



rsuit le virage  
riété de lots  
des résidenc

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



ntam rs davanta  
s et s et la tra  
n m éle - de durabit

# LES CHIFFRES CLÉS



**300**  
CLÉS  
LIVRÉES

**3 350**  
LOGEMENTS LOCATIFS  
COMPOSENT NOTRE  
PARC

**1 156**  
CLÉS EN CHANTIER  
OU À L'ÉTUDE POUR  
PLUS DE 30 MILLIARDS  
D'INVESTISSEMENTS

**493**  
NOUVELLES FAMILLES  
DANS NOTRE  
PARC LOCATIF

**9 470**  
AIDES AU LOGEMENT  
VERSÉES



# SOMMAIRE

## 6 LA PRODUCTION

A LES LIVRAISONS DE 2023

B LES OPÉRATIONS EN CHANTIER ET À L'ÉTUDE

**FOCUS** Requalification de la résidence Palmiers 1 et 2 : un projet pilote inspiré des préconisations de "l'habitat de demain".

## 12 L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

A LES VENTES DE LOTS NUS ET DE LOTS BÂTIS

B LES MOINS-VALUES DE CESSION

C LES PRÊTS ET LES SUBVENTIONS À LA CONSTRUCTION OU À LA RÉNOVATION VIA NOS PARTENAIRES

D LES PRÊTS

## 20 LA GESTION LOCATIVE

A NOTRE PARC LOCATIF

B L'ÉVOLUTION DES IMPAYÉS LOCATIFS

C L'ENTRETIEN DU PARC

D LA GESTION DES INCIVILITÉS

E L'ACCOMPAGNEMENT DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

F LE FONDS D'URGENCE

**FOCUS** Le plan pluriannuel d'investissement : l'opération Viannenc

## 28 L'AIDE AU LOGEMENT

A L'ÉVOLUTION DES AIDES VERSÉES ENTRE 2021 ET 2023

B LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR BAILLEUR EN 2022 ET 2023

C LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR COEFFICIENT FAMILIAL EN 2022 ET 2023

D LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2022 ET 2023

E LE RECOUVREMENT DES TROP PERÇUS DE L'AIDE AU LOGEMENT

## 32 L'ORGANISATION INTERNE

A L'ORGANIGRAMME

B LA RÉHABILITATION DE L'IMMEUBLE FOCH OU L'HISTOIRE D'UN PARCOURS PROFESSIONNEL EN INTERNE

C DES OPÉRATIONS DE TERRAIN

## 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 DE LA DIRECTION

Le secteur du logement social se trouve à un carrefour décisif, confronté à la nécessité impérieuse de s'adapter aux nouvelles exigences sociétales, aux changements climatiques, aux évolutions démographiques. Le F.S.H a été appelé à repenser sa stratégie pour, non seulement s'adapter à la demande en logements, mais également à contribuer à la construction d'un avenir plus durable. La rénovation et la requalification des logements existants représentent des leviers essentiels dans cette quête d'adaptation et d'innovation.

Les enjeux nécessitent une vision à long terme, des investissements conséquents et une capacité à innover tant sur le plan technologique que social. En 2023, le F.S.H a navigué entre contraintes réglementaires, défis financiers et aspirations à un habitat plus vert et solidaire, témoignant de son rôle pivot dans la construction à long terme de l'habitat en Nouvelle-Calédonie.

Les équipes du F.S.H ont poursuivi en 2023, avec dynamisme, les objectifs fixés par le plan quinquennal 2022-2026, avec pour priorités : l'accession à la propriété, la rénovation et requalification des logements et l'accompagnement des ayants droit, en dépit d'une conjoncture marquée par des crises multiples.

La prospective reste néanmoins fragile et le F.S.H travaille avec l'ensemble des acteurs du logement social sur la pérennité des modèles économiques, modèles qui suscitent des inquiétudes, en particulier en raison de facteurs tels que : le coût du foncier, l'inflation, l'augmentation des charges d'entretien et de sécurisation.

Poursuivant les réflexions entamées en 2022 sur l'habitat, l'année 2023 a marqué une étape clé dans l'engagement participatif des habitants et des Collectivités. Cette initiative participative a été développée afin de définir le plan d'action pour la requalification de l'ensemble résidentiel « Les Palmiers ». Les directives concernant l'identification du patrimoine, les services souhaités, le niveau de gestion et les pratiques ont été intégrés grâce à une étude de diagnostic et de concertation confiée à une équipe multidisciplinaire sous le mandat d'« assistance à la maîtrise d'usage ». Les sessions de travail réunissant locataires et acteurs institutionnels (municipalité, forces de l'ordre, province Sud) ont facilité l'expression des besoins et des suggestions d'amélioration proposées.

La rénovation lourde de l'immeuble FOCH au centre-ville de Nouméa permettra de livrer en 2024, 21 logements concourant à la mixité d'un quartier déjà urbanisé.

Le prêt à taux bonifié par le F.S.H à destination des bailleurs sociaux en partenariat avec la Banque des territoires/Caisse des dépôts a été retravaillé en 2023 afin que cet outil financé par le F.S.H soit adapté aux besoins des bailleurs sociaux.

Le Fonds Social d'Urgence a également été révisé permettant une meilleure prise en compte des demandes formulées par les bailleurs sociaux, en faveur des familles.

Les acquis professionnels du F.S.H se sont renforcés grâce au déploiement de nouvelles fonctions au sein des équipes. Cette synergie nous a permis d'harmoniser nos engagements et d'enrichir notre savoir-faire avec de nouvelles compétences. Cet engagement sera poursuivi en 2024 notamment sur le volet du développement des actions sociales.

Les équipes du F.S.H sont également fières d'avoir accompagné les Séniors à Dumbéa-sur-mer avec lesquels les liens seront encore développés. De nombreuses actions pilotées par l'association de résidents et valorisées par le service communication du F.S.H seront encore déployées en 2024.

Enfin les liens avec nos partenaires ; institutionnels, financiers, bailleurs sociaux locaux et nationaux sont solides, nous permettant de bénéficier de partenariats professionnellement riches et à long terme. Notre objectif étant d'anticiper et de surmonter ensemble les défis rencontrés.

En 2023 le F.S.H a poursuivi sa vision à long terme pour le logement social qui repose en Nouvelle-Calédonie sur la création d'habitats qui ne sont pas seulement écoénergétiques, mais également conçus pour répondre aux besoins diversifiés des résidents. Cela inclut la flexibilité des espaces pour s'adapter aux parcours de vie, l'accès à des espaces verts et le renforcement des liens sociaux au sein des résidences. Les projets futurs intégreront des innovations technologiques pour améliorer la qualité de vie des locataires.

Bien que les défis soient nombreux, le F.S.H poursuit le virage entamé vers davantage d'accessions à la propriété de lots nus et bâtis et la transformation des résidences en modèles de durabilité et d'inclusion, tout en développant l'implication active des locataires et des partenaires dans ces processus.

**DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE**  
**CHRISTEL INIZAN**

# LA PRODUCTION



versions tropicaux. Toutefois, nous tenir compte de l'impact qu'a l'effet ciseau généré par la mutation des



**A** LES LIVRAISONS DE 2023

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

## FOCUS

Requalification de la résidence Palmiers 1 et 2 : un projet pilote inspiré des préconisations de "l'habitat de demain".

# LA PRODUCTION

## A LES LIVRAISONS DE 2023 : 300 LOGEMENTS

La livraison de logements locatifs neufs est particulièrement conséquente en 2023 dans un contexte qui n'est désormais plus propice à ce type de production eu égard à la situation actuelle de la demande. Cet exercice est d'autant plus atypique que corrélativement à cette production, nous avons initié les chantiers des immeubles Foch et Talon ; deux projets révélateurs de notre nouveau mode de production qui consiste à réhabiliter l'existant là où la demande est la plus forte.

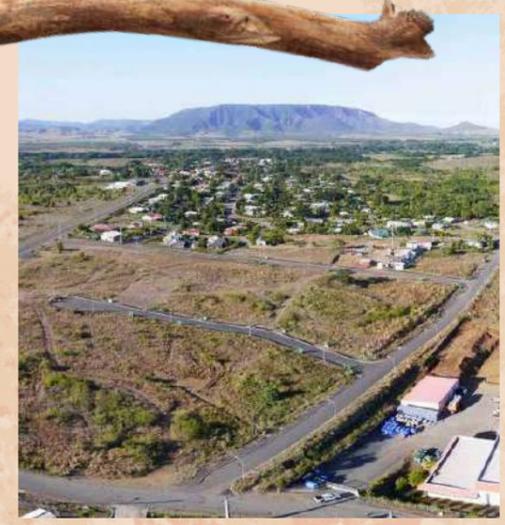
On note également une tendance en progression des produits en accession à la propriété avec un pic consécutif à la livraison des lotissements Ondémia et Wep Wé, qui ne sera visible qu'en 2024 puisque seules les réceptions techniques ont été effectuées fin 2023.

La nouvelle génération de pavillons tropicaux a vu le jour et un nouveau type de formes urbaines a été édifié avec notre programme des villas des palmiers. Cette dynamique se poursuivra en 2024 avec la réalisation des villas Livistona

et les nouvelles versions des pavillons tropicaux. Toutefois, nous devons tenir compte de l'impact qu'aura l'effet ciseau généré par la forte augmentation des coûts de la construction et l'évolution modérée des loyers sur la rentabilité de nos opérations à long terme.

Cette situation, si elle peut représenter une menace pour la construction de logements neufs, n'est pas prégnante pour l'instant puisque la priorité est de réduire la vacance locative pour laquelle nos équipes se mobilisent, tant pour améliorer le confort des résidences que pour accompagner l'ayant droit dans ses démarches. Mais qu'advient-il quand la demande locative repartira à la hausse ?

Un axe de réflexion s'impose donc au bailleur social en 2024 sur le modèle économique et sur l'accompagnement social des ayants droit.



