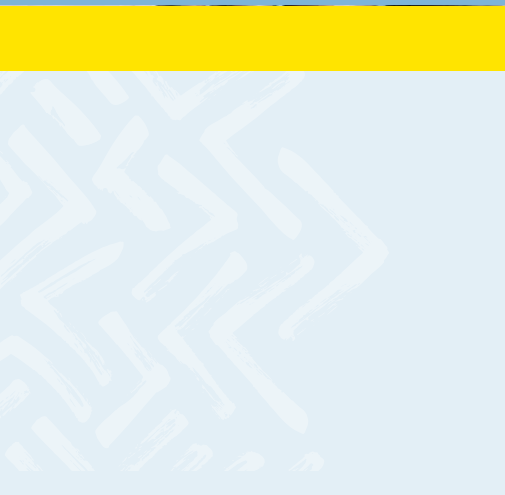
C'est ainsi qu'en date du 5 mars, du 28 octobre 2025 et lors du CA du 27 janvier 2026, le Conseil d'administration du FSH a validé la dépréciation des opérations citées en sus pour un total de 846 MF CFP dans des proportions évoluant entre - 23 % et - 34 % sur le prix initial de vente.

Ces dépréciations ne constituent pas des pertes pour le FSH mais démontrent au contraire une capacité d'adaptation au marché.

– 23 % et – 34 %
sur le prix initial de vente.



Villas d'Eli



La gestion locative



A Notre parc locatif : 3 379 logements

B L'évolution des impayés locatifs

C L'entretien du parc

D L'accompagnement social
des locataires du FSH

E Le Fonds Social d'Urgence



La gestion locative

La gestion de notre parc locatif en 2025 s'est inscrite dans la continuité des actions de terrain entreprises en 2024. La présence régulière des référents permet d'ancrer la stratégie du FSH/FCH au quotidien et d'apporter rapidement des réponses concrètes aux dysfonctionnements qu'ils soient techniques ou sociaux.

À ce jour, 80 % de nos résidences sont couvertes par la présence de référents, ce qui traduit un réseau de près de 180 personnes. Notre objectif visant à accentuer la proximité avec nos locataires est atteint et a montré toute son efficacité dans notre gestion au quotidien et notre politique de prévention.

Dans un contexte de demande locative toujours en recul, on constate une baisse des ruptures de baux et une hausse des entrées.

Une communication soutenue a constitué un levier opérationnel indispensable pour répondre aux enjeux de la vacance.

La consolidation de notre réseau de partenaires participe également à sa maîtrise notamment en intervenant sur les cas de précarité alimentaire toujours très fréquents.

Pour exemple, une association de Rivière Salée distribue tous les vendredis soirs des sandwiches sur la résidence les Palmiers et tous les jeudis soirs, des denrées alimentaires sont récupérées auprès de Dumbéa Mall pour être redistribuées à nos locataires par la banque alimentaire, des collectifs de Dumbéa ou des référents.

Enfin, un espoir est à noter dans le profil de la demande ; sur les 3000 demandeurs en produits locatifs, 2000 d'entre eux sont de nouveaux foyers.

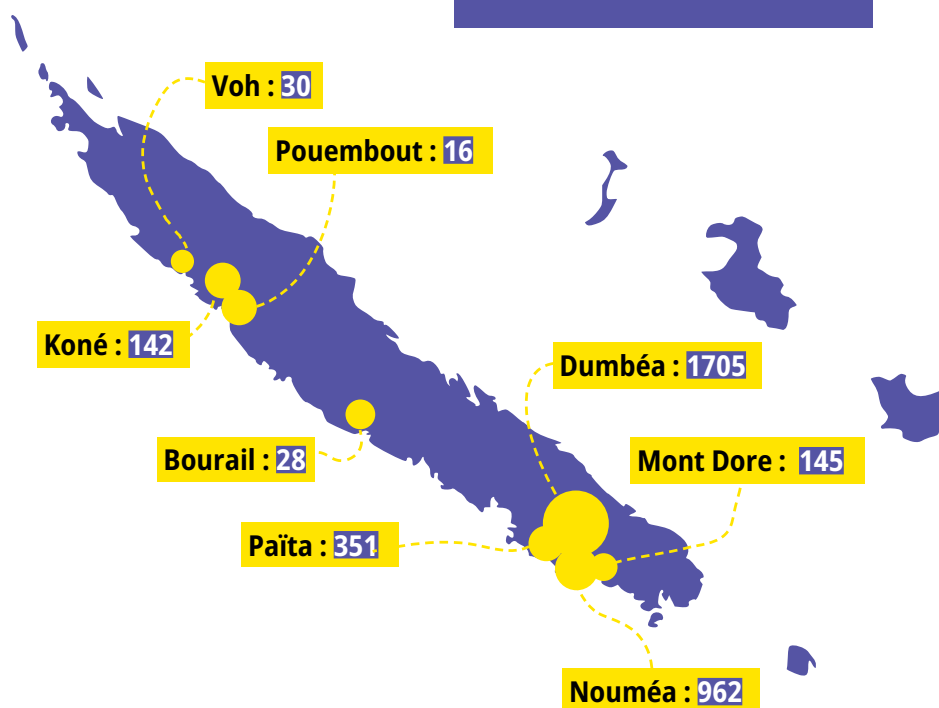


résidence Florence - Nouméa

Processus de signalement et d'accompagnement de nos locataires en situation précaire

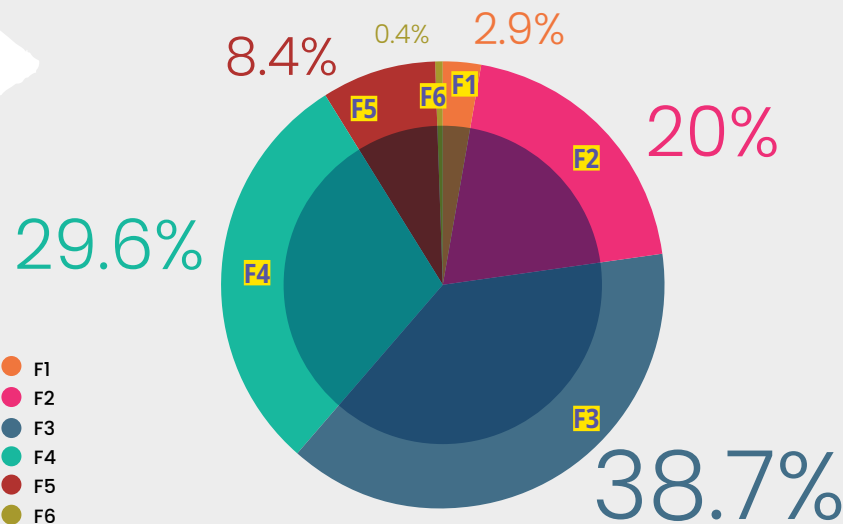
A Notre parc locatif

3379
LOGEMENTS



La répartition typologique du parc

	F1	F2	F3	F4	F5	F6	Total
Total	96	678	1308	1003	283	11	3379
En pourcentage	2.9%	20 %	38.7 %	29.6%	8.4 %	0.4 %	100



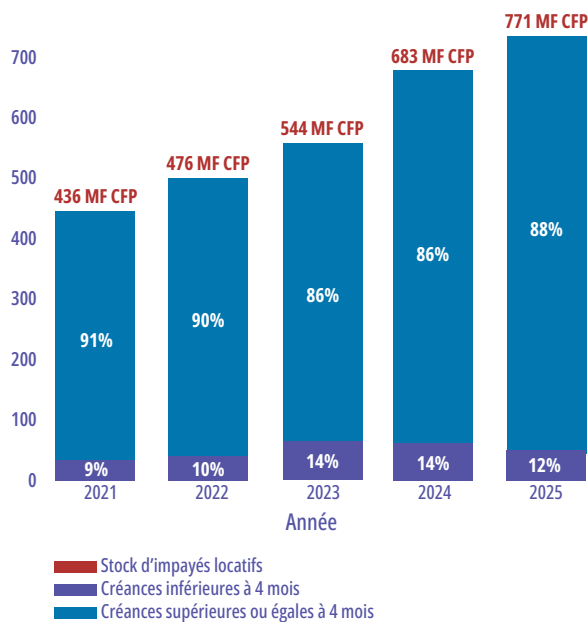
B L'évolution des impayés locatifs :

La prévention constitue le levier principal pour réduire les impayés. C'est la raison pour laquelle une surveillance accrue et systématique des tout premiers impayés génère une prise de contact immédiate et une analyse de risque visant à empêcher la dégradation de la situation.

