



Mise en ligne le 30/12/2022

**N° 2022/112**  
**du 29 décembre 2022**

## **DELIBERATION**

*relative au rapport annuel présenté par le représentant de la commune au sein du conseil d'administration de la société d'économie mixte de l'agglomération (SEM AGGLO) pour l'exercice 2020*

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

- VU la loi n° 69-05 modifiée du 3 janvier 1969 portant création et organisation des communes en Nouvelle-Calédonie et dépendances,
- VU la loi n° 99-209 modifiée du 19 mars 1999 organique relative à la Nouvelle-Calédonie,
- VU la loi n° 99-210 modifiée du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, notamment en ses articles 8-I et 8-II,
- VU le Code des communes de la Nouvelle-Calédonie, notamment en ses articles L.381-1 à L.381-5 et R.383-1 à R.383-4,
- VU la délibération n° 2020/64 du 20 juillet 2020 portant désignation du délégué du conseil municipal au sein du conseil d'administration de la SEM AGGLO,
- VU les statuts de la SEM AGGLO,
- Considérant le bilan, les résultats et le compte rendu d'exploitation de la société d'économie mixte de l'agglomération pour l'exercice social clos le 31 décembre 2020,
- Après avoir entendu le rapport présenté en séance par Monsieur Willy GATUHAU,

## DECIDE

### ARTICLE 1<sup>er</sup> :


Le rapport annuel présenté par le représentant de la commune, au sein du conseil d'administration de la société d'économie mixte de l'agglomération, au titre de l'exercice social de la société clos le 31 décembre 2020 est approuvé tel qu'il figure en annexe de la présente délibération.


### ARTICLE 2 :

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise au commissaire délégué de la République pour la province Sud, et mise en ligne sur le site internet de la commune.

LE SECRETAIRE DE SEANCE



LE MAIRE  
  
WILLY GATUHAU



#### AMPLIATIONS :

- Registre.....	1
- SAS.....	1
- SG.....	1
- SGA.....	2
- Cabinet.....	1
- Archives.....	1
- CTC.....	1
- Publication .....	1

# RAPPORT ANNUEL DU MANDATAIRE

En application de l'article 1524-5 du code général des collectivités territoriales alinéa 14, j'ai l'honneur de vous rendre compte du fonctionnement de la société anonyme d'économie « SEM AGGLO » au cours de l'exercice social 2020, lequel correspond à la période calendaire comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2020.

Il est, à cet égard, rappelé que j'ai été désigné représentant de la commune, administrateur, par la délibération n° 2020/64 du 20 juillet 2020.

Ce rapport comporte :

- des informations générales sur la société,
- les enjeux et risques pour la commune de Païta,
- les faits marquants de l'exercice 2020,
- des informations financières,
- les perspectives.

# Société d'économie Mixte de l'agglomération (SEM AGGLO)

## CARACTERISTIQUES



Catégorie :	Société anonyme d'économie mixte
Date de création :	05/12/2003
Durée de la société :	99 ans
RCS :	711697001
Missions principales :	La production et la gestion d'un parc de logements locatifs aidés et très aidés sur le Grand Nouméa.
Capital social :	200 000 000 F.CFP

### Eléments permanents

La SEM AGGLO réalise certaines opérations de promotion et de construction dans le cadre de programmes de défiscalisation métropolitaine dite « Loi Girardin ». En effet, le logement social et intermédiaire sont éligibles aux dispositifs de cette Loi. Ainsi, la SEM crée des entités ad hoc (SCI, SCPI, SAS, SA) qui vont porter les programmes de construction. C'est pourquoi, au 31 décembre 2018, la SEM AGGLO est partie prenante dans 9 SCI, 1 SCPI, 1 SA, 4 SAS et 7 SARL.