Wep Wé, Pouembout

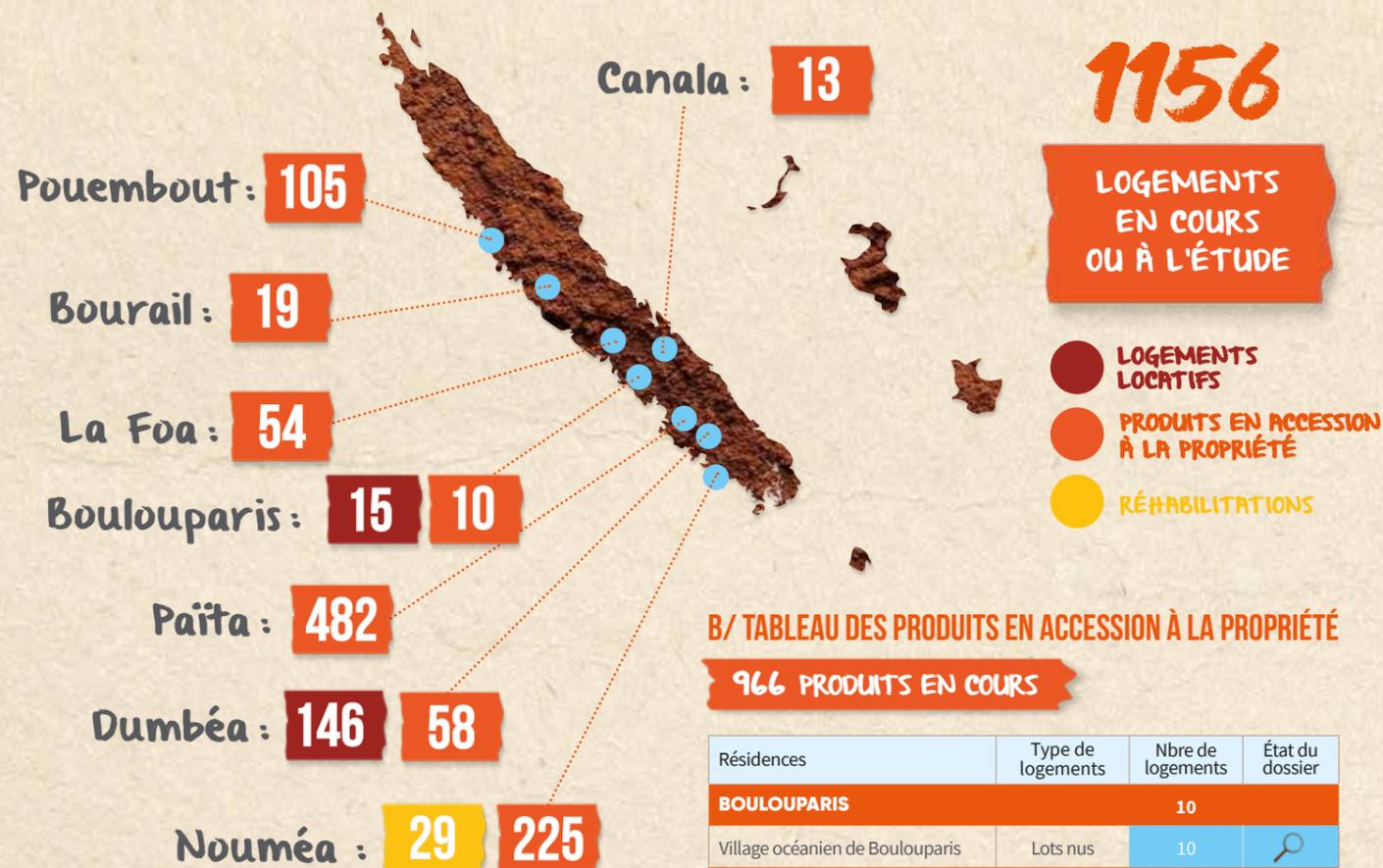
### 234 LOGEMENTS LOCATIFS

	F2	F3	F4	F5	Total
<b>DUMBÉA</b>					
Résidence Cloézia	18	58	46	11	133
<b>NOUMÉA</b>					
Résidence Albizia	10	33	15		58
Résidence Samanéa	12	23	8		43
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>114</b>	<b>69</b>	<b>11</b>	<b>234</b>

### 66 PRODUITS EN ACCESSION

	Lots nus	F3	F4	Total
<b>DUMBÉA</b>				
Les Villas des Palmiers		11	7	18
Pavillons tropicaux n°11		10	14	24
Pavillons tropicaux 2.1 (Apogoti)		2	3	5
<b>POUEBOUT</b>				
Wep Wé tranche 1		19		19
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>66</b>

## B LES OPERATIONS EN CHANTIER ET À L'ETUDE



### B/ TABLEAU DES PRODUITS EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

#### 966 PRODUITS EN COURS

Résidences	Type de logements	Nbre de logements	État du dossier
<b>BOULOUPARIS</b>		<b>10</b>	
Village océanien de Boulouparis	Lots nus	10	🔍
<b>BOURAIL</b>		<b>19</b>	
Bacouya Extension	Lots nus	19	🔍
<b>CANALA</b>		<b>13</b>	
Hauts du village	Lots nus	13	🔍
<b>DUMBÉA</b>		<b>58</b>	
Villas Livistona	Lots bâtis	39	🚧
Pavillons tropicaux 2.2 - Hauts d'APOGOTI	Lots bâtis	10	🚧
Les villas Clara	Lots bâtis	9	🔍
<b>LA FOA</b>		<b>54</b>	
Poiwi Extension	Lots nus	54	🔍
<b>NOUMÉA</b>		<b>225</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	9	🔍
Lotissement SAKAMOTO	108 Lots nus et 72 lots bâtis	180	🔍
<b>PAÏTA</b>		<b>482</b>	
Durango	Lots nus	275	🚧
Villas Isabelle (lotissement Durango)	Lots bâtis	20	🔍
Les villas Vetiver	Lots bâtis	37	🚧
Pavillons tropicaux 2.3 et 2.4 (Ondémia)	Lots bâtis	30	🔍
Ondémia (78 lots nus et 2 lots mixtes destinés aux commerces)	Lots nus	100	🚧
Villas Ciara (Lotissement Ondémia)	Lots bâtis	20	🔍
<b>POUEBOUT</b>		<b>105</b>	
Wep Wé : Tranche 2 (18) et tranche 3 (54) + 33 lots mixtes	Lots nus	105	📦

### A/ TABLEAU DES RÉSIDENCES LOCATIVES

#### 190 LOGEMENTS EN COURS

#### DONT 29 EN RÉHABILITATION

Résidences	Quartiers	Nbre de logements	État du dossier
<b>BOULOUPARIS</b>		<b>15</b>	
Village océanien de Boulouparis		15	🔍
<b>DUMBÉA</b>		<b>146</b>	
Ilôt 333 (logements locatifs, Siège du FSH et commerces)	Centre urbain de Koutio	146	96 logements en chantier et 50 pour lesquels les études sont en cours
<b>NOUMÉA</b>		<b>29</b>	
Immeuble Talon (Achat puis réhabilitation)	Logicoop	8	🚧
Immeuble Foch (Achat puis réhabilitation)	Centre ville	21	🚧



# L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ



**A** LES VENTES DE LOTS NUS  
ET DE LOTS BÂTIS

**B** LES MOINS-VALUES DE CESSION

**C** LES PRÊTS ET LES SUBVENTIONS À LA  
CONSTRUCTION OU À LA RÉNOVATION  
VIA NOS PARTENAIRES

**D** LES PRÊTS

## FOCUS

Le FSI s'engage dans une démarche RSE.



Villa des Palmiers, Dumbéa



# L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

La mobilisation de la cellule accession s'est maintenue tout au long de l'année 2023 notamment avec des actions de terrain conjointement avec les commerciaux en week-end, là où le public était le plus nombreux. Concomitamment, une nouvelle approche plus spécifique de l'analyse de la demande a été initiée particulièrement sur la commune de Bourail. L'objectif étant de recenser les administrés potentiellement intéressés en amont des études et travaux d'un lotissement afin d'en ajuster la taille.

Au terme du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, les taux d'emprunt ont subi une forte hausse sans discontinuer tout au long de l'exercice, ce qui a rendu la commercialisation de nos produits de plus en plus complexe. Ce mouvement a été intensifié par les difficultés des familles à obtenir un prêt à taux zéro auprès des banques de la place.

Il y a 4 ans, le niveau de revenus de nos accédants s'échelonnait entre 240 000 XPF et 400 000 XPF par foyer et par mois. En 2023, les taux d'emprunt sont tels que ce niveau de revenu ne peut que très difficilement absorber une traite.

Conjugué à cette situation, le coût de la construction est en proie à une forte hausse des matières premières et rend l'exercice d'autant plus ardu.

Dans ce nouveau contexte, nous soutenons nos efforts sur le sujet du parcours résidentiel. Parmi les solutions, il y a bien évidemment la location/accession.

Deux opérations ont été livrées sous ce format soit 79 logements (les villas du 6<sup>ème</sup> km et TDK 45).

On ne peut que constater que ces programmes vivent bien. Est-ce parce que les locataires d'aujourd'hui sont les potentiels propriétaires de demain, et qu'une vigilance particulière est apportée aux éventuelles incivilités dont la résidence pourrait faire l'objet ?

En tout état de cause, le fait que ce soit des opérations de petite taille constituées de logements en bande confère à une bonne tenue de la résidence.

Pour accompagner les futurs propriétaires, une réflexion est d'ores et déjà menée sur la réalisation d'ateliers en lien avec l'entretien de leur logement, leur gestion budgétaire intégrant la provision de travaux, et leur insertion dans leur quartier et/ou leur commune. Ces ateliers visent à éclairer l'ayant droit sur ses nouvelles responsabilités de propriétaire.

À ce jour, nous enregistrons un faible taux d'impayés sur l'ensemble de ces logements.

## B LES MOINS-VALUES DE CESSION



Villa des Palmiers, Dumbéa

En 2023, la vente des 6 lots nus et des 14 lots bâtis représente un total de 405,2 MXPf sur lesquels le FSH a concédé aux accédants des moins-values de cession à hauteur de 11,1 MXPf pour l'ensemble des lots nus et 123,7 MXPf pour l'intégralité des lots bâtis. Ces moins-values de cession équivalent à un abattement moyen de 30 % par rapport au prix de vente, sachant que ce dernier correspond au prix de revient pour la réalisation de ces produits.

**20**  
FAMILLES BÉNÉFICIAIRES  
POUR UN TOTAL DE  
**134,8 MXPf**

## C LES PRÊTS ET LES SUBVENTIONS À LA CONSTRUCTION OU À LA RÉNOVATION VERSÉES EN 2023 VIA NOS PARTENAIRES

**66**  
FAMILLES SE SONT VUES  
ATTRIBUER, POUR 4 D'ENTRE  
ELLES, 23.6 MXPf DE PRÊTS  
ET POUR 62 AUTRES, 49.9 MXPf  
DE SUBVENTIONS.

Par le biais de plusieurs dispositifs développés par nos partenaires, tels que décrits ci-dessous, le FSH a complété son action de soutien financier sur l'exercice 2023.

### En province Sud :

Au travers de la Sem Sud Habitat, la province Sud propose 3 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 XPF et 1 MXPf 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.

**22 familles ont été attributaires de ce soutien financier, pour un total de subventions de 19,3 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 maximum de 4 MXPf.

Une subvention supplémentaire peut être également versée par la Province si le projet prévoit au minimum deux investissements verts (chauffe-eaux 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 XPF et 1 MXPf.

**20 familles en ont bénéficié pour un total de 12,6 MXPf.**

#### - 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 XPF et 1 MXPf 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.

**5 familles ont été attributaires de ce soutien financier, 3 pour un total de prêts de 23.5 MXPf et 2 autres pour un total de subventions de 1.6 MXPf.**

#### En province des Îles Loyauté :

L'accompagnement du FSH sur les dossiers de Loyauté Habitat est calqué sur les mêmes dotations qu'en province Sud. On constate, toutefois, un nombre important de dossiers invalidés en raison du manque de sociétés disponibles pour réaliser les travaux dans le délai imparti.

**16 familles ont ainsi bénéficié d'une subvention pour un total de 15,1 MXPf.**

#### En province Nord :

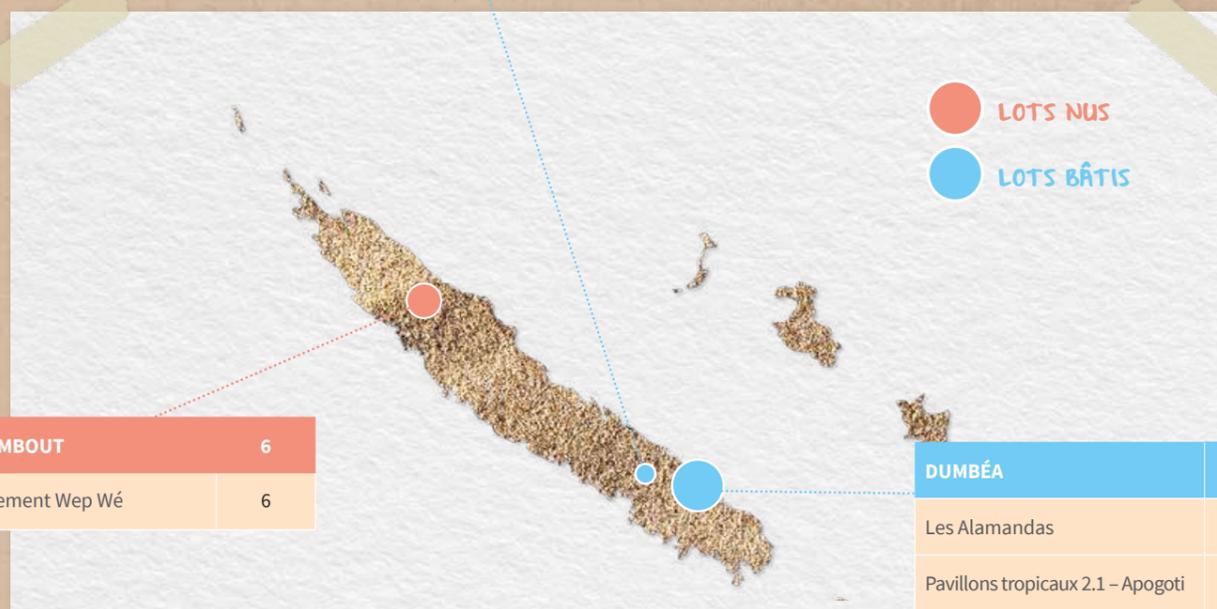
Des démarches sont actuellement entreprises pour constituer une entité qui viendrait en substitution de TEASOA avec pour même mission, d'accompagner financièrement le logement en province Nord.