L'évolution des impayés locatifs semble se stabiliser à fin 2025 après avoir atteint un pic de 7,30% en avril. La plupart des familles qui étaient concernées par une perte d'emploi ont quitté leur logement et les foyers éligibles à l'aide au logement sont accompagnés dans leurs démarches.

L'évolution du niveau des impayés par rapport au quittancement annuel

	2021	2022	2023	2024	2025
Quittancement annuel (en MF CFP)	2 144	2 291	2465	2624	2518
Stock d'impayés hors RG et pertes (en MF CFP)	436	476	544	683	771
Stock d'impayés hors RG et pertes (en %)	20,38%	20,77%	22,1%	26,1%	30,3%
Taux d'impayés (variation des impayés divisée par le quittancement hors recours gracieux)	1,19%	2,14%	3,06%	6,58%	5,06%



L'entretien du parc

Au quotidien, le FCH assure la maintenance courante de son parc locatif mais il programme également des actions curatives et préventives avec pour objectif de garantir un niveau de confort équivalent sur l'ensemble de ses résidences.

Depuis plusieurs années maintenant, le budget du plan pluriannuel d'investissement est renforcé afin de maintenir les immeubles dans un état optimal. Il concerne notamment encore cette année, la réfection de cuisines et salles de bain, des ravalements de façade, et la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques pour la production d'eau chaude pour les résidences les plus anciennes. Ces investissements sont également essentiels pour maîtriser les charges et prendre part à la transition énergétique.

681 MF CFP ont été dépensés à cet effet en 2025 parmi lesquels :

● **195 MF CFP** pour les chauffe-eau solaires ou sur un dispositif photovoltaïque. À l'exception de 3 résidences détenues en copropriété avec la SIC, nous n'avons plus de chauffe-eau à énergie non renouvelable.

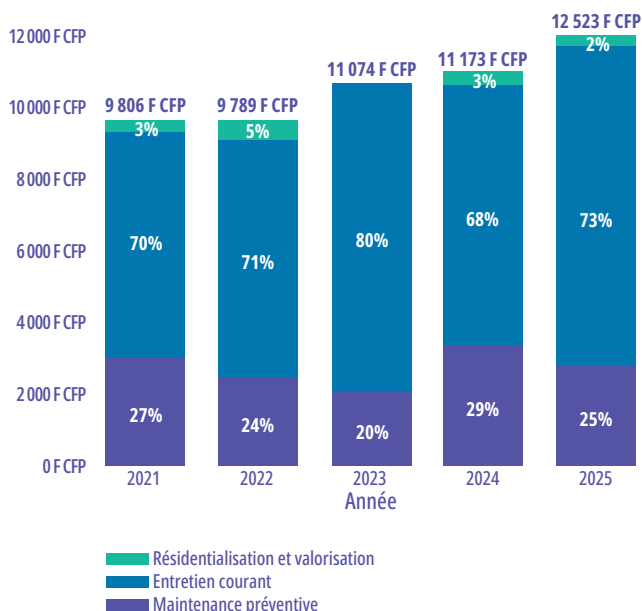
● **108 MF CFP** pour la rénovation de cuisines (résidences Anse de la Mission, Île Dié, Nouré, Pidetéré, Moné, Porokwé, Terrasses du Lagon, Carignan centre, Bouo).

● **111 MF CFP** pour la réfection des douches (résidences Timanu, Calédonia-Est, Lobata, Charpentier 1, 2, 3, et Anse de la Mission).

● **71 MF CFP** pour les ravalements de façades (résidences Anse de la Mission, Moné, Chambeyronia 1 et 3, Caramboles, Terrasses du Lagon).

Enfin, une attention toute particulière est portée à la résidentialisation lorsque la disposition des résidences le permet. Pour celles-ci, des aménagements sont entrepris pour privatiser les jardins, associés à une sécurisation des parkings et des accès des bâtiments.

Les charges d'entretien (par locataire et par mois)



D L'accompagnement social des locataires du FCH :

Notre action sociale auprès de nos locataires n'a cessé de prendre de l'ampleur au fil des deux dernières années. Suite aux exactions, elle est devenue déterminante pour les plus fragiles.

Désormais, grâce au réseau solidaire impulsé par le FCH et ses référents, des colis alimentaires et des repas sont régulièrement livrés à nos locataires les plus précaires. Des marchés solidaires se tiennent dans les quartiers les plus défavorisés pour offrir une alternative à bas prix sur toutes sortes de produits et des distributions gratuites de vêtements sont organisées au pied de nos résidences.

Afin de redynamiser certains quartiers et canaliser la jeunesse, une convention a été passée avec le CTOS qui a donné lieu à la création de 2 salles de sport dans des locaux fournis par le FCH au sein de nos résidences (résidences Mozart et Bambou).

Les locataires de la résidence Cloezia ont organisé un grand nettoyage de leurs espaces communs ; en contrepartie, des fournitures scolaires ont été remises aux enfants.

Enfin, en collaboration avec les locataires de la résidence Ile Dié et en partenariat avec la mairie de Dumbéa, une magnifique fresque a été dessinée sur l'un des murs entourant la résidence.



Fournitures scolaires résidence Ile Dié



Salle de sport Bambou - Dumbéa



Distribution de colis alimentaires



Fresque sur la résidence Ile Dié - Dumbéa



E Le Fonds Social d'Urgence :

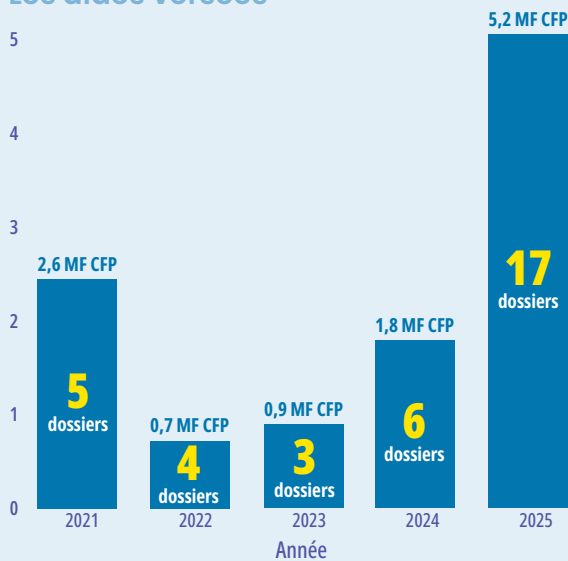
En 2025, le Fonds Social d'Urgence est venu en soutien de 17 familles pour un montant total de 5 166 402 F CFP.

Cette aide a été répartie sur 6 dossiers soumis par le FCH, 6 dossiers par la Sem Sud Habitat, 4 par la SIC et un par le secteur privé.

Un point avec les familles bénéficiaires est systématiquement effectué 6 mois après l'attribution de l'aide. Les premiers retours montrent que des impayés peuvent encore survenir lorsque la situation n'est pas pleinement stabilisée.

La perspective d'une stabilisation de la situation du foyer constitue en l'occurrence le premier critère d'intervention du FSU. Pour ce faire, la période de prise en compte après un accident de la vie a été étendue à 24 mois au lieu de 12. Toutefois, l'intervention du FSU est plafonnée à 600 000 F CFP tous les trois ans par famille.