### Actualités

- Le CA de la SEM AGGLO a augmenté, passant de 1 500 MF en 2019, à 1 627 MF en 2020.
- Elle gère 2 042 logements contre 1 825 fin 2019, 217 logements ont été livrés en 2020, soit une hausse du parc de 12 %
  - Le taux moyen de la vacance en 2020 représente 7,2 % du chiffre d'affaire soit un manque à gagner de 100 millions F.CFP.
  - Le CA et le résultat net de la SEM AGGLO sont à leurs plus hauts niveaux depuis 2013.
  - le recours à l'emprunt et aux crédits reste assez fort (53 % du passif).
  - Les charges d'exploitations sont en hausse de 4 %.

## ACTIONNARIAT : 16 000 actions

	Actionnaires	Nombre d'administrateur	Nombre d'actions	Montant FCFP	Répartition (%)
Publics	Province SUD	5	35 000	87 500 000	43,75 %
	Nouvelle-Calédonie	1	5 800	14 500 000	7,25 %
	Commune de Nouméa	1	5 800	14 500 000	7,25 %
	Commune du Mont-Dore	1	5 800	14 500 000	7,25 %
	Commune de Païta	1	5 800	14 500 000	7,25 %
	Commune de Dumbéa	1	5 800	14 500 000	7,25 %
Sous-total collectivités locales		10	64 000	160 000 000	80,00 %
Privés	CDC	1	8 000	20 000 000	10,00 %
	BNC	1	8 000	20 000 000	10,00 %
Sous-total privés		2	16 000	40 000 000	20,00 %
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>		<b>12</b>	<b>80 000</b>	<b>200 000 000</b>	<b>100,00 %</b>

## CONSEIL D'ADMINISTRATION (12 membres) au 31.12.20

Nom	Représentant	Titre	Début de mandat	Fin de mandat
Muriel Malfar-Pauga	Province SUD	Président	06-jui n-19	Fin du mandat électif
Alésio Saliga	Province SUD	Administrateur	06-jui n-19	Fin du mandat électif
Veylma Falaeo	Province SUD	Administrateur	18-jui l -19	Fin du mandat électif
Aloisio Sako	Province SUD	Administrateur	06-jui n-19	Fin du mandat électif
Jean Kays	Province SUD	Administrateur	06-jui n-19	Fin du mandat électif
Vaimu'a Muliava	Nouvelle-Calédonie	Administrateur	06-août-19	Fin du mandat électif
Mireille Leu	Commune de Dumbéa	Administrateur	16-jui l -20	Fin du mandat électif
Rusmaeni Sanmohamat	Commune de Mont-Dore	Administrateur	09-jui l -20	Fin du mandat électif
Sonia Lagarde	Commune de Nouméa	Administrateur	04-août-20	Fin du mandat électif
Willy Gatuhaou	Commune de PAITA	Administrateur	20-juil-20	Fin du mandat électif
Romain Voisin	CDC	Administrateur	03-mai-19	Fin du mandat électif
Jean-François Koziel	BNC	Administrateur	03-mai-19	Fin du mandat électif

## ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES (8 actionnaires)

Nom	Représentant	Désignation
Alésio Saliga	Province SUD	6 juin 2019
Vaimu'a Muliava	Nouvelle-Calédonie	6 août 2019
Mireille Leu	Commune de Dumbéa	16 juillet 2020
Rusmaeni Sanmohamat	Commune de Mont-Dore	9 juillet 2020
Sonia Lagarde	Commune de Nouméa	4 août 2020
Willy Gatuhaou	Commune de PAITA	20 juillet 2020
Romain Voisin	Banque des Territoires	1 juin 2020
Jean-François Koziel	Banque de Nouvelle-Calédonie	1 juillet 2020

## PERSONNEL au 31 décembre 2019

Directeur : Benoît NATUREL

	2016	2017	2018	2019	2020
Effectif	37	37	43	46	47
Evolution	12 %	0 %	16 %	7 %	2 %
Charges de personnel	217 936	217 936	288 254	311 663	326 045
Evolution	2 %	0 %	32 %	8 %	5 %