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

PAÏTA	1
Villas Yohanna	1

**06**  
LOTS NUS VENDUS  
EN PROVINCE NORD

**14**  
LOTS BÂTIS VENDUS  
EN PROVINCE SUD



POUEBOUT	6
Lotissement Wep Wé	6

DUMBÉA	13
Les Alamandas	1
Pavillons tropicaux 2.1 - Apogoti	1
Les villas des palmiers	11

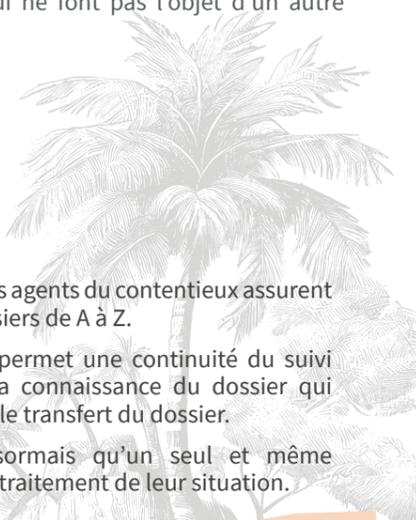


Pavillon Tropical 2.1, Dumbéa

Sur les opérations en location/accesion, 46 familles ont été attributaires de deux prêts (l'un pour les frais de notaire et l'autre pour l'achat du bien). Cela représente un total de 837 MXPF. 10 prêts supplémentaires totalisant 207 MXPF concernaient des projets privés visés par un refus bancaire.

Les conclusions de l'analyse de risque annoncée en 2022 soulignent la nécessité d'être particulièrement attentif aux taux d'endettement et à l'âge des demandeurs. En effet, beaucoup de calédoniens partent à la retraite prématurément aux alentours de 60 ans alors que leur prêt court jusqu'à leur 65<sup>ème</sup> anniversaire. On observe à ce titre de grandes difficultés pour le règlement des traites sur les 5 dernières années.

La tranche de revenus située entre 200 000 XPF et 380 000 XPF qui pouvait encore servir de référence en 2022 pour l'obtention d'un prêt FSH, n'est plus d'actualité. Avec la prise en compte de la hausse importante des taux d'intérêt et dans un souci de maîtriser les risques, la tranche de référence se situe désormais entre 400 000 XPF et 580 000 XPF pour les ayants droit qui ne font pas l'objet d'un autre endettement.



de responsabilité partagée, les agents du contentieux assurent désormais la gestion des dossiers de A à Z.

Cette nouvelle organisation permet une continuité du suivi et évite une rupture dans la connaissance du dossier qui pouvait être occasionnée par le transfert du dossier.

Les ayants droit n'ont désormais qu'un seul et même interlocuteur tout au long du traitement de leur situation.

## ÉVOLUTION DES IMPAYÉS DE PRÊTS

Le volume des prêts déchués a diminué par rapport à 2022 grâce au traitement et au recouvrement des impayés effectués par les équipes mais également en raison des recours gracieux concédés sur 11 dossiers pour un montant total de 29 MXPF.

Contrairement au processus précédent qui voulait que la phase contentieuse soit traitée en deux étapes avec une transmission de dossier d'une équipe à l'autre et une charge

	2019	2020	2021	2022	2023
Capital restant dû (CRD)	3 069 261 962	2 895 067 392	2 748 275 953	3 015 866 842	3 767 237 459
Impayés hors déchués	48 292 216	58 542 303	28 878 740	32 968 794	35 362 742
Impayés déchués	498 390 523	436 725 917	535 685 161	510 837 364	470 525 049
Total impayés (XPF)	546 682 739	495 268 220	564 563 901	543 806 158	509 201 781
Nombre de dossiers en impayé	376	354	344	348	402
Nombre de dossiers prêts actifs	1 135	1 108	816	801	821
Part de dossiers prêts en impayé	33%	32%	42%	43%	49%
Impayé/CRD (Capital restant dû)	1,57%	2,02%	1,05%	1,09%	0,94%

# FOCUS

## LE FSH S'ENGAGE DANS UNE DÉMARCHE RSE

L'engagement dans une démarche de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) présente plusieurs avantages significatifs pour le F.S.H en contribuant à son développement durable, à l'amélioration de son image et de sa performance globale notamment à travers :

- L'amélioration de la qualité de vie des locataires
- Le renforcement de la cohésion sociale
- L'amélioration de l'image et de la réputation
- La gestion des risques et conformité réglementaire
- L'attraction et rétention des talents
- La performance économique à long terme

### LA RÉFLEXION SUR L'ENGAGEMENT VERS UNE DÉMARCHE RSE A ÉTÉ ENTAMÉE EN 2021



Visite de la société Ecopavement

## GRILLE D'ANALYSE DES ACTIONS RSE ET DIAGNOSTIC DU FSH

SITUATION DU FSH

ENGAGÉ

- Des actions en lien avec ces piliers sont engagées par l'entreprise.
- Celles-ci répondent aux obligations réglementaires et tendent volontairement vers une prise en compte accrue.

- Droits humains
- Environnement
- Relations / conditions de travail

MAITRISÉ

- Des actions en lien avec ces piliers sont développées de façon systématique par les parties prenantes internes.

- Gouvernance
- Loyauté des pratiques
- Relations clients / consommateurs

EXEMPLAIRE

- Des actions en lien avec ces piliers structurent l'entreprise et sont au coeur des préoccupations quotidiennes des agents.
- Un travail de sensibilisation au-delà de l'entreprise est engagé avec les parties prenantes externes.
- Les actions menées s'inscrivent dans une dynamique d'innovation.

## LES PISTES D'AMÉLIORATION

### ENVIRONNEMENT



- Étendre les bonnes pratiques à tout le personnel en donnant du sens aux défis environnementaux actuels (ex: généraliser les actions de réduction/recyclage des déchets).
- Poursuivre les retours d'expérience pour objectiver les prises de décision pour les projets à venir, communiquer sur ces retours d'expérience auprès des acteurs du territoire.

### DROITS HUMAINS



- Envisager une prise en compte systématique de procédures visant à l'inclusion sociale la plus large qu'il soit : mode de concertation, de conception, d'usage.
- Systématiser les règles de l'accessibilité universelle au niveau de l'aménagement et de l'accès au numérique.
- Sensibiliser en interne sur les mécanismes de discrimination sociale et aux actions individuelles mettre en place pour lutter contre celle-ci, à travers les projets menés par le FSH.

### La roue de Deming et l'amélioration permanente



### TERRITOIRE/INTÉRÊT LOCAL

- Connecter les actions de développement territorial avec des initiatives favorisant l'inclusion sociale, notamment en milieu rural.
- Créer des synergies avec des acteurs privés œuvrant en faveur du développement communautaire (connaissance du milieu, échange des bonnes pratiques).

## RSE

### GOVERNANCE



- Faire évoluer au fil des ans et des révisions, le plan stratégique de l'entreprise, de façon à ce que le plan stratégique le plan RSE.
- Faire vivre les valeurs du FSH. Traduire ces valeurs en consignes claires et précises pour leur donner du sens et permettre une meilleure appropriation en interne et en externe.

### RELATIONS/CONDITIONS DE TRAVAIL



- Mettre en place des actions transversales sur le sujet de la RSE, permettant de créer du lien et de décloisonner les services
- Une partie des actions du plan stratégique sur la partie RH n'est pas encore engagée

### LOYAUTÉ DES PRATIQUES



### CLIENT/CONSOMMATEUR



- Impliquer régulièrement les parties prenantes externes dans le processus d'amélioration continue du FSH via les ateliers d'intelligence collective afin de partager les visions et de s'enrichir des points de vue extérieurs..

## FEUILLE DE ROUTE

1 axe unique, 4 engagements, 18 domaines d'actions pour guider nos activités quotidiennes

### E.1

S'adapter à notre environnement pour consolider nos actions

- CLIENT/CONSOMMATEUR
- ENVIRONNEMENT
- TERRITOIRE/INTÉRÊT LOCAL
- LOYAUTÉ DES PRATIQUES
- GOVERNANCE

### E.2

Répondre aux besoins de nos "ayants droit" en proximité et s'engager dans une relation partagée

- CLIENT/CONSOMMATEUR
- TERRITOIRE/INTÉRÊT LOCAL
- LOYAUTÉ DES PRATIQUES

## INTÉGRATION DE LA VISION RSE DANS L'ORIENTATION STRATÉGIQUE DU FSH

### E.3

Miser sur le capital humain du FSH et co-construire une véritable culture d'entreprise

- RELATIONS/CONDITIONS DE TRAVAIL
- GOVERNANCE
- CLIENT/CONSOMMATEUR

### E.4

Maîtriser nos coûts de gestion pour optimiser une offre de logement adaptée aux besoins

- CLIENT/CONSOMMATEUR

## DURANT L'ANNÉE 2023, UNE PREMIÈRE OPÉRATION SUR LE PILIER DE L'ENVIRONNEMENT A ÉTÉ ORGANISÉE AVEC L'ENSEMBLE DU PERSONNEL.

Initiation et mise en oeuvre du tri sélectif au FSH vers une application définitive au nouveau siège social.



### Audit RSE - Pilier Environnement

### E.3

Miser sur le capital humain du FSH et construire une véritable culture d'entreprise partagée

Sensibilisation des collaborateurs au tri sélectif

Visite des coulisses de la filière du recyclage avec le service clientèle d'une entreprise familiale allant de la collecte et transport avec **Ecotrans NC**, au traitement des déchets organiques en engrais et compost avec **OZD (Objectif Zéro Déchet NC)** et de la transformation du plastique et du verre en revêtements de sols avec **Ecopavement NC**.

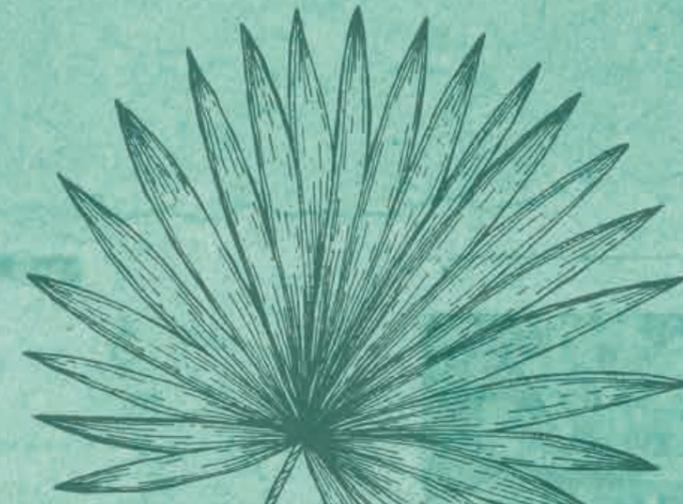


Visite de la société Ecotrans NC

### E.1

S'adapter à notre environnement pour consolider nos actions

# LA GESTION LOCATIVE



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

## FOCUS

Le plan pluriannuel  
d'investissement :  
l'opération Viannenc

# LA GESTION LOCATIVE

La mobilisation de notre cellule commerciale dans le traitement de la vacance continue de porter ses fruits. Les opérations de terrain à la rencontre des ayants droit, couplées à une communication ciblée ont produit leur effet sur le taux de vacance qui est passé de 10,8 à 8,9 % en dépit du volume important de livraisons à absorber sur l'année.

Les contours de l'organisation de la cellule commerciale définis en 2022 ont été validés par les résultats de 2023 avec une efficacité accrue. Un fait récurrent est à retenir, lors de nos opérations de terrain, la plupart de nos interlocuteurs ne sont pas inscrits à la direction du logement.

L'accompagnement que nous prodiguons pour les démarches administratives prend alors tout son sens.