Les aides versées



L'INTERVENTION DU FSU
EST PLAFONNÉE À

600 000 F CFP

TOUS LES 3 ANS PAR DEMANDEUR
POUR LE FOYER/LOGEMENT



l'aide au logement



A La répartition du nombre de bénéficiaires par commune

B L'évolution des aides versées entre 2022 et 2025

C La répartition des aides versées par bailleur

D La répartition des aides versées par situation professionnelle



L'aide au logement

Fin 2024, les ressources du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ne permettant pas d'assurer le paiement des aides au logement dans leur intégralité, le FSH a signé une convention avec l'institution afin d'avancer exceptionnellement près de 1,5 milliard de F CFP et ainsi éviter l'interruption des règlements aux propriétaires. Cette avance a été remboursée au cours de l'année 2025.

Toutefois, cet exercice marque un virage dans l'histoire du Fonds Social de l'Habitat avec l'adoption par le Congrès de la Nouvelle-Calédonie le 23 décembre, de la loi du pays passant la contribution du FSH à l'aide au logement de 15 à 30 % de ses ressources issues du 2 % et ce, sur une période de 3 ans. La loi du pays modifiée suite à un amendement

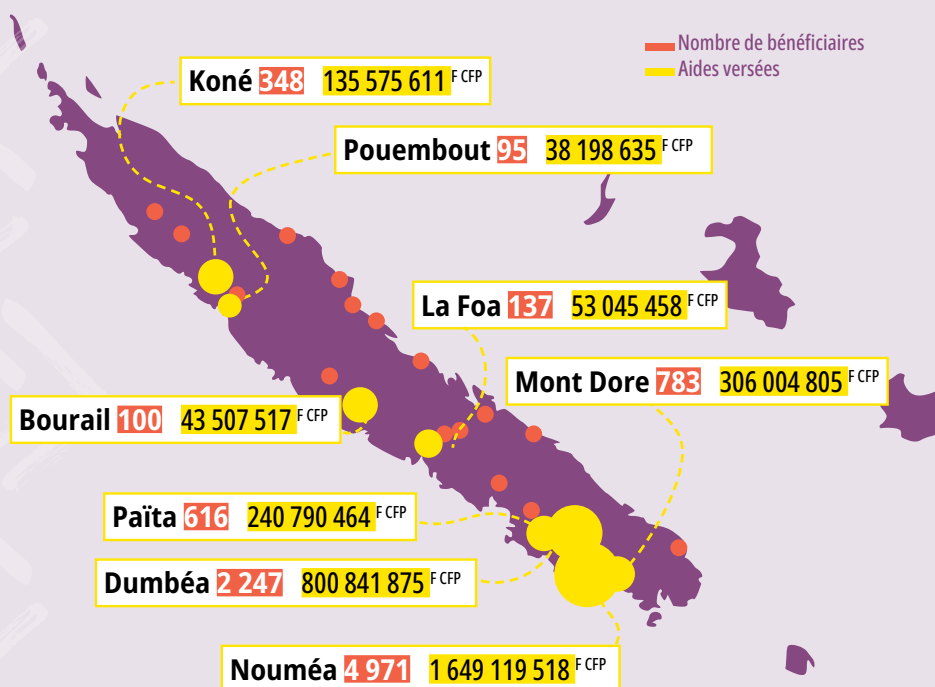
n'étant pas le reflet du travail réalisé en partenariat avec le gouvernement ni de l'accord pris entre les parties, ce sujet fait encore débat en 2026. Cette loi du pays prévoit également de confier la gestion de l'aide au logement à la CAFAT sous 18 mois.

Nos équipes demeurent mobilisées et participent activement aux ateliers sur la réforme de l'aide au logement ; elles ont présenté un ensemble de propositions visant à optimiser le dispositif, tout en restant attentives aux cas des demandeurs en situation de précarité.

L'aide au logement reste le principal levier permettant de répondre aux besoins des ménages locataires de leur résidence principale.

+ 0,72%
d'aides versées

A La répartition du nombre de bénéficiaires par commune



* Les points rouges indiquent les autres communes dans lesquelles résident les bénéficiaires.



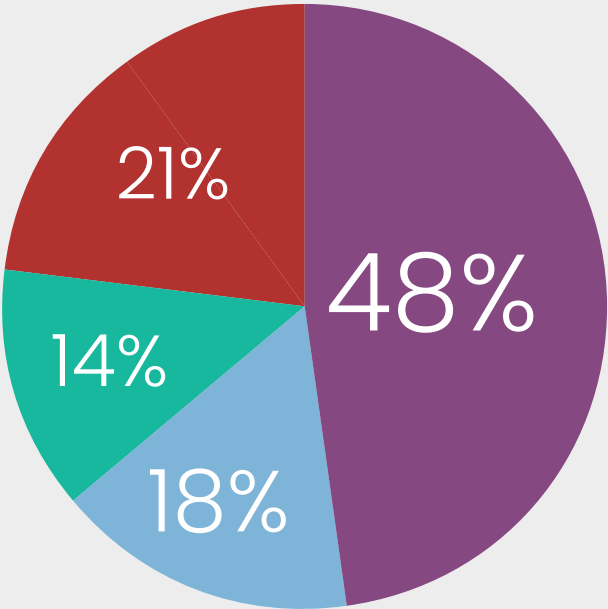
B L'évolution des aides versées entre 2022 et 2025

	2022	2023	2024	2025
Montant des aides versées par an (en F CFP)	3 225 742 178	3 226 687 724	3 356 725 285	3 381 008 104
Cumul du nombre de foyers bénéficiaires des aides versées *	9 427	9 470	9 620	9501
Moyenne mensuelle des bénéficiaires	6 974	6 984	7 060	6793
Moyenne versée par famille et par mois (en F CFP)	38 544	38 502	39 621	41477

*Ce nombre comprend l'ensemble des foyers qui ont perçu une aide au moins une fois sur l'exercice 2025.

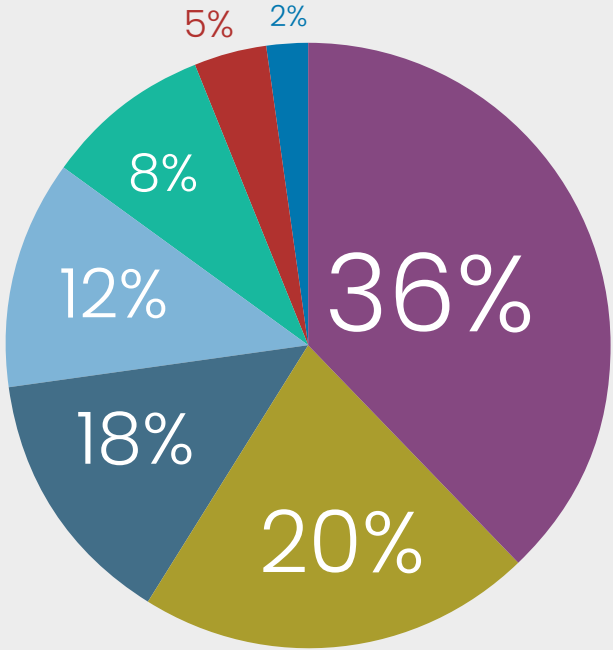


C La répartition des aides versées par bailleur



- Agences immobilières et autres (bailleurs privés, maisons de retraite, foyers d'urgence et d'étudiants des îles)
- Sem Sud Habitat
- Fonds Calédonien de l'Habitat
- SIC

D La répartition des aides versées par situation professionnelle



- Salariés
- Retraités
- Sans activité
- Autres (bénéficiaires du minimum vieillesse, allocations handicap, aides sociales)
- Étudiants
- Chômeurs
- Patentés