**RESULTATS OPERATIONNELS CONSOLIDES DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES**

(en milliers F.CFP)	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de logements gérés	1 658	1 745	1 769	1 825	2 042
Taux de loyers impayés	0,3 %	1,0 %	1,4 %	2,8 %	4,1 %
Taux de logements vacants	2,2 %	1,5 %	2,7 %	4,3 %	7,2 %
Chiffre d'affaires loyers appelés	1 042 321	1 095 771	955 124	1 171 018	1 289 262
Chiffre d'affaires vente de terrains	52 490	76 000	0	0	0
Chiffre d'affaires prestations de services et fournitures	215 261	231 546	406 786	328 847	337 915
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>1 310 072</b>	<b>1 403 317</b>	<b>1 361 909</b>	<b>1 499 865</b>	<b>1 627 177</b>

Production immobilisée et stockée	1 305 255	1 400 211	3 327 370	98 146	98 146
Subventions					

**RESULTATS FINANCIERS CONSOLIDES DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES**

(en milliers F.CFP)	2016	2017	2018	2019	2020
Actif immobilisé	23 063 642	24 391 921	26 550 645	30 278 456	32 233 751
Actif circulant	2 668 003	2 389 602	6 740 340	4 239 008	4 886 260
Total actif	25 731 645	26 781 523	33 290 985	34 517 464	37 120 011
Capitaux propres	9 906 747	10 338 330	10 163 437	13 087 054	14 308 497
<i>dont subventions d'équipement</i>	9 506 964	9 862 661	9 458 268	12 265 277	13 242 804
Provisions pour risques et charges	609 710	635 337	653 772	400 292	356 046
Dettes financières (crédits + comptes courants)	14 054 034	14 521 256	16 369 385	19 203 481	19 757 162
Dettes fournisseurs, fiscales et autres	1 161 154	1 286 599	6 104 391	1 826 637	2 698 306
Total passif	25 731 645	26 781 522	33 290 985	34 517 464	37 120 011

**RATIOS**

	2016	2017	2018	2019	2020
Capacité d'autofinancement :					
Autofinancement/chiffre d'affaires	39 %	33 %	38 %	23 %	41 %
Solvabilité financière :					
Capitaux propres/passif total (critère >20%)	39 %	39 %	31 %	38 %	39 %
Autonomie financière:					
Capitaux propres/dettes financières (critère > 1)	0,7	0,7	0,6	0,7	0,7
Rentabilité financière :					
Résultat net/capitaux propres	0,87 %	1,01 %	2,35 %	0,48 %	1,70 %

**RESULTATS GLOBAUX DES OPERATIONS EFFECTIVES AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES**

(en milliers F.CFP)	2016	2017	2018	2019	2020
Résultat avant impôt, amortissements et provisions (EBE)	662 661	631 900	723 005	573 146	833 347
Résultat après impôt, amortissements et provisions (Résultat net)	86 320	104 699	238 351	62 633	243 915

**RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT EN UNE SEULE ACTION**

(en milliers F.CFP)	2016	2017	2018	2019	2020
Résultat avant impôt, amortissements et provisions (EBE)	8,3	7,9	9,0	7,2	10,4
Résultat après impôt, amortissements et provisions (Résultat net)	1,08	1,31	2,98	0,78	3,05

**CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT EN KF.CFP**

	2016	2017	2018	2019	2020
Capacité d'autofinancement brute (CAF)	509 104	468 470	524 045	344 078	669 735

## I. Enjeux et risques pour Païta

Malgré un taux de vacance des logements en augmentation, la SEM AGGLO présente une situation financière saine.

Toutefois, afin de poursuivre son développement, la société doit procéder à une recapitalisation. La commune risque donc de voir son actionnariat se diluer si elle ne participe pas à cette recapitalisation. Au-delà de l'intérêt à participer aux assemblées générales, la commune doit s'interroger sur le rôle qu'elle souhaite jouer dans l'avenir de la SEM AGGLO et dans la recapitalisation qui s'opérera en 2022.