...ciale dans le...  
...e de porter ses fruits. La...  
...rain à la rencontre des a...  
... à une communication cil...  
...fet sur le taux de vacan...  
... en dépit

## PLANNING DES RENCONTRES

### AVEC LE PUBLIC :

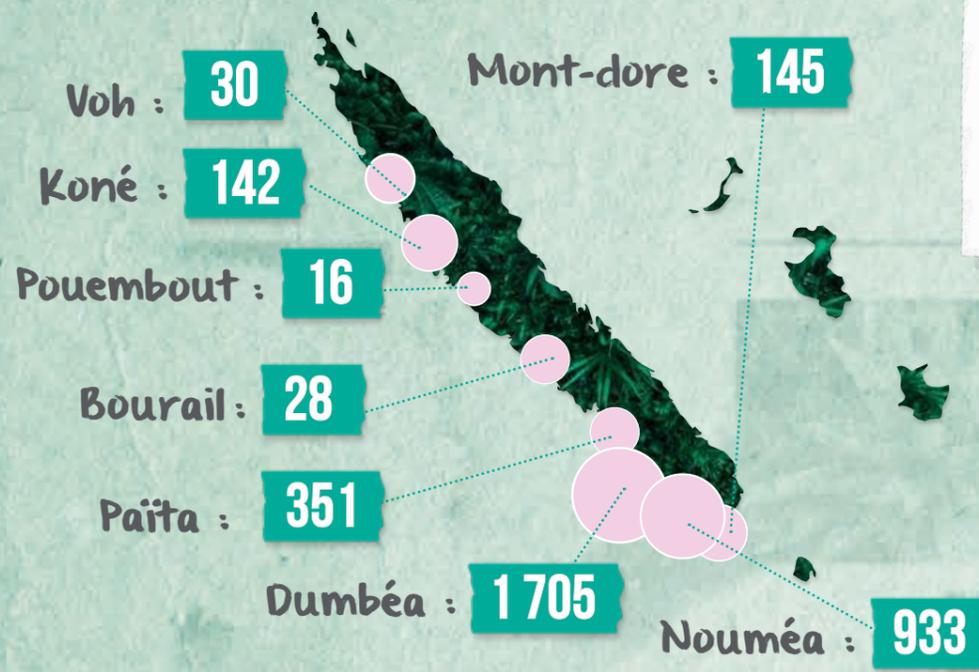
**SAMEDI 28 JANVIER :**  
JOURNÉE PORTES OUVERTES POUR LES LOTS NUS  
DU LOTISSEMENT ONDÉMIA

**SAMEDIS 18 ET 25 MARS :**  
JOURNÉE PORTES OUVERTES POUR LES VILLAS D'ELI  
ET LES VILLAS YOHANNA

**JEUDIS 15 ET 27 JUIN  
/ JEUDI 11 JUILLET :**  
RENCONTRES AU COLISÉE DE BOURAIL  
POUR LE LOTISSEMENT BAGOUYA



## A NOTRE PARC LOCATIF

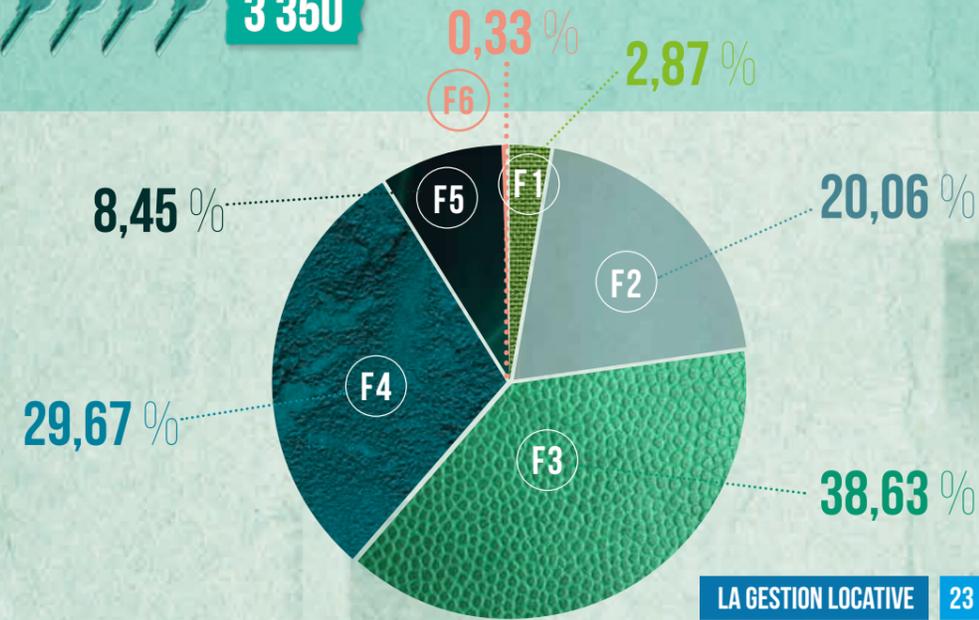


**3 350**  
LOGEMENTS



\*DONT RÉHABILITATIONS

- F1 96 LOGEMENTS
- F2 672 LOGEMENTS
- F3 1 294 LOGEMENTS
- F4 994 LOGEMENTS
- F5 283 LOGEMENTS
- F6 11 LOGEMENTS



## B L'ÉVOLUTION DES IMPAYÉS LOCATIFS



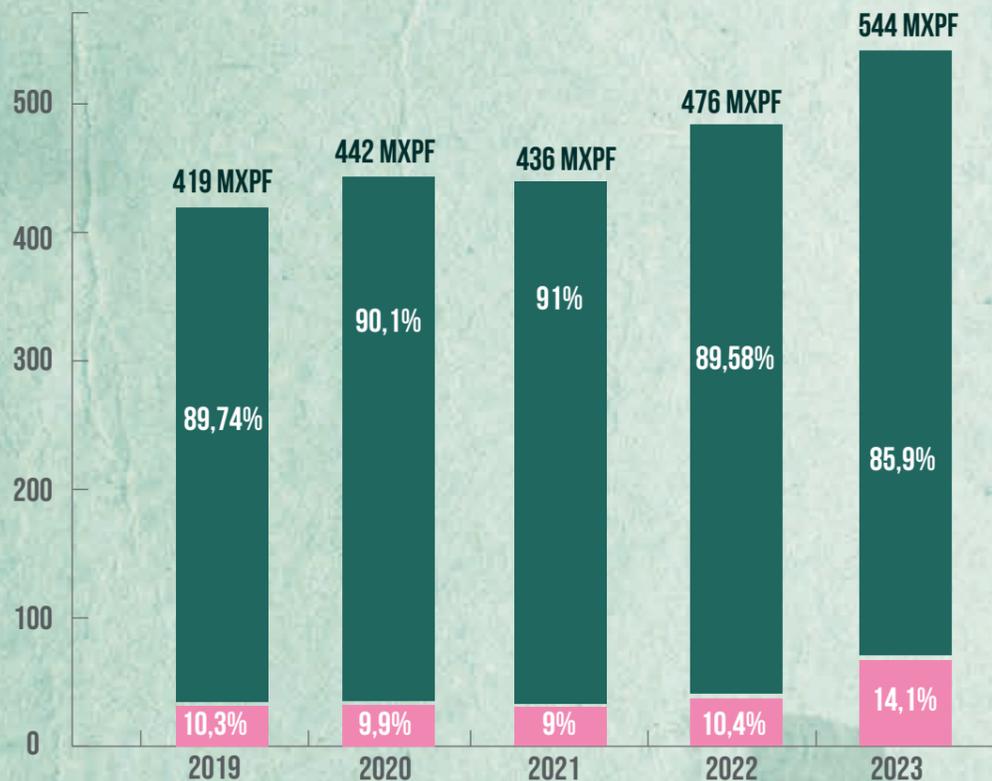
Dans un contexte économique rude avec pour effet une fragilisation des foyers les plus modestes, le taux d'impayés a subi une augmentation en dépit des actions entreprises sur 2023. Dans la plupart des cas, on observe, une gestion budgétaire éprouvée par une réduction d'activité professionnelle et/ou par la forte inflation qui a marqué l'année.

Afin d'endiguer la spirale et ainsi éviter que la situation se détériore au point d'inverser la tendance qu'au prix de grandes difficultés, le locataire est contacté par téléphone dès le premier impayé et un plan d'apurement lui est proposé, même s'il ne s'agit que de petites sommes. Les situations sont étudiées au cas par cas et un soutien via l'Aide au Logement est proposé pour les familles qui répondent aux critères.

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Quittancement annuel (en MXPF)	2 003	2 055	2 144	2 291	2 465
Stock d'impayés hors RG et pertes (en MXPF)	423	442	436	476	544
Stock d'impayés hors RG et pertes (en %)	21,13	21,50	20,38	20,77	22,10
Taux d'impayés (variation des impayés divisée par le quittancement hors recours gracieux)	0,60%	0,90%	1,19%	2,14%	3,06%

### ÉVOLUTION DU NIVEAU DES IMPAYÉS PAR ANCIENNETÉ



- stock d'impayés locatifs
- créances inférieures à 4 mois
- créances supérieures ou = à 4 mois



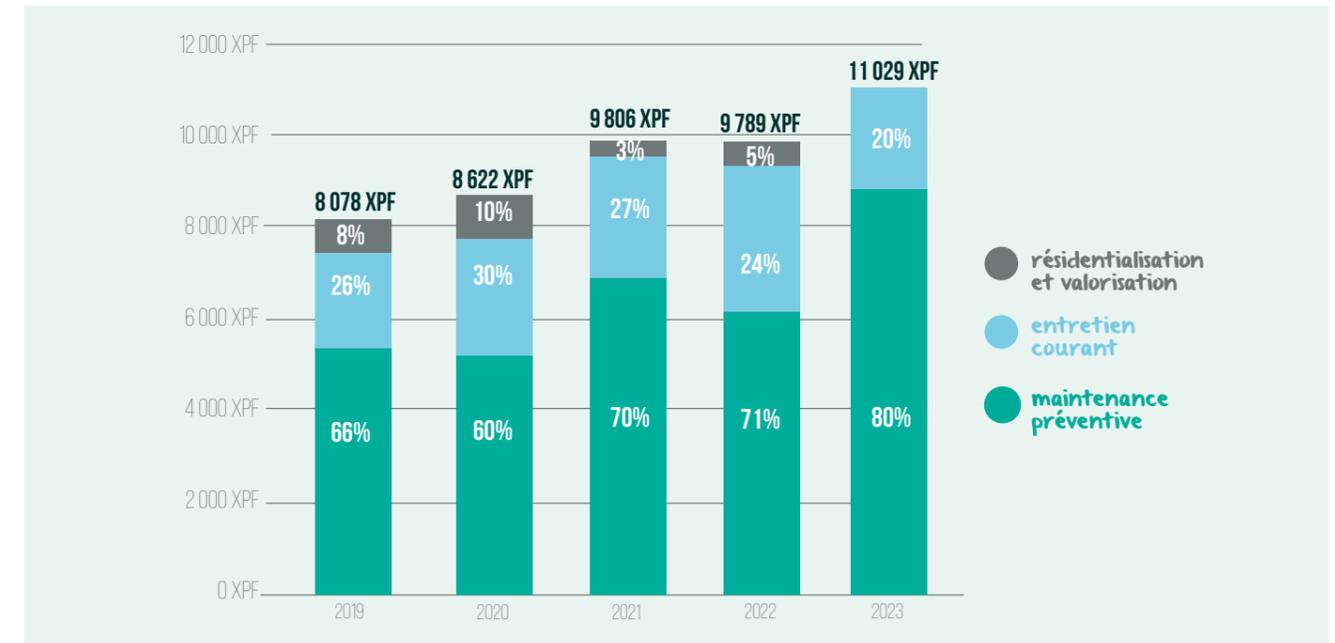
## C L'ENTRETIEN DU PARC

Le F.C.H. a investi 308 MXPF dans le cadre du P.P.I. et 162 MXPF pour de la résidentialisation et de la valorisation en 2023. Le principal poste de dépenses est constitué par l'investissement dans les énergies renouvelables : des chauffe-eaux solaires ont été installés dans 305 logements (résidences Charpentier, Vivaldi, Timanu et Ile Dié), ce qui représente 171 MXPF de dépenses réalisées en 2023. Dans toutes ces résidences, ces équipements remplacent des chauffe-eau au gaz ou pompes à chaleur électriques dont l'impact environnemental était important.