L'organisation interne

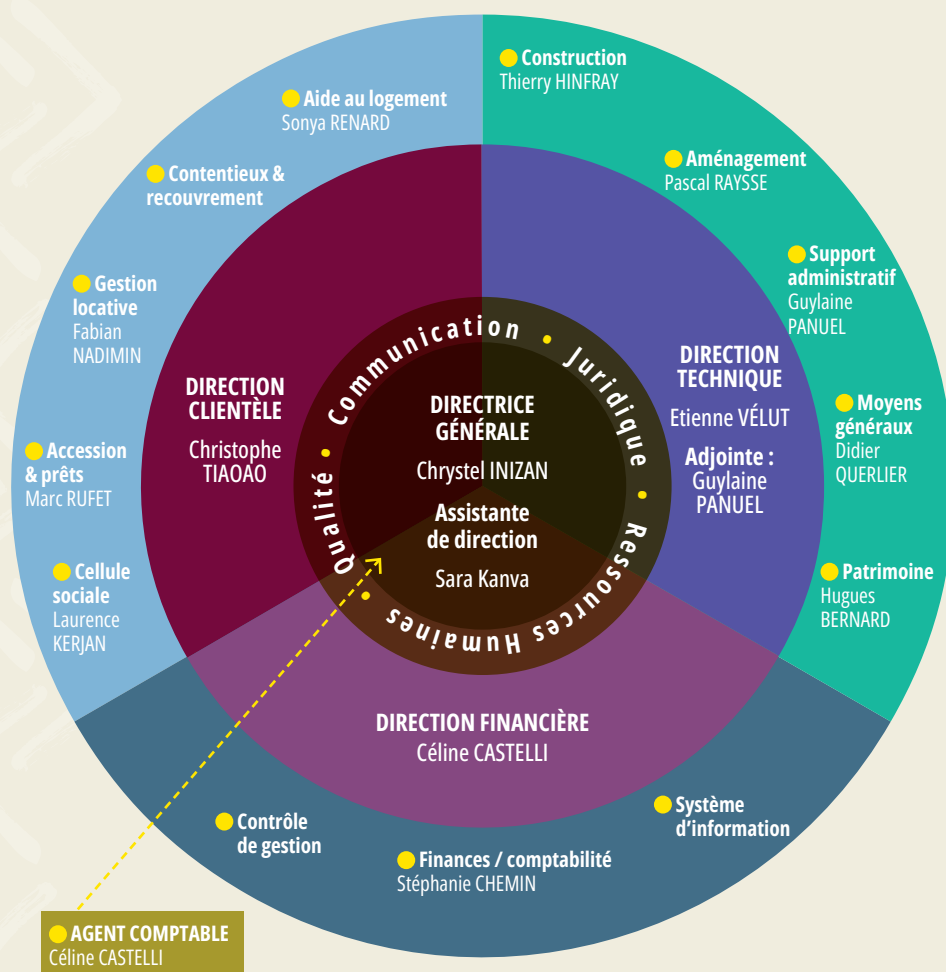


- Ⓐ L'organigramme
- Ⓑ Notre soutien aux autres bailleurs sociaux
- Ⓒ Le déménagement de notre siège



L'organisation interne

A L'organigramme



31 collaborateurs ont bénéficié d'une formation pour un montant total de **6,2 MF CFP** soit **1,13 %** de la masse salariale.



JOB DATING :

Depuis 3 ans, la section BTS Professions Immobilières du lycée Saint-Pierre-Chanel convie le FSH à l'opération de job dating, permettant aux étudiants de 1^{re} et 2^e année de trouver un stage en entreprise.

Cette rencontre poursuit un double objectif : accompagner la jeunesse vers le secteur professionnel et renforcer l'attractivité du FSH auprès de ceux qui seront de potentiels futurs salariés de notre société.

Le mouvement du personnel à décembre 2025

Au terme de l'année 2025, le FSH compte dans ses effectifs 93 salariés dont 2 personnes en CDD et 4 jobs d'été. Le taux de rotation par rapport à l'année précédente est de 9,02 %.

	CDI		CDD		TOTAL		JOB ÉTÉ		TOTAL
	HOMMES	FEMMES	HOMMES	FEMMES	CDI	CDD	HOMMES	FEMMES	GLOBAL
EMPLOYÉ	12	24	-	1	36	1	1	3	41
AM	11	15	1	-	26	1	-	-	27
CADRE	12	13	-	-	25	-	-	-	25
TOTAUX	35	52	1	1	87	2	1	3	93

B Notre soutien aux autres bailleurs sociaux

Le 14 décembre 2020, le Fonds Social de l'Habitat signait un partenariat avec la Banque des Territoires (filiale de la Caisse des dépôts et consignations) visant à démultiplier l'action des 3 bailleurs sociaux, (SIC, SEM Sud Habitat et FCH) pour la construction et/ou la réhabilitation de logements aidés.

Dans cette perspective, le FSH déployait à partir de 2021 une enveloppe de 600 MF CFP dans un concours financier sous la forme de bonification de prêts bancaires proposés par la Banque des Territoires/Groupe caisse des dépôts. Le mécanisme visait, à l'appui de cette enveloppe, à réduire à 0 % le taux d'emprunt octroyé aux bailleurs sociaux.

Grâce à ce levier, l'encours de prêts disponibles avoisinait 4,7 milliards de F CFP pour la création et/ou la réhabilitation d'environ 800 logements.

Un point de consommation de cette enveloppe a été constaté à fin 2024 qui a abouti à une décision du Conseil d'administration du FSH de prolonger ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2025 au regard du contexte de crise sans précédent que traverse la Nouvelle-Calédonie.

Le 11 mars 2025, le FSH complète cette enveloppe de bonification à hauteur de 120 MF CFP et s'appuie sur ce dispositif pour mettre en place un nouveau mécanisme de soutien.

Face à la crise économique majeure que traverse actuellement la Nouvelle-Calédonie, le Fonds Social de l'Habitat a étudié la possibilité de mettre en place un concours financier exceptionnel visant à soutenir les acteurs du logement social : la Sem Sud Habitat et la SIC.

Ce concours financier exceptionnel a pour ambition d'accompagner les efforts des deux bailleurs sociaux dans la rénovation et la requalification de leur parc immobilier, en répondant à un besoin urgent de soutien

financier dans l'attente de la mise en place d'un fonds structurel dédié. Il vise également à soutenir le secteur du BTP actuellement en grande difficulté puisqu'il pourra permettre la construction et/ou réhabilitation lourde de 200 logements ou le gros entretien de près de 2000 logements.

Ce dispositif n'a pas vocation à se substituer aux financements auxquels les deux bailleurs font appel habituellement (emprunts, défiscalisation, subventions provinciales) mais vient plutôt en complément.

Il est accordé sous réserve de la signature d'un prêt de la Banque des Territoires, à taux bonifié par le FSH.

Le budget global maximum alloué au régime de ce concours exceptionnel est arrêté à 400 MF CFP pour l'année 2025.

Sa gouvernance en est assurée par un Comité de pilotage organe délibérant du CA du FSH et la clé de répartition des fonds entre les deux bailleurs SIC et Sem Sud Habitat est de 50/50 considérant qu'il est difficile d'anticiper sur leurs besoins respectifs.

De quelle façon est-elle affectée ?

- Construction et réhabilitation lourde : 2 MF CFP par logement.

- Rénovation et entretien lourd (type Plan pluriannuel d'investissement) : 100 000 F CFP par logement.

Sont exclus les logements intermédiaires. En revanche, les résidences étudiantes et les EHPAD sont éligibles au dispositif de concours financier exceptionnel.

Un état de la consommation et un bilan du dispositif a été présenté au COPIL en fin d'année afin d'évaluer son efficacité.

Les grandes étapes du partenariat

2020

- Signature convention partenariat Banque des Territoires/FSH
- Mise à disposition de l'enveloppe de bonification de 600 MF CFP par le FSH à compter de 2021

2023

- Avenant n°1 à la convention de partenariat Banque des Territoires/FSH portant sur la prorogation de la durée

2024

- Avenant n°2 à la convention de partenariat Banque des Territoires/FSH portant sur l'assouplissement des conditions et la durée

2025

- Avenant n°3 à la convention de partenariat Banque des Territoires/FSH portant sur le réabondement de l'enveloppe de bonification de 120 MF CFP par le FSH. Au terme de l'année 2025, le Conseil d'Administration a décidé de réabonder une nouvelle fois l'enveloppe de bonification à hauteur de 500 MF CFP sur une durée de 5 ans.