## II. Faits marquants 2020

L'année 2020 a été marquée par les événements suivants :

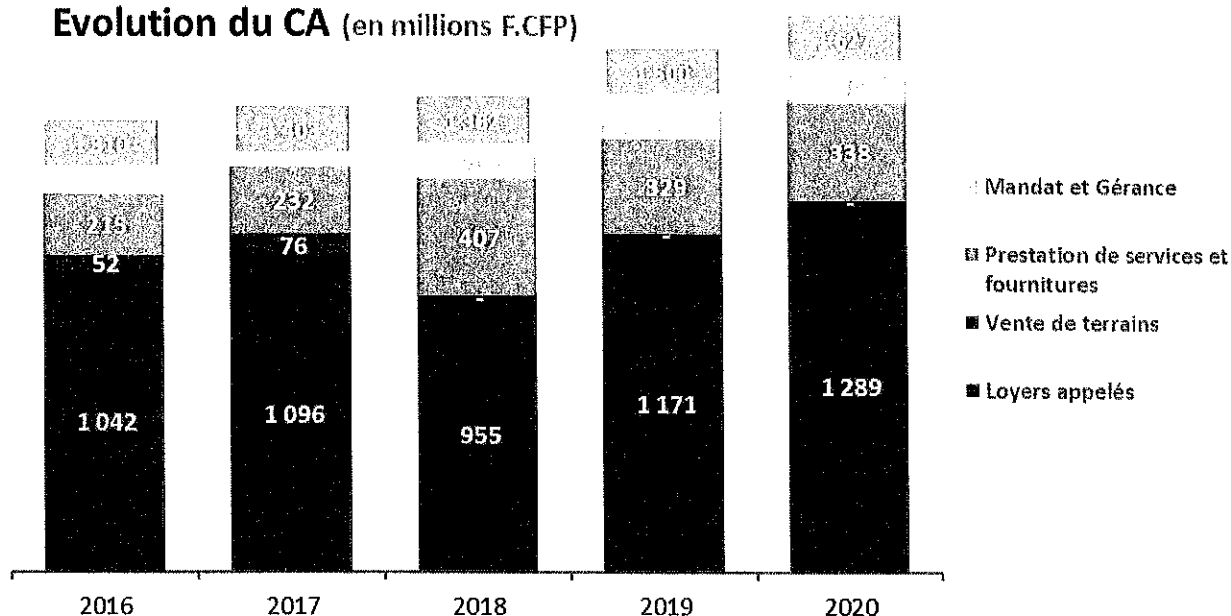
- ✓ Le chiffre d'affaires (CA) de la SEM AGGLO a augmenté de 8,5 %, il s'élève à 1,627 milliards F.CFP en 2020, atteignant ainsi son plus haut niveau en 5 ans.
- ✓ 217 logements ont été livrés en 2020. La SEM AGGLO gère ainsi 2 042 logements à fin 2020, contre 1 825 fin 2019, soit une hausse de 12 % du parc.
- ✓ Le taux de logements vacants s'établit à 7,2 % du chiffre d'affaires en 2020, soit une hausse de 67% par rapport à 2019.
- ✓ Le taux d'impayés s'établit en 2020 à 4,1 % contre 2,8% en 2019 soit une hausse de 46% également.
- ✓ 35 logements ont fait l'objet d'un programme de **réhabilitation** : des logements de la résidence d'Auteuil, de la résidence MONCALM, et certains logements de la Vallée du Tir.
- ✓ Le programme de gros entretien et d'investissements 2020 sur le parc mobilier comprenait : des ravalements de façades complets sur les résidences MAKATEA, TAKAROA, ARUE et ERROMANGO en 2019 et les résidences ORONA et TAKUTEA I et II en 2020 (37 millions F.CFP).

## III. L'analyse du compte de résultat et du bilan

### A. Le compte de résultat

Le chiffre d'affaires (CA) de la SEM AGGLO passe à 1 627 millions de F.CFP en 2020 contre 1 500 millions F.CFP en 2019, soit une hausse de 8,5 % en un an. Le CA atteint ainsi son plus haut niveau en 5 ans. Cette hausse est due notamment, d'une part, à l'augmentation de 10% (+118 millions F.CFP) des recettes des loyers appelés s'expliquant par le plein effet des mises en service de l'exercice 2019 (+56 logements) et la livraison de 217 logements sur l'exercice 2020. A noter que les rémunérations de mandat (CAPHI et RHS/Kawati) génèrent un chiffre d'affaires de 98 millions F.CFP soit 6% du CA de la SEM AGGLO.