Cet investissement massif en faveur du développement durable va se poursuivre en 2024, concrétisant ainsi la démarche R.S.E. du F.S.H./F.C.H.

Le deuxième poste de dépenses est constitué par le remplacement des bacs à douche par des receveurs à l'italienne (54 M.F. investis en 2023). Toutes les salles de bains (116 unités) de cette résidence ont été transformées en 2023.

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



## D LA GESTION DES INCIVILITÉS



Résidence Vianec, Bourail, AVANT réhabilitation

La gestion des incivilités donne lieu à une enquête de voisinage effectuée par les gérants de site avec à la clef, un rappel à l'ordre soit oral, soit par écrit en fonction de la gravité des faits. 12 rappels à l'ordre pour tapage, nuisances ou dégradations ont été ainsi enregistrés. Cet exercice devient de plus en plus complexe de par la difficulté d'obtenir des témoignages des résidents et remet en cause l'efficacité du traitement.

Lorsqu'un constat de récurrence est relevé ou qu'une sanction est nécessaire, l'intervention du Directeur de la clientèle est planifiée pour l'engagement d'une procédure plus avancée. 4 dossiers sont arrivés à ce stade en 2023 dont 2 ont fait l'objet d'un accord mutuel de fin de bail.

Pour 2024, il est prévu d'associer la cellule sociale au processus pour identifier les locataires sujets à des violence intra-familiales ou à de l'addictologie. Le relais pourrait être ainsi transmis aux institutions compétentes pour un accompagnement plus poussé et un suivi en interne pour assurer l'adhésion des ayants droit.

Enfin, même si la tenue des réunions avec les forces de police et de gendarmerie ont prouvé toute leur efficacité, on constate que les faits d'incivilité se cristallisent sur certaines zones pour lesquelles des actions spécifiques de traitement sont programmées. Des projets comme la mise en œuvre d'ateliers avec la Croix Rouge dans le cadre de la médiation sociale, ou l'ouverture de salles de sport en partenariat avec le CTOS, vont alimenter ces actions de proximité.

## E L'ACCOMPAGNEMENT DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

L'année 2023 a enregistré une forte activité de certaines associations tandis que d'autres, souvent pour des raisons exogènes ont été mises en sommeil. Si certains projets avaient un simple objectif récréatif, d'autres participaient à se raccrocher au monde actif.

Deux cyberbases ont été ainsi mises en œuvre au cœur de nos résidences pour réduire la fracture numérique en collaboration avec deux associations. Le FSH a contribué à ces projets en fournissant du matériel initialement réformé au sein de l'entreprise, a participé aux frais d'installation et à la mise à disposition d'une connexion wifi. Grâce à un partenariat avec Humanis, une subvention supplémentaire permet de dispenser des cours d'informatique.

Deux ateliers de couture ont été également conçus dont la

première réalisation a été de confectionner des bandanas pour les équipes du FSH à l'occasion du teambuilding de l'entreprise.

Plusieurs sorties intergénérationnelles ont été organisées visant à créer du lien tant entre les habitants qu'entre les jeunes et les moins jeunes (la fête de la mandarine à Canala, journée au Parc fayard, déplacement sur l'île des pins). Les associations ont été sollicitées pour répondre à des prestations ponctuelles de restauration pour les services du FSH et une opération pilote de médiation a été engagée avec les jeunes de Calédonia-Est suite à la perte d'un de leurs amis dans un accident sur fond d'alcool. Cette médiation était une façon d'aborder la problématique des addictions sans pour autant rentrer dans un schéma culpabilisant.



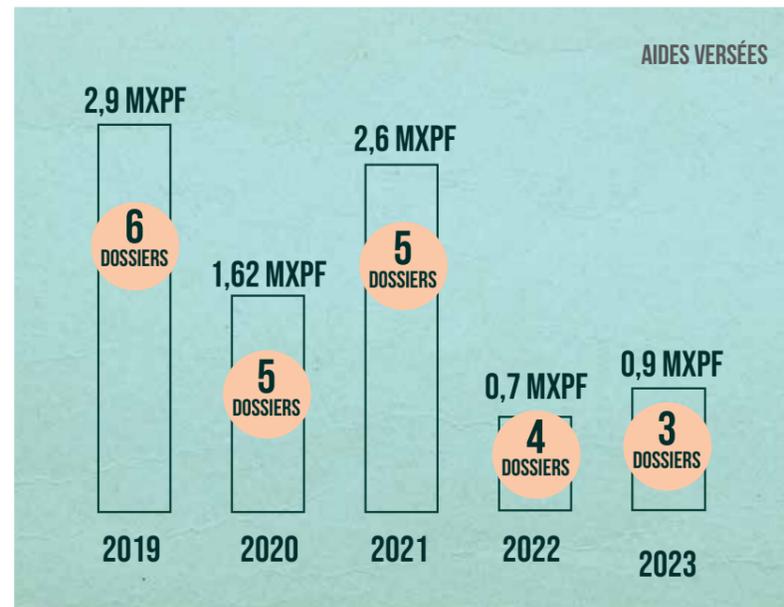
## F LE FONDS D'URGENCE

Comme attendu, le FSU a été présenté et modifié à l'occasion du Conseil d'Administration d'avril 2023.

Plusieurs points ont été retravaillés savoir, les critères d'admission, la détermination de la dette, la définition des accidents de la vie et les conditions pour en bénéficier. Une formule de calcul a également été mise en œuvre pour une impartialité de traitement.

La cellule sociale qui sera opérationnelle en 2024 représentera un élément facilitateur dans le traitement des demandes et leur analyse. En outre, un point annuel est programmé avec les membres du CA afin de déterminer la nécessité de poursuivre les amendements en vue d'une utilisation optimum du dispositif.

Au quotidien, l'ensemble des dossiers complets sont présentés en commission. Toutefois, des difficultés subsistent dans l'obtention d'éléments complémentaires lorsqu'ils sont requis, ce qui entrave considérablement la mission des travailleurs sociaux dans leur prise de décision.



En 2023, 3 dossiers ont été validés pour un montant total de 870 000 XPF, 1 dossier a été reporté, 1 autre a été rejeté, 2 dossiers sont en attente de complétude et 3 ne respectaient pas les critères d'éligibilité.

Il serait donc précoce de tirer un bilan de cet exercice charnière. Cependant, de par son contexte particulier, l'année 2024 risque de voir le FSU particulièrement sollicité.

# FOCUS

## LE PLAN PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENT : L'OPÉRATION VIANNENC

Travailler à l'attractivité de nos résidences fait partie des objectifs de notre stratégie générale : amener l'ensemble de nos logements au même niveau de confort qu'ils soient issus du parc récent comme du parc ancien.

Cette part de notre activité se veut croissante et participe corrélativement à lutter contre la vacance locative.

Parmi nos chantiers emblématiques sur cette thématique, on retiendra la résidence Viannenc située au centre du village de Bourail.

Cette dernière a été livrée en 1999 et comporte 16 logements (3F1, 8 F2, 4 F3, et 1 F4).

La particularité de cette résidence se caractérise par :

- **Un niveau de prestation désormais désuet** (circulations non revêtues, des cuisines et des salles de bain peu aménagées)
- **Un état d'entretien non satisfaisant** qui trouve son explication dans la délégation de la gestion à une agence immobilière puisque le FSH n'a pas d'agence sur la commune de Bourail.
- **Un loyer moyen particulièrement bas :** 27 000 XPF, ce qui explique le peu de vacance locative pour les ménages dont les revenus sont les plus modestes.

Cependant, le niveau des prestations n'est pas en cohérence avec notre politique qui vise à fournir des logements de qualité à nos ayants droit tout en respectant les plafonds de loyers fixés par la réglementation.

Il a donc été décidé d'**engager un programme ambitieux de valorisation** ce qui induisait de reloger la plupart des locataires durant les travaux notamment dans notre résidence Mé Awî récemment livrée.

C'est ainsi que les chantiers suivants ont été entrepris :

- **Mise en conformité de l'assainissement et sécurisation des talus,**



Résidence Viannenc, Bourail AVANT Réhabilitation



Résidence Viannenc, Bourail APRÈS Réhabilitation

- **Rénovation des accessoires de toiture,**
- **Renouvellement des clôtures, des menuiseries, des revêtements de sols et de murs,**
- **Ravalement des façades,**
- **Renouvellement des équipements électriques, de plomberie et sanitaires,**
- **Équipement des cuisines, salles de bain et placards de chambres,**
- **Réfection des voiries et parkings.**

L'ensemble de ces travaux représente un investissement total de 110 MXPF.

# L'AIDE AU LOGEMENT

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2023

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2023



En œuvre...  
pour le rapprochement de  
la démontre toute sou  
elle permet de déceler rap  
la déclaration d

pres au  
mission ont  
de réencleac  
vu de travaux  
les et ar

Résidence Samanéa, Nouméa

- A** L'ÉVOLUTION DES AIDES VERSÉES ENTRE 2021 ET 2023
- B** LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR BAILLEUR EN 2022 ET 2023
- C** LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR COEFFICIENT FAMILIAL EN 2022 ET 2023
- D** LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2022 ET 2023
- E** LE RECOUVREMENT DES TROP PERÇUS DE L'AIDE AU LOGEMENT

# L'AIDE AU LOGEMENT

La passerelle mise en œuvre avec la CAFAT pour le rapprochement des données a démontré toute son efficacité durant 2023. Elle permet de déceler rapidement les erreurs de déclaration des familles et ainsi de gagner un temps précieux dans le traitement des dossiers de demande d'Aide au Logement dont le nombre avoisine désormais 1 000 à 1 100 par mois.

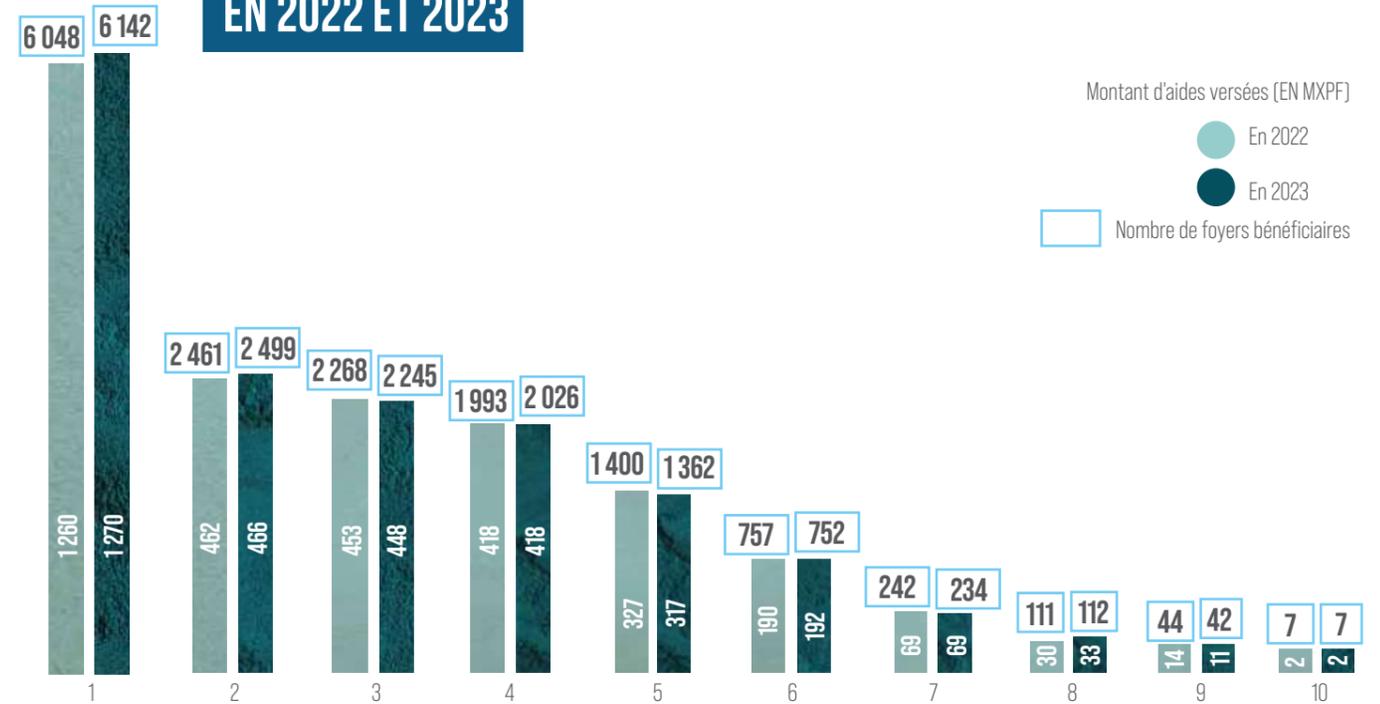
Les membres de la commission ont prévu de réenclencher les travaux de réforme en 2024. Reste la question du conventionnement des logements pour lequel il n'y a plus de contrôle depuis décembre 2022.