La synthèse du dispositif 2020-2025

620 MF CFP de bonification de taux d'intérêt par le FSH

3 689 MF CFP d'emprunts CDC bonifiés

14 696 MF CFP de travaux financés par les emprunts CDC bonifiés

3 359 logements rénovés ou réhabilités

496 logements construits

© Le déménagement de notre siège

Le déménagement du siège, son inauguration et la célébration des 60 ans du FSH.

L'année 2025 marque un tournant décisif dans l'histoire du FSH puisqu'elle retiendra le déménagement de l'ensemble de ses équipes dans un tout nouveau siège implanté sur la commune de Dumbéa. Une mutation qui a débuté avec le lancement d'une étude de programmation en 2018.

Ce déménagement avait pour objectif de :

- Se rapprocher de nos ayants droit puisqu'une partie conséquente du parc locatif est situé sur les communes de Dumbéa et Païta et par là même, leur offrir une qualité d'accueil,
- Répondre à ce qui était une activité croissante de la société
- Diminuer l'empreinte carbone en réduisant les déplacements des ayants droit et des salariés (plus des 2/3 des salariés vivant à proximité de Dumbéa).
- Réduire le coût de fonctionnement et d'entretien du bâtiment avec des dispositifs architecturaux qui en font un modèle de sobriété énergétique.

En cohérence avec sa démarche pro-environnementale, le FSH a souhaité que son siège soit écologiquement exemplaire en construisant un bâtiment à énergie positive, c'est-à-dire qui consomme moins d'énergie qu'il en génère. Plusieurs matériaux le composant ont été sélectionnés dans la même dynamique.

Enfin, la prise en compte de l'endémisme calédonien offre au siège du FSH une image unique loin des concepts génériques des bâtiments de bureaux en s'appuyant sur la symbolique du cagou.

Plusieurs équipes se sont vues attribuer le pilotage du déménagement qui s'est déroulé entre le 16 et le 22 octobre de façon très fluide.



L'anniversaire/ L'inauguration :

Le 5 décembre, nous étions réunis avec les pères fondateurs du Fonds Social de l'Habitat pour célébrer les 60 ans du FSH et l'inauguration de son nouveau siège.

Après 60 ans d'exercice, les réalisations du FSH sont durablement inscrites dans le paysage calédonien. Le premier grand chantier débute en 1969 avec l'obtention de son premier terrain auprès du maire de Nouméa, Roger Laroque. La municipalité cède une vaste plaine de gaïacs de plusieurs centaines d'hectares en périphérie du centre-ville qui deviendra à terme, le quartier de Rivière Salée.





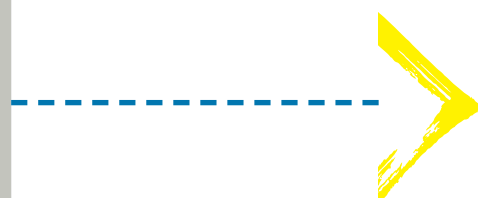
Visite du nouveau siège



Le 10 septembre 2003, le FSH crée sa filiale, le Fonds Calédonien de l'Habitat (FCH), dont la vocation est de favoriser l'accès au secteur locatif à loyers modérés. Il dispose ainsi d'un nouvel outil pour développer son parc locatif qui ne compte à cette date qu'une dizaine de programmes. Ainsi naît le lotissement Jacarandas II à Dumbéa qui héberge aujourd'hui 972 familles dont 572 en résidences locatives.

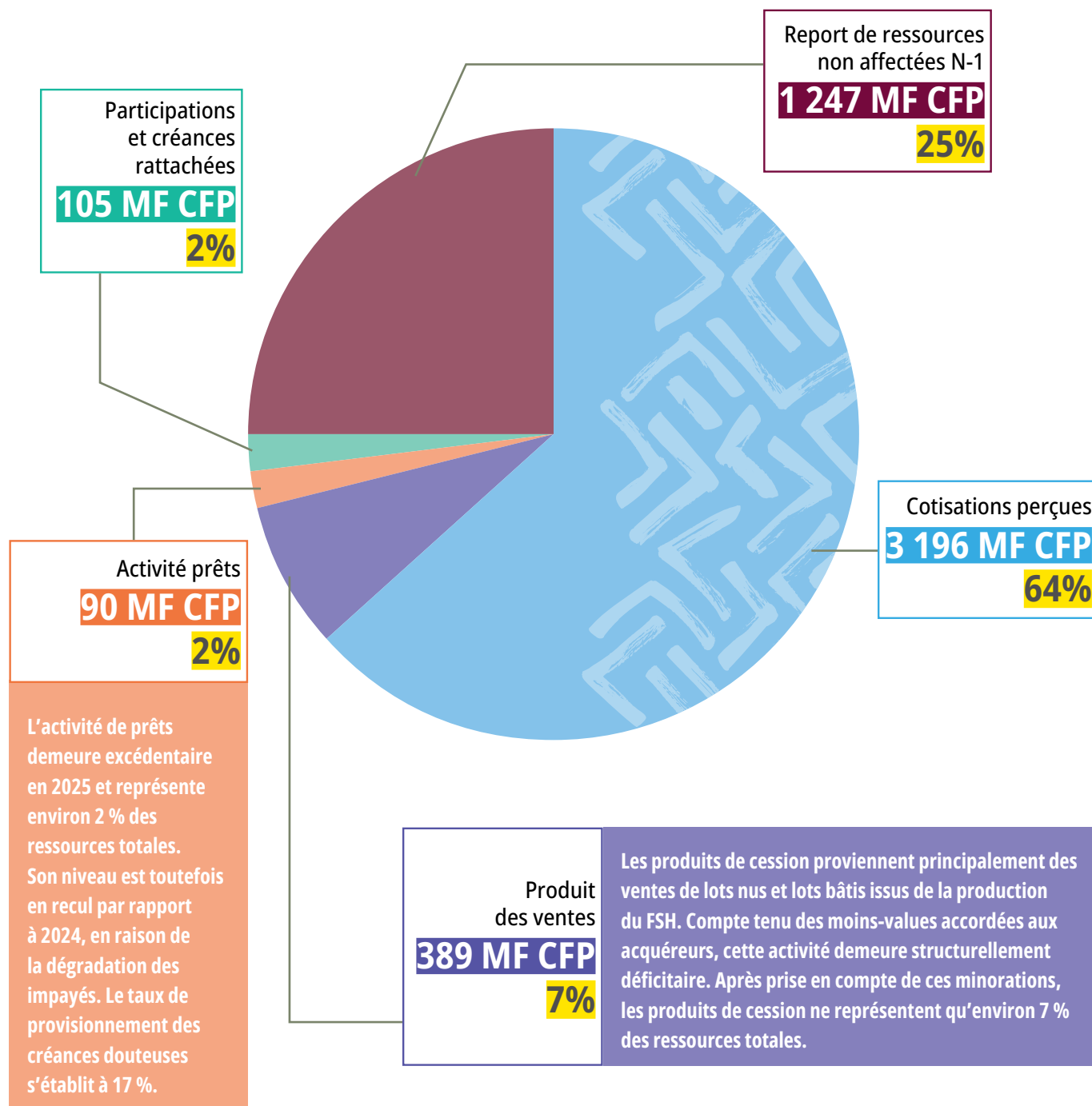
En 2025, le Fonds Calédonien de l'Habitat détient un parc de près de 3400 logements locatifs et a permis à plusieurs générations de devenir propriétaires de leur résidence principale.

Pour célébrer ces deux événements, il était nécessaire de retrouver ceux qui ont participé à sa création et à son développement. Parmi eux, on a noté la présence de Jean-Pierre Aïfa et Didier Guénant-Jeanson qui ont narré en détails la genèse de la société.