## Evolution du CA (en millions F.CFP)



Sur l'exercice 2020, le manque à gagner de la vacance commerciale (7,2%) est évalué à 100 millions F.CFP, celui-ci était de 53 millions F.CFP en 2019 (taux de vacance de 4,3%).

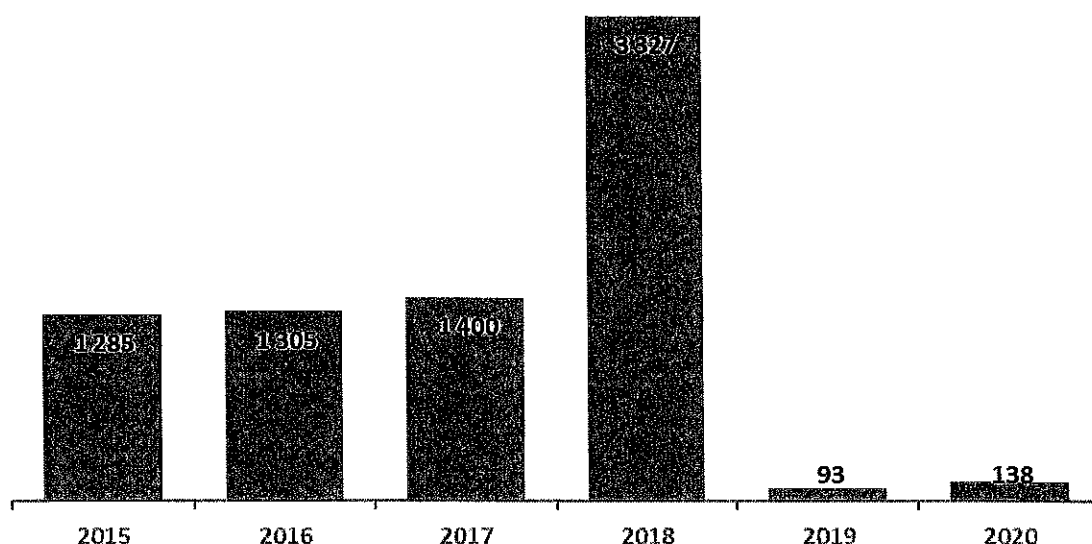
Les autres produits d'exploitation sont en augmentation +9% :

La production stockée augmente de 49% et s'élève à 138 millions F.CFP en 2020, elle est constituée des produits de rémunérations internes et de conduites d'opérations facturés en 2020 à hauteur de 91 millions F.CFP. 46 millions F.CFP correspondent aux travaux en cours de l'exercice sur des commerces destinés à être vendus (URBANA, SA ANO).

Les produits accessoires sont en diminution de 32%. En effet, la SEM Agglo a enregistré 41,6 millions F.CFP de produits accessoires. Il s'agit essentiellement d'indemnités faisant suite à des contentieux fournisseurs, ou d'indemnités d'abandon de programmes d'opérations.

Les reprises sur provisions et reprises de subventions d'investissements sont en hausse de 7%. Les reprises de provisions se montent à 126 millions F.CFP en 2020, dont 110 millions F.CFP au titre de la Provision pour Gros Entretien. La reprise est justifiée par les dépenses de gros entretien (dont remplacement prématuré) engagés sur l'année 2020. Les reprises de subventions concernent les reprises sur les subventions CODEV et Défisicalisation qui se montent 327 millions F.CFP, globalement stables par rapport à 2019.

## Production immobilisée et stockée (en millions F.CFP)



La SEM AGGLO clôture son exercice 2020 avec un résultat net consolidé de 244 millions F.CFP, supérieur de 163 millions F.CFP à celui de 2019, principalement due à la hausse de son CA (+8%) et plus spécifiquement de l'augmentation du chiffre d'affaires des loyers appelés (+10%).