En 2023, les bénéficiaires de l'aide au logement étaient implantés dans 28 communes différentes réparties sur l'ensemble de la grande terre.



Villa des Palmiers, Dumbéa

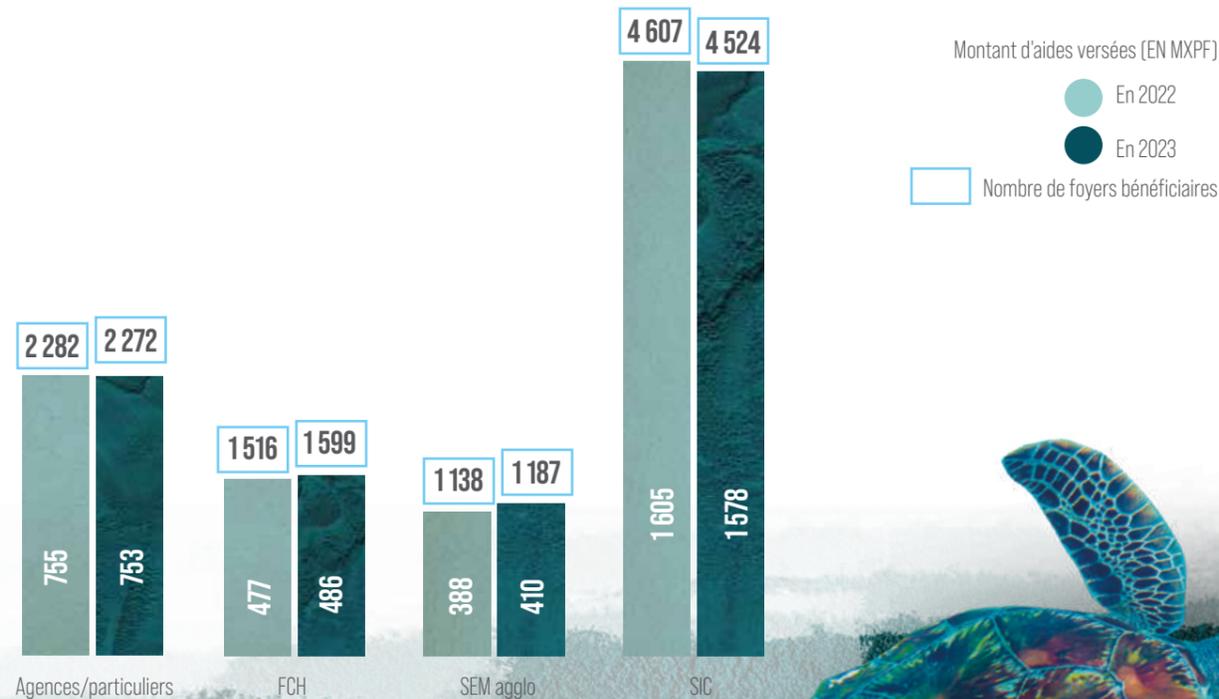
## C LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR COEFFICIENT FAMILIAL EN 2022 ET 2023



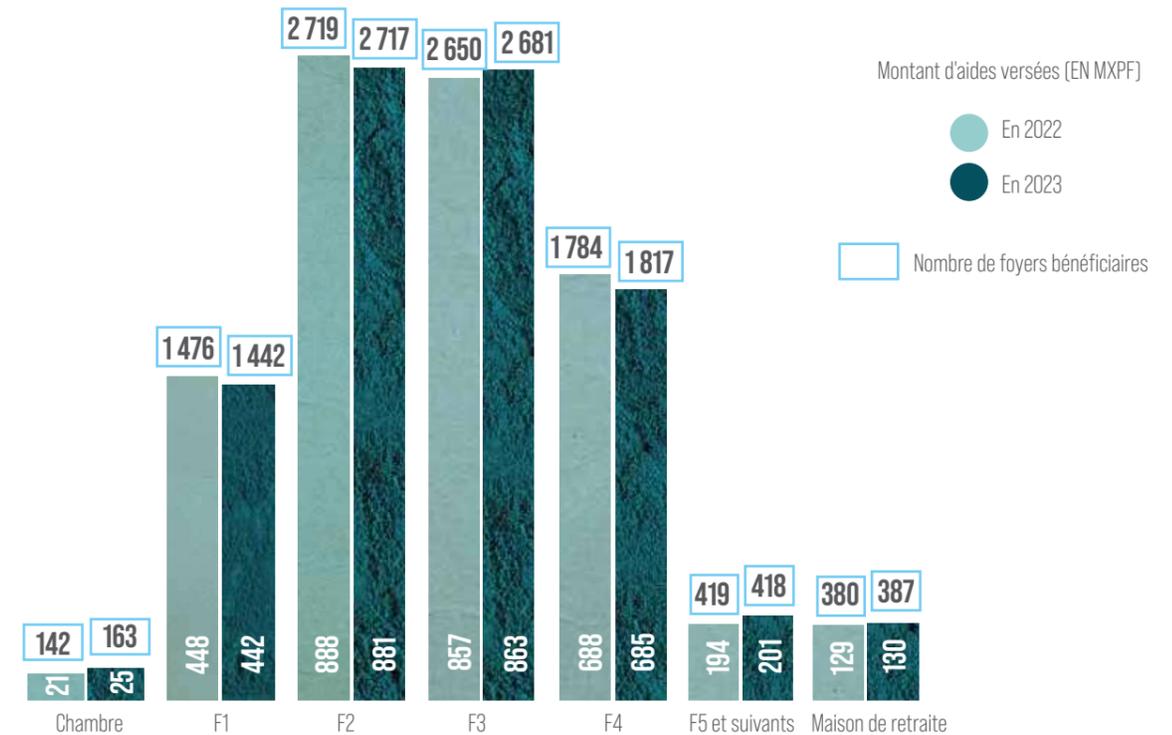
## A L'ÉVOLUTION DES AIDES VERSÉES ENTRE 2021 ET 2023

	2021	2022	2023
Montant des aides versées par an (en XPF)	3 180 226 814	3 225 742 178	3 226 687 724
Nombre de foyers bénéficiaires des aides versées	9 231	9 427	9 470
Moyenne versée par famille et par mois (en XPF)	28 710	28 515	28 394

## B LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR BAILLEUR EN 2022 ET 2023



## D LA RÉPARTITION DES AIDES VERSÉES PAR TYPE DE LOGEMENT EN 2022 ET 2023



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

	2020	2021	2022	2023
Nombre de dossiers en cours	684	873	943	922

# L'ORGANISATION INTERNE



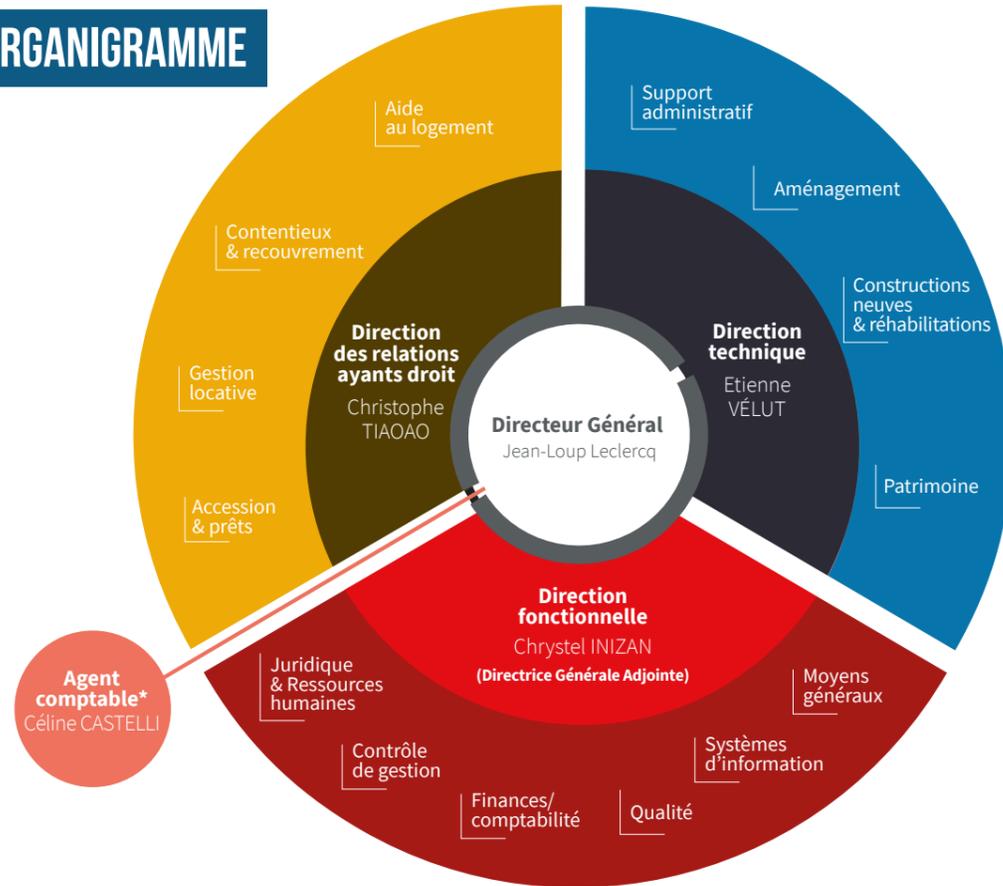
- A** L'ORGANIGRAMME
- B** LA RÉHABILITATION DE L'IMMEUBLE  
FOCH OU L'HISTOIRE D'UN PARCOURS  
PROFESSIONNEL INTERNE
- C** DES OPÉRATIONS DE TERRAIN

les opérations sur sites  
conseil d'Administration. les inst  
les professionnels perso



# 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 2023, LE FSH COMPTE DANS SES EFFECTIFS 99 SALARIÉS DONT 5 PERSONNES EN CDD. LE TAUX DE ROTATION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE EST DE 9,75 %.**

## MOUVEMENT DU PERSONNEL DÉCEMBRE 2023 : FSH/FCH

	CDI		CDD		TOTAL		JOB ÉTÉ		TOTAL
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	CDI	CDD	Hommes	Femmes	CDI + CDD
<b>Employés</b>	14	25	-	2	39	2	-	1	42
<b>Agents de maîtrise</b>	12	17	-	2	29	2	-	-	31
<b>Cadres</b>	14	11	1	-	25	1	-	-	26
<b>Totaux</b>	<b>40</b>	<b>53</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>93</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>99</b>

### - L'ÉGALITÉ HOMME/FEMME

Conformément aux dispositions prévues par le code du travail de Nouvelle-Calédonie en matière de traitement des discriminations et égalité professionnelle entre les hommes et les femmes, le niveau de résultat obtenu par le F.S.H et sa filiale pour l'année 2023 est de **85 points sur 100**. Ce résultat démontre que la direction générale reste très attentive à l'égalité des rémunérations et de l'employabilité des femmes et des hommes au sein du FSH/FCH".