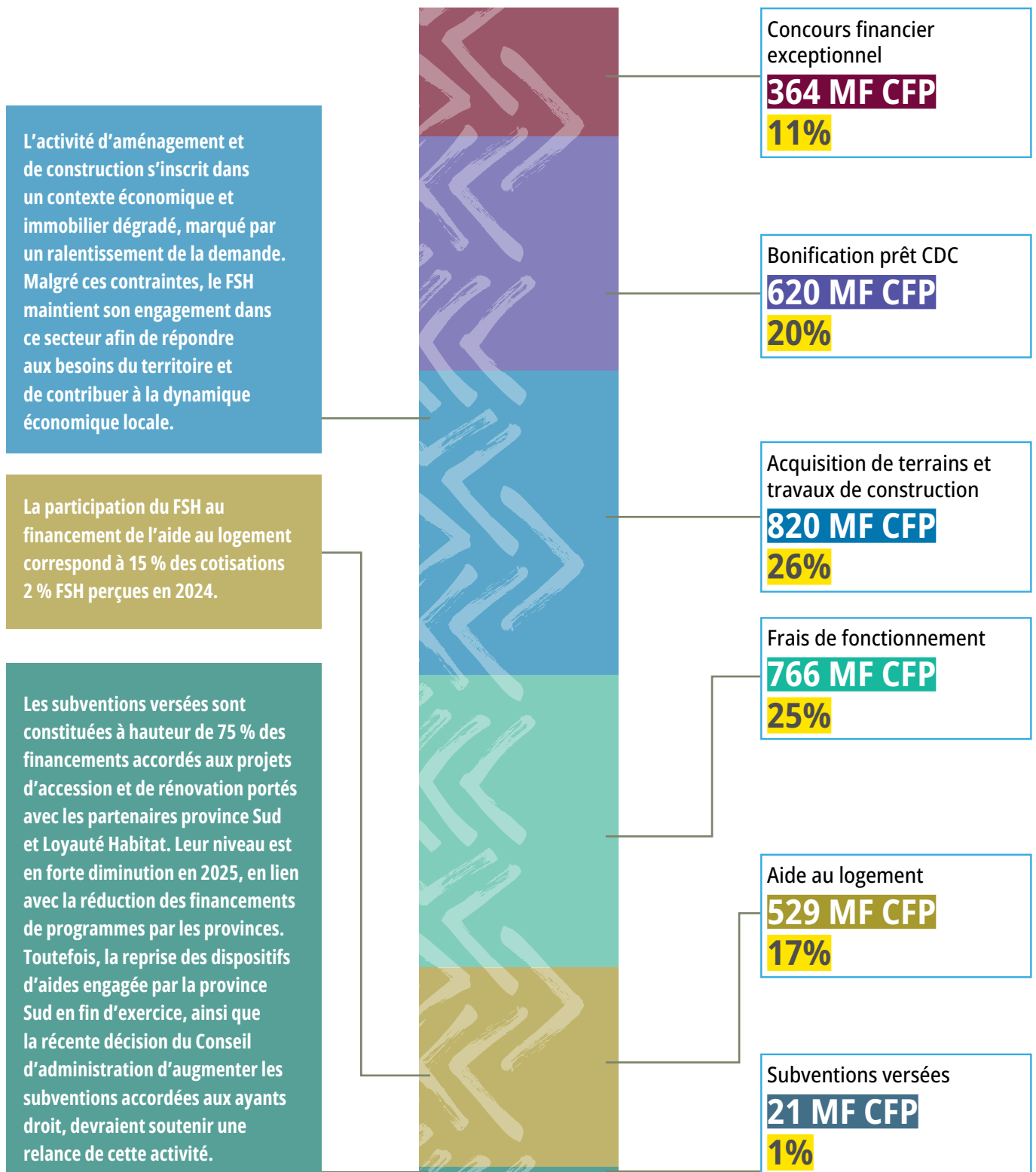
Les finances du FSH

LES RESSOURCES : 5 028 MF CFP



EN 2025, LE FSH A INVESTI 820 MF CFP DE FRANCS DANS DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION.

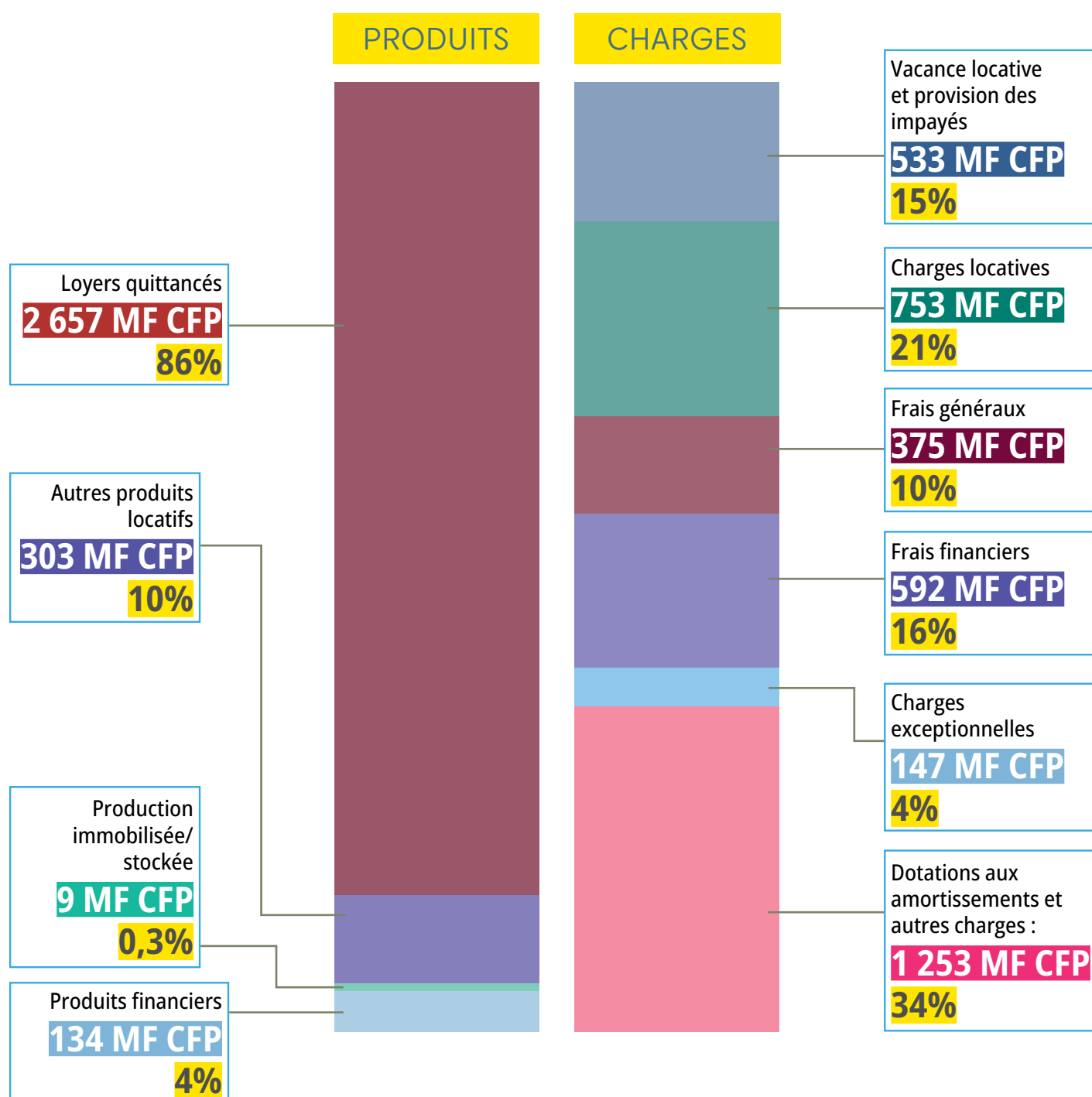
UTILISATION DE LA RESSOURCE : 3 120 MF CFP