(en milliers F.CFP)				Variation 2019-2020	
	2018	2019	2020	Valeur	%
<b>CA</b>	<b>1 403 317</b>	<b>1 499 865</b>	<b>1 627 177</b>	<b>127 312</b>	<b>8%</b>
Production stockée et immobilisée	1 400 211	93 048	138 178	45 130	49%
EBE	631 900	573 146	833 347	260 201	45%
Résultat d'exploitation	270 298	291 701	407 527	115 826	40%
Résultat financier	- 189 659	- 211 108	- 163 489	47 619	23%
<b>Résultat courant</b>	<b>80 639</b>	<b>80 593</b>	<b>244 038</b>	<b>163 445</b>	<b>203%</b>
Résultat exceptionnel	157 711	- 17 959	- 123	211 064	99%
<b>Résultat net</b>	<b>238 350</b>	<b>62 634</b>	<b>243 915</b>	<b>374 509</b>	<b>289%</b>
<b>CAF</b>	<b>524 045</b>	<b>344 078</b>	<b>669 735</b>	<b>585 573</b>	<b>95%</b>

Le résultat d'exploitation s'élève à 407 millions F.CFP en 2020, contre 292 millions F.CFP en 2019, soit une augmentation de 116 millions F.CFP. La hausse du résultat d'exploitation est principalement due à une augmentation du chiffre d'affaires (+8%).

Le résultat financier reste négatif en 2020, il s'élève à -163 millions F.CFP contre -211 millions F.CFP en 2019, soit une augmentation de 23%. Le résultat est principalement constitué d'intérêts sur emprunts.

Le résultat courant de la société, qui représente le bénéfice après éléments financiers et avant prise en compte des éléments exceptionnels, s'élève à 244 millions F.CFP.

Le résultat exceptionnel de la SEM AGGLO est de - 123 000 F.CFP en 2020 contre -18 millions F.CFP en 2019, soit une hausse de 18 millions F.CFP. Le résultat 2019 avait



été impacté par une charge exceptionnelle de 17 millions F.CFP correspondant aux études du projet TRAMURU qui a été abandonné.

Enfin, le résultat net consolidé de la structure s'élève à 244 millions F.CFP, il augmente de 181 millions F.CFP par rapport à l'exercice précédent, suite à l'augmentation des produits de l'exercice.

La capacité d'autofinancement brute (CAF), qui représente la capacité de l'entreprise à créer de la valeur afin d'assurer la pérennité de l'activité et l'entretien du patrimoine, s'élève à 670 millions F.CFP, elle augmente de 95% en 2020 soit une hausse de 326 millions F.CFP. Pour l'exercice 2020, la CAF permet de couvrir en totalité le remboursement des emprunts en capital à moins d'un an.

## B. Le bilan comptable

En millier de F.CFP						Variation 2019-2020	
	2016	2017	2018	2019	2020	Valeur	%
Actif immobilisé	23 063 642	24 391 921	26 550 645	30 278 456	32 233 751	1 955 295	6%
Actif circulant	2 668 003	2 389 602	6 740 340	4 239 008	4 886 260	647 252	15%
<b>Total actif</b>	<b>25 731 645</b>	<b>26 781 523</b>	<b>33 290 985</b>	<b>34 517 464</b>	<b>37 120 011</b>	<b>2 602 547</b>	<b>8%</b>
Capitaux propres	9 906 747	10 338 330	10 163 437	13 087 054	14 308 497	1 221 443	9%
<i>dont subvention d'équipement</i>	<i>9 506 964</i>	<i>9 862 661</i>	<i>9 458 268</i>	<i>12 265 227</i>	<i>13 242 804</i>	<i>977 577</i>	<i>8%</i>
Provisions pour risques et charges	609 710	635 337	653 772	400 292	356 046	-44 246	-11%
Dettes financières	14 054 034	14 521 256	16 369 385	19 203 481	19 757 162	553 681	3%
Dettes fournisseurs, fiscales et autres	1 161 154	1 286 599	6 104 391	1 826 637	2 698 306	871 669	48%
<b>Total passif</b>	<b>25 731 645</b>	<b>26 781 522</b>	<b>33 290 985</b>	<b>34 517 464</b>	<b>37 120 011</b>	<b>2 602 547</b>	<b>8%</b>

Les capitaux propres de la société s'élèvent à 14 308 millions F.CFP, soit une augmentation de 9 % par rapport à 2019 essentiellement due à l'augmentation des subventions d'équipement + 9 % par rapport à 2018.