### - LE SIRH

Dans le cadre des travaux entrepris pour la mise en oeuvre du SIRH (Système d'information et de gestion des ressources humaines), le déploiement du module EAE a été intégralement finalisé. Des ateliers de formation ont été prodigués auprès de l'ensemble du personnel entre octobre et décembre au terme desquels 95 personnes ont pu l'expérimenter lors de leur entretien de fin d'année.

## B LA RÉHABILITATION DE L'IMMEUBLE FOCH OU L'HISTOIRE D'UN PARCOURS PROFESSIONNEL EN INTERNE

“

Grégory David a été recruté par le F.C.H. fin 2009, en qualité de chargé de patrimoine, étant titulaire d'un B.T.S. bâtiment et d'une licence professionnelle en maintenance et réhabilitation des bâtiments. Après quelques années consacrées au suivi de l'entretien courant des logements du F.C.H., il s'engage dans un parcours de mobilité interne en bénéficiant d'un tutorat dans le cadre des opérations de requalification menées par le F.C.H. C'est ainsi qu'il prend en charge, sous la responsabilité de son tuteur, la requalification des 103 duplex de Rivière-Salée et celle de la résidence Anémone dans le même quartier. Ses connaissances en réhabilitation sont ainsi consolidées, ce qui conduit le F.C.H. à lui confier en 2021 la réhabilitation de l'immeuble Foch. Il pilote cette opération avec une large autonomie, ses compétences en matière de réhabilitation contribuent au respect des objectifs de coûts et de délais de ce projet.



”

L'opération prise en charge par Grégory David consiste en une réhabilitation lourde d'un immeuble datant des années 70 sur 4 niveaux du R-1 au R+3 qui comportait 4 commerces, un sous-sol partiellement enterré avec des petits logements et quelques parkings. Le premier étage comportait des bureaux et deux étages des logements de petites tailles.

L'immeuble n'ayant connu aucune rénovation importante, nous l'avons totalement réhabilité et redistribué pour en faire 21 logements disposant de tout le confort moderne. Il intègre également désormais une production d'électricité photovoltaïque pour alimenter tant les appartements que les communs.



- Renouvellement de la distribution électrique et de tout l'appareillage,
- Renouvellement de la distribution et des évacuations d'eau sans oublier les sanitaires,
- Pose de cuisines équipées et de meubles vasques dans les salles d'eau,
- Création de douches à l'italienne,
- Renouvellement des revêtements des sols et des murs en carrelage

### • Sur les espaces communs :

- Suppression de la deuxième cage d'escalier (au profit de la création de 3 F3),
- Encloisonnement de la première cage d'escalier,
- Mise en oeuvre de la sécurité incendie de la cage d'escalier (alarme et désenfumage),
- Rénovation et remise en service de l'ascenseur,
- En R-1 : Création de 18 parkings, 21 celliers, et de locaux de stockage pour les commerces
- En toiture : renouvellement de l'étanchéité et pose des panneaux photovoltaïques
- Ravalement total des façades, habillage partiel en alucobond et en résille bois (zones buanderie sur les terrasses)
- Déconnexion de la STEP et raccordement des eaux usées au réseau public épuré (STEP du centre-ville)

L'engagement total sur cette opération dont la livraison est prévue pour juin 2024 représente un budget de 732 MXPFP.



Les grandes étapes du chantier se sont déroulées comme suit :

- Désamiantage et dépose des peintures contenant du plomb,
- Déconstruction et curage des parties modifiées du fait de la redistribution
- En RDC : Rénovation des 4 commerces (distribution électrique, sécurité incendie, détection et alarme)
- Du R+1 au R+3 : la nouvelle distribution consiste en 6 F2, 9 F3 dont 1 pour personne à mobilité réduite et 6 F4). Sur ces logements, les travaux suivants ont été effectués :
  - Reprise du gros-oeuvre, nouvelles cloisons, création de terrasses avec buanderies (gagnées sur d'anciennes pièces intérieures)
  - Renouvellement des menuiseries aluminium extérieures, des menuiseries bois intérieures,

# C DES OPÉRATIONS DE TERRAIN

Durant l'année 2023, nous avons multiplié les opérations sur sites avec notre Conseil d'Administration, les institutions, les professionnels du secteur et le personnel avec pour objectif de s'imprégner de la réalité du terrain et par voie de conséquence, affiner les engagements que le FSH prend tout au long de l'année.

Ce mode de fonctionnement fait écho au « aller vers » que nous appliquons déjà avec nos ayants droit.



Visite du chantier de l'opération Vetiver, avec le Conseil d'Administration



La visite du nouveau siège du Fsh avec les membres du Conseil d'Administration



Visite du Parc avec l'ensemble du personnel et séance de travail autour de la stratégie générale



La visite des villas TDK 45 et de la résidence Cloezia avec les membres du Conseil d'Administration, les institutions et le personnel



Invitation des entreprises pour une séance d'information sur les appels d'offres destinés aux remises en état de logements après la sortie des locataires.

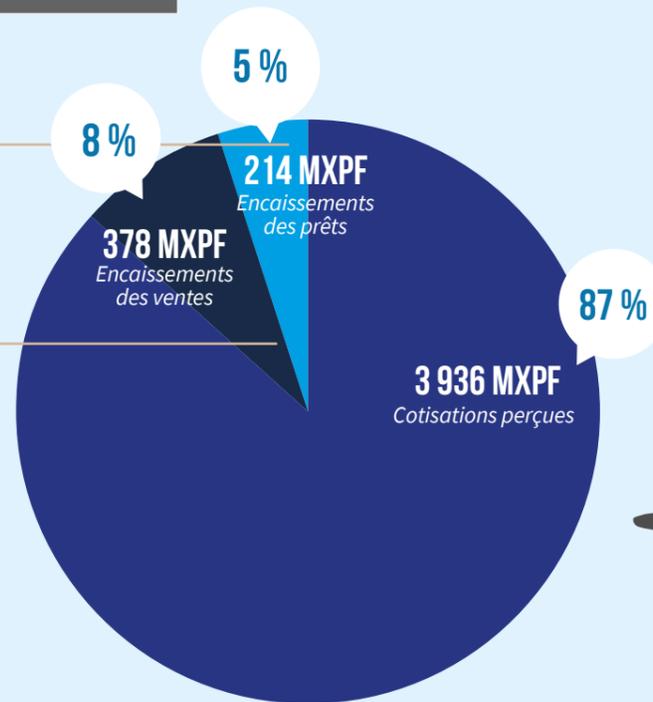


# LES FINANCES DU FSH



EN 2023, LE FSH A INVESTI 2 MILLIARDS DE FRANCS DANS DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION.

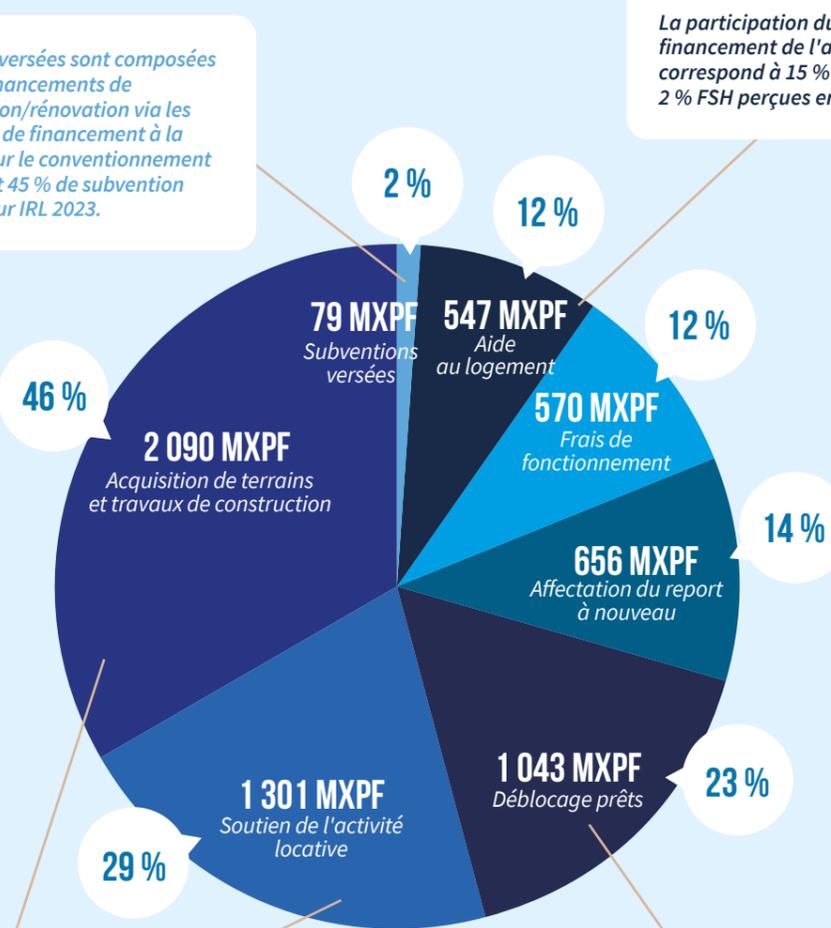
## LES RESSOURCES



Les encaissements de prêts correspondent aux remboursements des capital restant dûs des prêts octroyés aux ayants droit.

Les produits de vente sont composés pour 72 % des ventes directes de la production du FSH aux ayants droit et pour 28 % 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 6 % des ressources totales.

## UTILISATION DES RESSOURCES



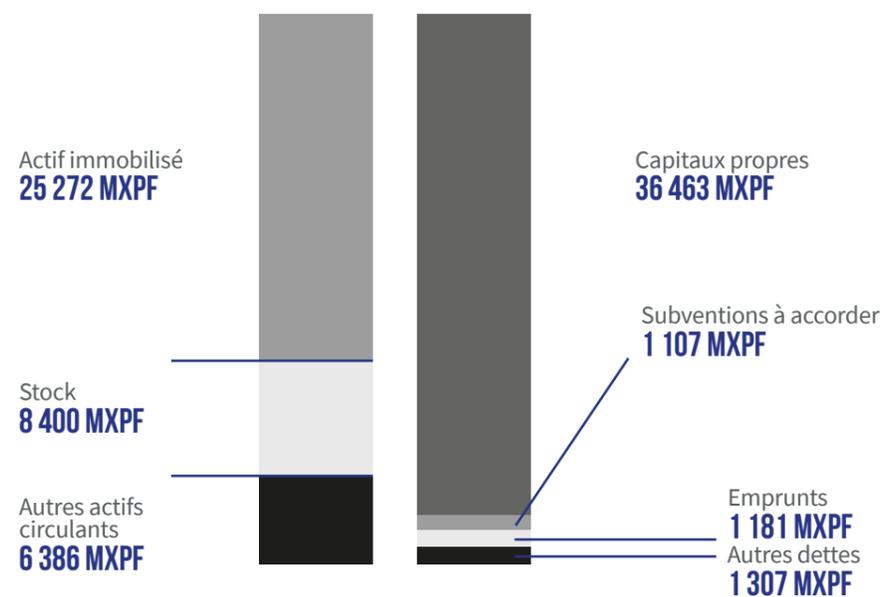
Les subventions versées sont composées pour 47 % des financements de projets d'accession/rénovation via les partenaires, 8 % de financement à la province Sud pour le conventionnement des logements et 45 % de subvention exceptionnelle sur IRL 2023.

La participation du FSH au financement de l'aide au logement correspond à 15 % des cotisations 2 % FSH perçues en 2022.

75 % des ressources sont affectées aux travaux de construction.

Les débloques de prêts sont supérieurs aux encaissements de prêts, ils consomment 23 % 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.