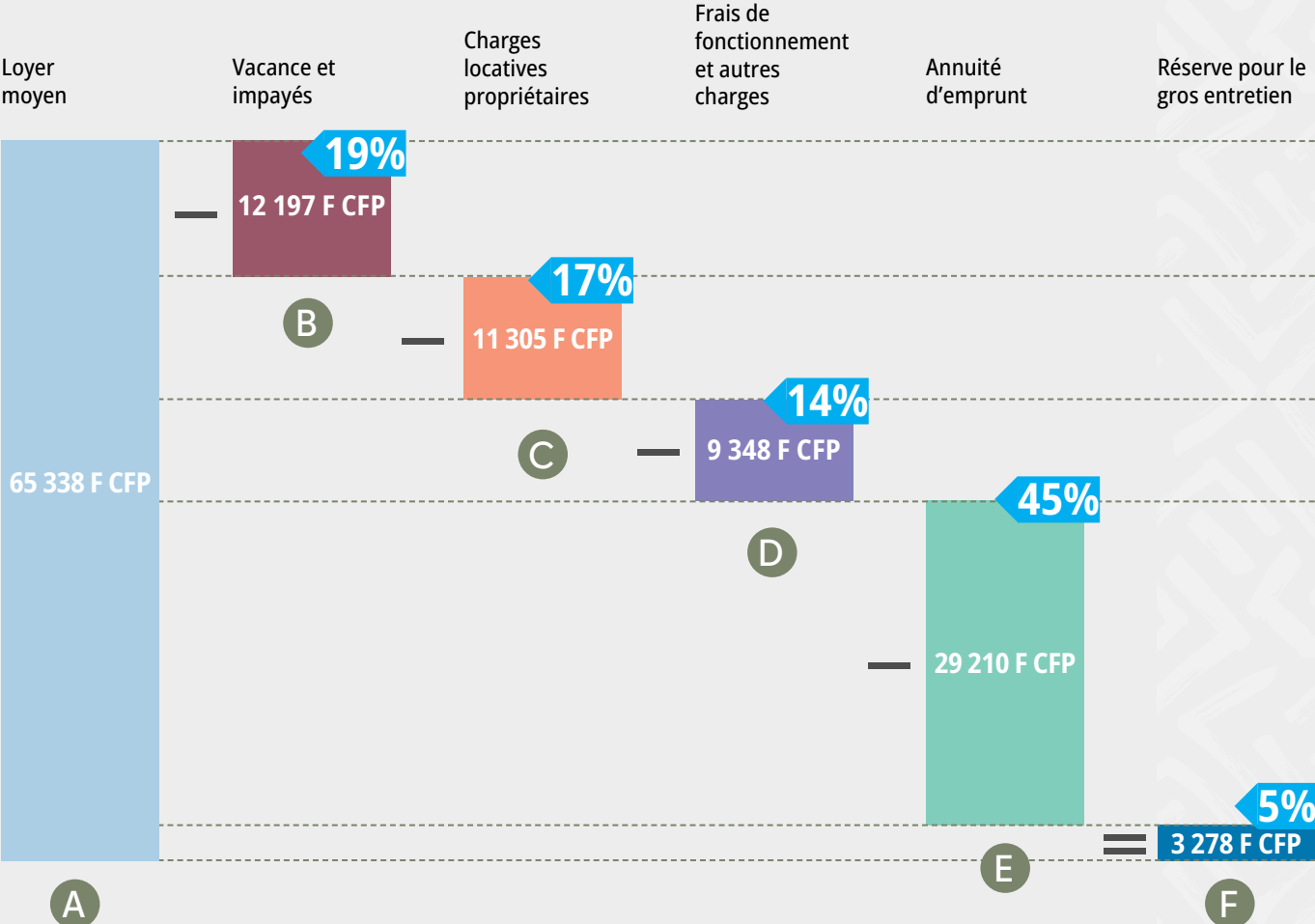
Les finances du FCH



EN 2025, LE FCH A INVESTI 1,5 MILLIARD F CFP DANS DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION/RÉHABILITATION/RÉNOVATION.



UTILISATION DU LOYER MOYEN MENSUEL



A

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

B

Le taux de non récupération des loyers augmente sous l'influence de la vacance et des impayés croissants.

C

Les charges d'entretien assumées par le FCH sont en augmentation de 19 % par rapport à 2024.

D

Les frais de fonctionnement sont composés à 78 % de masse salariale et à 20 % de frais généraux et autres charges. En 2025, la masse salariale est restée globalement maîtrisée, avec une évolution limitée à +1 % par rapport à 2024, traduisant une gestion rigoureuse des charges de fonctionnement.

E

Le remboursement des emprunts contractés pour le financement des constructions des résidences est le poste le plus important de dépense avec 45 % de la part du loyer mensuel moyen.

F

Le solde de 5 % du loyer moyen mensuel constitue la réserve disponible pour le gros entretien du parc. En 2025, le coût investi dans les travaux de valorisation ou de renouvellement de composants a atteint 33 % du loyer moyen mensuel.

Le conseil d'administration & les commissions

Exercice 2024/2025

BUREAU DU CA

Président :

M. Karl ULM

Vice-président :

M. Alexandre LAFLEUR

Secrétaire :

M. Franck HNAISSILIN

Membre : M. Karl HIRO

COMMISSION DE

CONTRÔLE

Mme Muriel Malfar-PAUGA

M. Yann BIGNON

M. Alexandre LAFLEUR

M. Karl HIRO

COMMISSION

DE GESTION ET

D'ADMISSION AU

BÉNÉFICE DE L'AIDE

AU LOGEMENT

Titulaires :

M. Franck HNAISSILIN

M. Jean-Marc BURETTE

M. Jean-Louis LAVAL

Suppléants :

M. Karl ULM

M. Alexandre LAFLEUR

COMMISSION

PERMANENTE &

COMMISSION DE

RECOURS GRACIEUX

Titulaires :

M. Karl ULM

M. Alexandre LAFLEUR

M. Jean-Louis LAVAL

M. Gilles KOROLOFF

Suppléants :

Mme Bernadette DUREAU

M. Franck HNAISSILIN

M. Jean-Marc BURETTE

M. Karl HIRO

COMMISSION D'APPEL

D'OFFRES

Voix délibérative :

M. Yann BIGNON

M. Jean-Marc BURETTE

Mme Bernadette DUREAU

M. André FOREST

M. Franck HNAISSILIN

M. Karl HIRO

M. Gilles KOROLOFF

M. Alexandre LAFLEUR

M. Jean-Louis LAVAL

M. Karl ULM

Exercice 2025/2026

BUREAU DU CA

Président :

M. Karl HIRO

Vice-président :

M. Karl ULM

Secrétaire :

M. Franck HNAISSILIN

Membre :

M. Alexandre LAFLEUR

COMMISSION

DE CONTRÔLE

M. Milakulo TUKUMULI

M. Yann BIGNON

M. Karl ULM

M. Mélanie ATAPO

COMMISSION

DE GESTION ET

D'ADMISSION AU

BÉNÉFICE DE L'AIDE

AU LOGEMENT

Titulaires :

M. Franck HNAISSILIN

M. Jean-Louis LAVAL

M. Francisco SIONE

Suppléants :

M. Karl ULM

M. Alexandre LAFLEUR

Mme Mélanie ATAPO

COMMISSION

PERMANENTE &

COMMISSION DE

RECOURS GRACIEUX

Titulaires :

M. Karl HIRO

M. Jean-Louis LAVAL

M. Francisco SIONE

M. Franck HNAISSILIN

Suppléants :

M. Alexandre LAFLEUR

Mme Bernadette DUREAU

Mme Mélanie ATAPO

M. Reynaldo LECA

COMMISSION D'APPEL

D'OFFRES

Voix délibérative :

M. Mélanie ATAPO

M. Yann BIGNON

Mme Bernadette DUREAU

M. Karl HIRO

M. Franck HNAISSILIN

M. Alexandre LAFLEUR

M. Jean-Louis LAVAL

M. Reynaldo LECA

M. Francisco SIONE

M. Karl ULM

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

Avec voix délibératives

Représentants des employeurs

(Arrêté n° 2025-1387/GNC du 13/08/2025)