Les dettes financières sont en hausse. Elles passent de 19 203 millions F.CFP en 2019 à 19 757 millions F.CFP en 2020, soit une augmentation de 8 %. On remarque que la société a recours à l'emprunt de manière importante, les dettes représentent 53 % du passif de la SEM AGGLO. Il s'agit essentiellement des emprunts contractés auprès de la CDC et de l'AFD pour le financement des opérations de construction.

L'actif net immobilisé du groupe s'établit à 32 234 millions F.CFP en augmentation de 6 %, suite à l'augmentation de son parc locatif.

La trésorerie du groupe s'établit à 3 879 millions F.CFP à fin 2020 soit une augmentation de 622 millions FCFP (+19 %) par rapport à 2019. Le solde en compte au 1<sup>er</sup> janvier 2020 était 3,3 milliards F.CFP. L'activité a généré 623 millions F.CFP de trésorerie sur l'année tandis que l'investissement net des flux de financement a consommé 2,7 milliards de fonds soit une augmentation des emprunts (1,4 milliard F.CFP dédiés au financement des programmes locatifs immobiliers) et des subventions d'investissements octroyées (1,3 milliard F.CFP).

## **I IV. Perspectives 2021**

### **A. Evénements intervenus depuis la clôture de l'exercice social**

La SEM AGGLO rencontre des difficultés pour le financement de ses logements sociaux locatifs qui impacteront dans un avenir proche sa trésorerie. En effet, son modèle de financement n'est pas équilibré, du fait que ses coûts de revient aient fortement augmenté ces dernières années puisqu'une grande partie des demandeurs de logement sont très peu solvables (25% des demandeurs de logements gagnent moins de 0,5 SMG).

Afin d'y remédier, la SEM AGGLO a établi une étude sur plus de 6 mois, conduisant à un nombre de recommandations à intégrer dans le modèle de financement « cible » d'une opération équilibrée. Les plus significatives sont les suivantes :

- La production de logements à un coût de 380 KFr/m<sup>2</sup> en zone urbaine (foncier inclus représentant 25 % du coût total de l'opération) ;
- La maîtrise des frais de gestion des OLS avec un objectif cible de 14.000 F.CFP/logement/ mois contre actuellement 18.500 F.CFP à la SEM Agglo ;
- La maîtrise de la vacance (3 %) et de l'impayé (2 %) contre respectivement 7 % et 4,1 % à la SEM AGGLO en 2020 ;
- Une maîtrise du renouvellement des composants avec un taux de renouvellement des composants : 1,12 %/an du capex hors charge foncière ;
- Une part prépondérante des fonds propres dans le financement d'une opération (20 % en moyenne). Aujourd'hui la SEM Agglo injecte moins de 2 % de fonds propres dans le financement d'une opération.

Au regard de ces éléments nouveaux, à la demande de la Caisse des Dépôts, la SEM Agglo a travaillé à l'élaboration de projections financières à horizon 2030 afin de s'assurer :

- De la capacité de la SEM Agglo à faire face à ses engagements futurs dont notamment les dépenses du PPI (évalués à 2,8 milliards F.CFP à 2030) ;
- De la capacité de la SEM Agglo à injecter des fonds propres dans les opérations nouvelles selon le niveau recommandé par l'étude financière engagée par la province Sud (en moyenne 20 %).