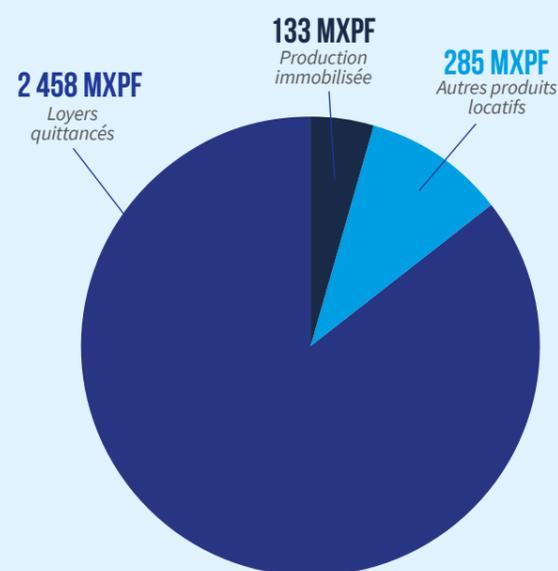
## ACTIF PASSIF



# LES FINANCES DU FCH

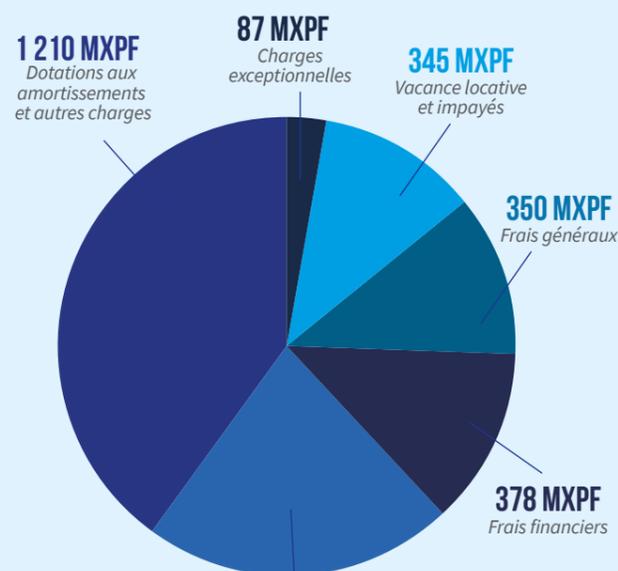
EN 2023, LE FCH A INVESTI 1,7 MILLIARDS DE FRANCS DANS DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION/RÉHABILITATION/RÉNOVATION.

## PRODUITS



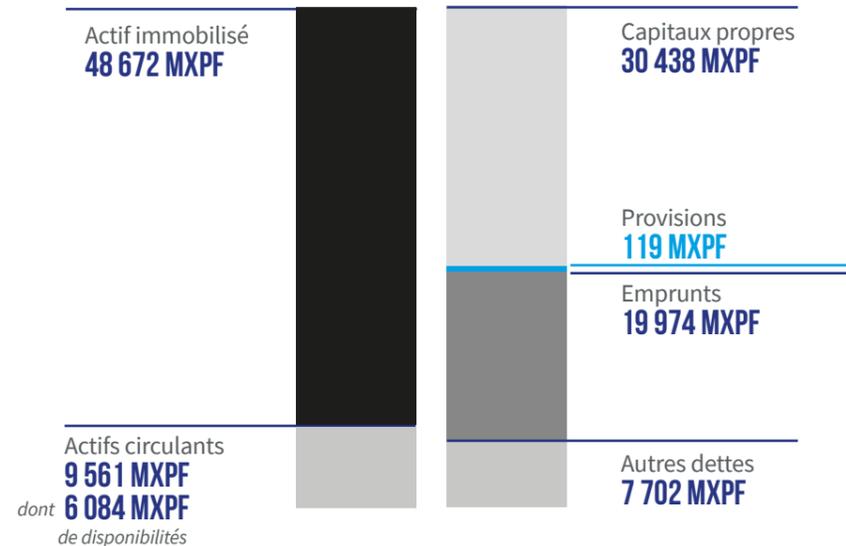
**RÉSULTAT CONSOLIDÉ**  
AU 31/12/2023 - 164 MXPF

## CHARGES

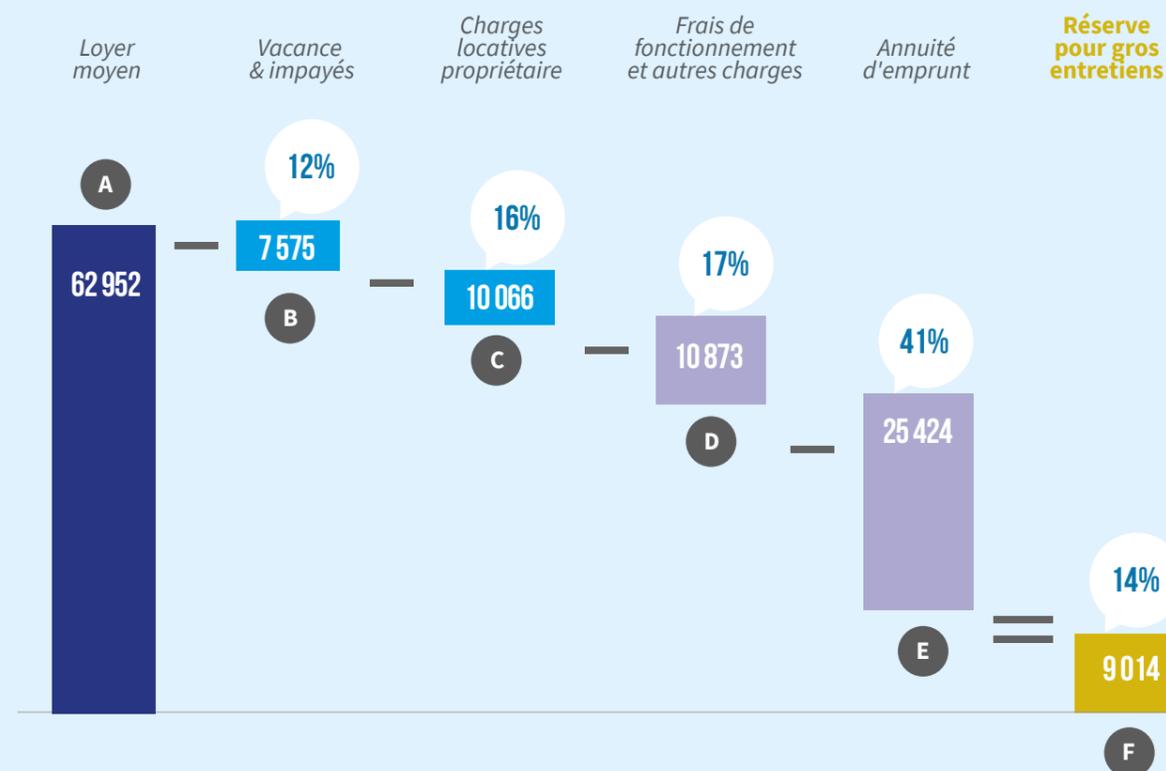


**670 MXPF**  
Charges locatives

## 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 causé 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 14 % du loyer mensuel constitue la réserve disponible pour le gros entretien du parc. En 2023, le coût investi dans les travaux de renouvellement de composants ou de valorisation ont atteint 20 % du loyer mensuel

# LE CONSEIL D'ADMINISTRATION & LES COMMISSIONS

## 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

## EXERCICE 2023/2024

### BUREAU DU CA

**Président :** M. Alexandre LAFLEUR  
**Vice-président :** M. Karl ULM  
**Secrétaire :** M. Karl HIRO  
**Membre :** M. Franck HNAISSILIN

### COMMISSION PERMANENTE & COMMISSION DE RECOURS GRACIEUX

**Titulaires :**  
M. Alexandre LAFLEUR  
M. Karl ULM  
M. Jean-Louis LAVAL  
M. Gilles KOROLOFF

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

### COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

**Voix délibérative :**  
M. Karl ULM  
M. Karl HIRO  
M. Jean-Marc BURETTE  
M. Jean-Louis LAVAL  
M. André FOREST  
M. Franck HNAISSILIN  
Mme Bernadette DUREAU  
M. Guillaume BERNARD  
M. Alexandre LAFLEUR  
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

Mme Lysenka ARIHOHOA  
M. Jean-Louis LAVAL  
M. Yann BIGNON  
M. Karl ULM

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

**Titulaires :**  
**Président :** M. Franck HNAISSILIN/  
Mme Brenda WANABO  
M. Jean-Marc BURETTE  
M. Jean-Louis LAVAL  
**Suppléants :**  
M. Karl ULM  
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 06 AVRIL 2023

### I. ADMINISTRATION

1. Validation du caractère exécutoire des procès-verbaux des réunions du 07 et 27 décembre 2022.

### II. GESTION

1. Application de l'Indice de Révision des Loyers.

### III. OPÉRATIONS

1. Résidence Florence – budgets prévisionnels ;  
2. Entre-deux-mers – cession du lot 149-1 ;  
3. Modalités de sélection des entreprises et de jugement des offres.

### IV. QUESTIONS DIVERSES

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

## CONSEIL D'ADMINISTRATION EXTRAORDINAIRE DU 27 AVRIL 2023

### I. GESTION

1. Proposition de modification du Fonds Social d'Urgence (F.S.U.).  
2. Proposition d'aide financière exceptionnelle au loyer ;  
3. Projet de modification des conditions d'octroi des prêts et des subventions pour les salariés du F.S.H. et de sa filiale, le F.C.H. ;  
4. Nomination d'un fondé de pouvoir de l'Agent comptable.

### II. QUESTIONS DIVERSES

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

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 JUIN 2023

### I. ADMINISTRATION

1. Validation du caractère exécutoire des procès-verbaux des réunions du 06 et du 27 avril 2023.

### II. GESTION

1. Approbation des comptes 2022 du FSH et du FCH ;  
2. Examen et approbation du rapport d'activité 2022 ;  
3. Acquisition de deux véhicules de services.

### III. OPÉRATIONS

1. Lotissement Canala – programme et budget prévisionnel ;  
2. Opération Talon – mise à jour des budgets prévisionnels.

### IV. QUESTIONS DIVERSES

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

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 AOÛT 2023 RENOUVELLEMENT

### 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 2 NOVEMBRE 2023

### I. OPÉRATIONS

1. Lotissement Bacouya à Bourail – budget prévisionnel  
2. Terrain Anse Apogoti – aménagement provisoire et transfert de gestion  
3. Pavillons tropicaux Clara – budget prévisionnel  
4. Durango – cession d'un délaissé à un riverain  
5. Entretien parc locatif ancien (information)

### II. GESTION

1. Stratégie de couverture des taux d'emprunt variable de la BDT par des SWAP  
2. Affectation du report à nouveau FSH

### III. QUESTIONS DIVERSES

1. Questions diverses :  
GESTION :  
- Situation de trésorerie de l'ASSNC/  
Demande au F.S.H de décaler sur le premier trimestre 2024 les décaissements prévisionnels au titre de l'AL 2023  
- Courrier réponse de ASSNC  
2. Date de la prochaine réunion du CA.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 NOVEMBRE 2023

### I. GESTION

1. Affectation report à nouveau F.S.H  
2. Présentation des budgets

### II. OPÉRATIONS

1. Requalification de la résidence Palmiers – programme et budget prévisionnel

### III. QUESTIONS DIVERSES

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

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 DÉCEMBRE 2023

### I. ADMINISTRATION

1. Validation du caractère exécutoire du procès-verbal du 30 août 2023.

### II. GESTION

1. Projet de convention de partenariat avec Action Logement ;  
2. Projet d'avenant à la convention de bonification de taux en partenariat avec la Banque des Territoires/Caisse des Dépôts (terme de la convention en cours le 31/12/2023).

### III. QUESTIONS DIVERSES

1. Information juridique (suite à la validation par le conseil d'administration de la demande de l'ASSNC) ;  
2. Présentation du rapport de la mission en métropole septembre/octobre 2023 ;  
3. Question du comité d'entreprise sur l'absence du directeur général ;  
4. Calendrier des réunions 2024 : commissions permanentes et conseil d'administration ;  
5. Date du prochain conseil d'administration.

## 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

RÉSIDENCE NÂ AUPITÂÂ  
55 RUE LÉON BANÉMOIN GORANDIAWE  
BP 642 - 98859 KONÉ  
TÉL. 47 35 28 - FAX. 47 35 29



fonds  
social  
de l'habitat



Bien plus qu'un toit

N°VERT 05 10 15

WWW.FSH.NC



FONDS SOCIAL DE L'HABITAT NC