M. Alexandre LAFLEUR (MEDEF NC)

Mme Bernadette DUREAU (MEDEF NC)

M. Yann BIGNON (MEDEF NC)

M. Karl HIRO (CPME NC)

M. Jean-Louis LAVAL (U2P NC)

Représentants des salariés

(Arrêté n° 2025-1387/GNC du 13/08/2025)

M. Karl ULM (UT-CFE/CGC)

M. Francisco SIONE (USOENC)

Mme Mélanie ATAPO (USTKE)

M. Franck HNAISSILIN (FEDE)

M. Reynaldo LECA (COGETRA)

Représentant de la Nouvelle-Calédonie

(Arrêté n° 2025-107/GNC-Pr du 12/02/2025)

M. Milakulo TUKUMULI

Représentants des provinces

Mme Muriel Malfar-PAUGA représentante de la province Sud

(Délibération n° 33-2019/APS du 06/06/2019)

Représentant de la province Nord

(Délibération n° 2021-160/APN du 06 août 2021)

Mme Yvana BOUANOU (Délibération n° 2023-210/APN du 27 octobre 2023)

ou Jean-Pierre DJAIWE

Mme Julienne LAVELLOI représentant de la province des Iles

(Délibération n° 2025-9/API du 10 janvier 2025)

Avec voix consultatives

M. Alcide PONGA (Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie)

M. Guillaume DENIS (Directeur des Finances Publiques de la Nouvelle-Calédonie) ou son adjoint

Mme Catherine MERCKX (Commissaire délégué de la République pour la province Sud et représentant du Haut-commissaire de la République)

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 28 janvier 2025

I. OPERATIONS :

1. Lotissement Sakamoto – Programme et budget prévisionnel ;
2. Cession de lots de voirie à la Ville de Dumbéa ;
3. Pavillons tropicaux Wep Wé – Réfection des douches.

II. DIVERS :

1. Signature d'une convention avec le SIGN (enlèvement des véhicules hors d'usage) ;
2. Date de la prochaine réunion du CA : mercredi 26/02 à 9h00.

Conseil d'administration du 05 mars 2025

I. GESTION :

1. Prêt Banque des Territoires/CDC bonifié par le FSH – Bilan 2024 – Besoin 2025 ;
2. Proposition d'un concours financier exceptionnel au profit des bailleurs sociaux ;
3. Villas d'Elie et Yohanna – dépréciation ;
4. Aide au logement - Réponse à la question posée par la présidente de la commission sur les modalités de versement de la part contributive du FSH ;
5. Bilan Fonds Social d'Urgence 2024.

II. TECHNIQUE :

1. Lotissement Brigitte – rétrocession ;
2. Villas Livistona – budget supplémentaire ;
3. Résidence Cloézia – implantation d'un poste de police municipale.

III. DIVERS :

1. Date du prochain CA : mardi 29 avril à 9h00.

Conseil d'administration du 30 avril 2025

I. ADMINISTRATION :

1. Validation du caractère exécutoire du procès-verbal de la réunion du 28 janvier ;
2. Transmission du procès-verbal de la réunion du 05 mars dernier au Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

II. GESTION :

1. Augmentation de capital du F.C.H. ;
2. Fusion des SCI Hermes/Elia/Foch ;
3. Participation financière 2025 FSH. au GIE Sinapse ;
4. Prêt à taux bonifié BDT-CDC/Solde de l'enveloppe de bonification/Proposition de modification ;
5. Convention SPL Nord Aménagement ;
6. Convention gestion des déchets avec la Ville de Nouméa ;

III. OPERATIONS :

1. Lotissement Brigitte – travaux de remise en état et rétrocession ;
2. Acquisition d'un terrain à Païta – Lot 2371 Pie Païta ;
3. Vente d'un terrain à Caillard & Kaddour – Plum ;

IV. QUESTIONS DIVERSES :

1. Questions diverses ;
 - a.i. Point sur baisse de prix villas d'ELI et YOHANNA ;
 - a.ii. Point sur recours SAKAMOTO ;
 - a.iii. Point sur l'adhésion à la fédération des ESH.
2. Date de la prochaine réunion du Conseil d'administration : mardi 24 juin à 13h30.

Conseil d'administration du 24 juin 2025

I. ADMINISTRATION :

1. Validation du caractère exécutoire du procès-verbal de la réunion du 5 mars 2025.

II. GESTION :

1. Examen et approbation du rapport d'activité 2024 ;
2. Approbation des comptes FSH – FCH 2024 ;
3. Nomination au poste de Fondé de pouvoir de l'agent comptable du FSH ;
4. Aide au logement / Dialogue et concertation avec le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

III. OPERATIONS :

1. Budget supplémentaire dans le cadre du plan pluriannuel d'investissement 2025 ;
2. Cession d'un terrain dans le lotissement Palmiers/Ville de Dumbéa.

IV. DIVERS :

1. Date du prochain CA : mardi 05 août 2025 à 13h30 (provisoire).

Conseil d'administration du 05 août 2025

I. ADMINISTRATION :

1. Validation du caractère exécutoire du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 30 avril 2025 ;
2. Renouvellement triennal des membres du CA / Mot du président.

II. GESTION :

1. Subvention à la construction – rénovation / Proposition de modifications ;
2. Redistribution du reliquat du concours exceptionnel ;
3. Convention SIVAC vs TEASOA ;
4. Prêt à taux bonifié / Banque des Territoire – CDC / Demande complémentaire en bonification.

III. OPERATIONS :

1. Sakamoto – note d'information ;
2. Proposition d'acquisition d'un foncier bâti (clinique vétérinaire) à Dumbéa sur-mer.

IV. DIVERS :

1. Budget travaux futur agence de Nouméa – note d'information ;
2. Date de la prochaine réunion du CA.

Conseil d'administration du 02 septembre 2025

RENOUVELLEMENT TRIENNAL

I. GESTION :

1. Élection des membres du bureau du Conseil d'administration et des commissions du FSH.
2. Date de la prochaine réunion du CA.

Conseil d'administration du 28 octobre 2025

I. ADMINISTRATION :

1. Validation du caractère exécutoire des procès-verbaux de réunion du Conseil d'administration du 05 août et 02 septembre 2025 ;
2. Mission – congrès HLM 2025 / synthèse des rencontres (note projetée).

II. GESTION :

1. Renouvellement du partenariat avec la Banque des Territoires – CDC / proposition d'affection budgétaire (enveloppe de bonification/prêts BDT) ;
2. Dépréciation du stock FSH en province Nord ;
3. Changement de siège social FSH-FCH / formalités.

III. OPERATIONS :

1. Villas Livistona – budget et prix de vente ;
2. La Foa – Projet de nouveau lotissement résidentiel et remise du lotissement Les Hauts de Nilly.

IV. DIVERS :

3. Date de la prochaine réunion du CA : 25 novembre 2025 à 13h30.

Conseil d'administration du 4 décembre 2025

I. GESTION :

1. Présentation des budgets FSH-FCH 2026 ;
2. Proposition de modifications du Fonds Social d'Urgence (budget alloué et critères d'admission) ;
3. Proposition de nouvelle convention Banque des Territoires – CDC/FSH (bonification) ;
4. Mise en vente et/ou location des bureaux FSH (ancien siège social) sis 1 rue de la Somme – Nouméa.

II. DIVERS :

1. Date de la prochaine réunion du CA : lundi 22 décembre 2025 à 13h30 ;
2. Date anniversaire/inauguration du nouveau siège du FSH : vendredi 5/12 à partir de 10h00.



DUMBÉA

42 AVENUE PAUL-ÉMILE VICTOR
(BP 3887 - 98846 NOUMÉA CEDEX)
98835 DUMBÉA
TÉL. 26 60 00

KONÉ

RÉSIDENCE NÂ AUPITÂÂ
55 RUE LÉON BANÉMOIN GORANDIAWE
BP 642 - 98859 KONÉ
TÉL. 47 35 28



 N° vert 05 10 15

 www.fsh.nc

 Fonds Social de l'Habitat nc