Bien qu'encore à l'étude avec les services de la Caisse des dépôts, la SEM Agglo aurait des besoins de trésorerie à combler à partir de 2023. Le besoin global est estimé à 1 milliard F.CFP sur un horizon de 10 ans et pourrait donner lieu à une demande de recapitalisation auprès des actionnaires (soit une part à apporter par la commune de Païta de 72,5 millions F.CFP sur la base d'une recapitalisation d'un milliard). Ce dossier sera étudié plus amplement au prochain conseil d'administration de la SEM Agglo.

### **B. Prévisions pour l'exercice en cours**

Plusieurs livraisons de logements auront lieu en 2021 :

- La livraison de l'EHPAD de Tina : les clés ont été remises le 17 mai 2021 à l'exploitant ACBV. L'accueil des premiers résidents est prévu pour début juillet 2021 ;

- Le chantier Urbana de 28 logements (20 LLA/8 LLT) sur la commune de Nouméa devrait être livré pour le dernier trimestre 2021.

Par ailleurs, la SEM Agglo lance, à compter du second semestre 2021, les travaux de 4 programmes de construction de logements locatifs LLA/LLT sur les communes de Dumbéa et Paita : TAAKO, OHANA, NUMBA et PREFLEURIS pour un montant total d'investissements de 3 milliards F. CFP (88 logements au total).

Pour la CAPHI, l'année 2021 va essentiellement consister à :

- Faire aboutir la réflexion avec la province Sud sur l'évolution du cadre juridique de la mission de mandat de gestion des aides provinciales à l'habitat individuel (création d'une SPL...), qui actuellement a une échéance à fin 2021.
- Travailler en collaboration avec la Direction du Logement, pour proposer une évolution des dispositifs APRAH et LAPS afin qu'ils répondent mieux aux besoins :
  - ✓ sur la base notamment d'une analyse des demandes rejetées (motifs de rejets, analyse des revenus...) ou annulées ;
  - ✓ Renouveler le marché LAPS en engageant une réflexion sur les attentes des administrés : il sera notamment étudié l'intégration d'une typologie F1 au catalogue de maison LAPS, avec un financement adapté, pouvant cibler les personnes avec une reconnaissance de handicap ne percevant qu'une aide sociale, et qui ne peuvent aujourd'hui accéder aux prêts bancaires.
- Travailler sur les pistes permettant de développer le dispositif LAPS :
  - ✓ En poursuivant les partenariats avec les communes (lotissements communaux) et les aménageurs (SECAL, FSH...) pour identifier des terrains dédiés aux maisons LAPS ;
  - ✓ En recherchant une amélioration du processus avec le FGTC (Fonds de Garantie en Terres Coutumières) pour permettre le développement des projets LAPS en terres coutumières.

## | V. Conclusion

La société clôture l'exercice 2020 avec un résultat net consolidé de 244 millions F.CFP, contre 63 millions F.CFP en 2019. Une augmentation résultant de la hausse de son parc locatif qui a permis d'améliorer son chiffre d'affaires de 127 millions F.CFP par rapport à 2019. Néanmoins, on constate que pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive le taux de vacance et d'impayé progresse significativement, ce qui impacte le résultat d'exploitation de la SEM.

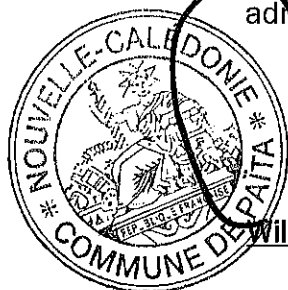
La rentabilité de l'exploitation reste positive et s'améliore en 2020. La capacité d'autofinancement (670 millions F.CFP) permet de couvrir le remboursement en capital des emprunts contrairement à 2019 (334 millions F.CFP).

Cependant dans un contexte de contraintes fortes (politique, économiques, sociales, raréfaction des ressources, etc.) et d'exigences croissantes en matières d'habitat, la SEM Agglo sera amenée à modifier sa stratégie de financement du logement

social locatif. En effet, sans remaniement de sa stratégie la SEM pourra avoir des besoins de trésorerie à combler à partir de 2023.

Fait à Païta, le 21 DEC. 2022.

Le représentant de la commune,  
administrateur de la SEM AGGLO



  
Willy GATUHAU