



SYNTHESE

SOCIETE IMMOBILIERE DE NOUVELLE- CALEDONIE (Nouvelle-Calédonie)

Exercices 2018 et suivants

Juillet 2024

Avertissement

Cette synthèse est destinée à faciliter la lecture et l'utilisation du rapport de la chambre territoriale des comptes.

Seul le rapport engage la chambre territoriale des comptes.

Les réponses des administrations, des organismes et des collectivités concernés figurent à la suite du rapport.

SOMMAIRE

Table des matières

1	LE LOGEMENT SOCIAL, UN SECTEUR IMPORTANT EN NOUVELLE-CALEDONIE.....	4
2	UN PARC IMMOBILIER QUI CONNAIT UN TAUX DE VACANCE ELEVE.....	4
3	UN FONCTIONNEMENT REGULIER DES ORGANES DE GOUVERNANCE ET UNE POLITIQUE DE MAITRISE DES RISQUES DEVELOPPEE	7
4	UNE GESTION DES RISQUES INFORMATIQUES ET UNE PROTECTION DES DONNEES A CONSOLIDER.....	7
5	UNE RATIONALISATION ET UNE MASSIFICATION DES ACHATS A POURSUIVRE	7
6	DES CONDITIONS DE REMUNERATION, UN REGIME INDEMNITAIRE ET DES AVANTAGES SOCIAUX FAVORABLES	7
7	UNE SITUATION FINANCIERE FRAGILE	9

La société immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC) gère plus des deux tiers du parc de logements sociaux du territoire. Le secteur locatif social, rare aux Loyauté, héberge 5 % des ménages en province Nord, 18,5 % en province Sud et 20 % dans le grand Nouméa.

La chambre a contrôlé les comptes et la gestion de la société immobilière de Nouvelle-Calédonie, principal bailleur social du territoire, en ce qui concerne la gestion de son parc immobilier, l'administration de la société en matière de contrôle interne, de ressources humaines et de systèmes d'information et sa situation financière.

L'instruction de la chambre a eu lieu au second semestre 2023 et ne prend pas en compte les conséquences des graves troubles à l'ordre public ayant débuté le 13 mai 2024.

1 LE LOGEMENT SOCIAL, UN SECTEUR IMPORTANT EN NOUVELLE-CALEDONIE

En 2019, le parc immobilier de la Nouvelle-Calédonie compte 109 000 logements dont 90 800 résidences principales. La part du secteur locatif social a augmenté de 13 % en 2009 à 15 % en 2019 des logements habités. Ce taux est désormais identique à celui de l'hexagone. A titre de comparaison, il est très supérieur à celui de la Polynésie Française (4 %).

La croissance du parc locatif ralentit et le nombre de logements augmente : en 2019, près d'un logement sur dix est vacant. Cependant, la résorption des squats reste lente et le phénomène concerne encore près de 4 000 habitants dans le grand Nouméa en 2019.

Les contrats de développement ont fait de la politique de l'habitat un axe majeur constituant leur première dépense depuis 1993 et 21 % des financements 2017-2022, pour lesquels l'État intervient à hauteur de 75 %. La réalisation d'opérations immobilières est cependant freinée par un cadre réglementaire complexe en termes de partage des compétences, d'articulation des documents d'urbanisme entre eux ou d'existence de politiques du logement social différentes selon les provinces. Enfin, les opérations sur terres coutumières restent difficiles du fait de leur statut.

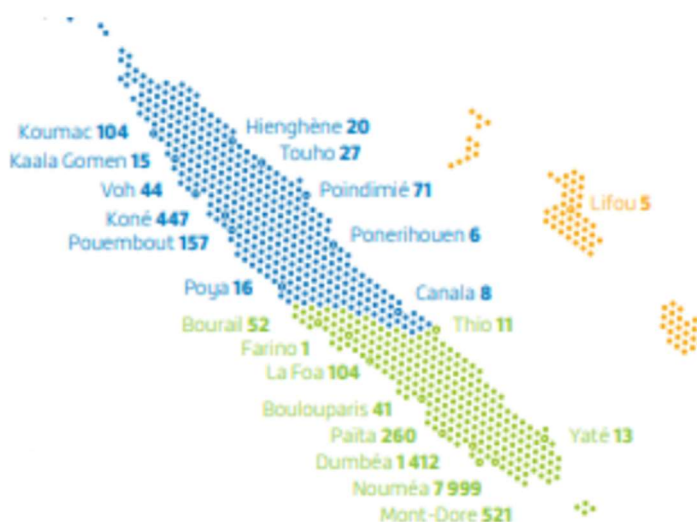
Le contexte particulier du logement social en Nouvelle-Calédonie est marqué par une participation de l'employeur à l'effort de construction qui ne bénéficie pas à la SIC, un indice de révision des loyers tronqué et une absence d'outils publics de financements adaptés. En ce sens, la SIC a élaboré une note de 22 propositions visant à accompagner les transformations dans le secteur du logement social en Nouvelle-Calédonie.

2 UN PARC IMMOBILIER QUI CONNAIT UN TAUX DE VACANCE ELEVE

La société immobilière de Nouvelle-Calédonie produit des logements destinés à la location ou devant faire l'objet d'opérations de vente permettant l'accession par des particuliers, à la propriété de leur habitation. Elle assure aussi la gestion d'un parc de logements locatifs.

Son patrimoine est réparti sur l'ensemble du territoire de la Nouvelle-Calédonie mais reste concentré, pour 92 % des logements, en province Sud. La croissance annuelle du parc est de 2,45 % entre 2012 et 2019. Elle diminue à partir de 2020 pour s'établir à 0,48 % entre 2020 et 2022. Au 31 décembre 2022, le parc de la société est composé de 82 % de logements sociaux, 16 % de logements intermédiaires et de 2 % de logements en accession aidée.

Carte n° 1 : Répartition géographique des logements sociaux gérés par la SIC au 31 décembre 2022



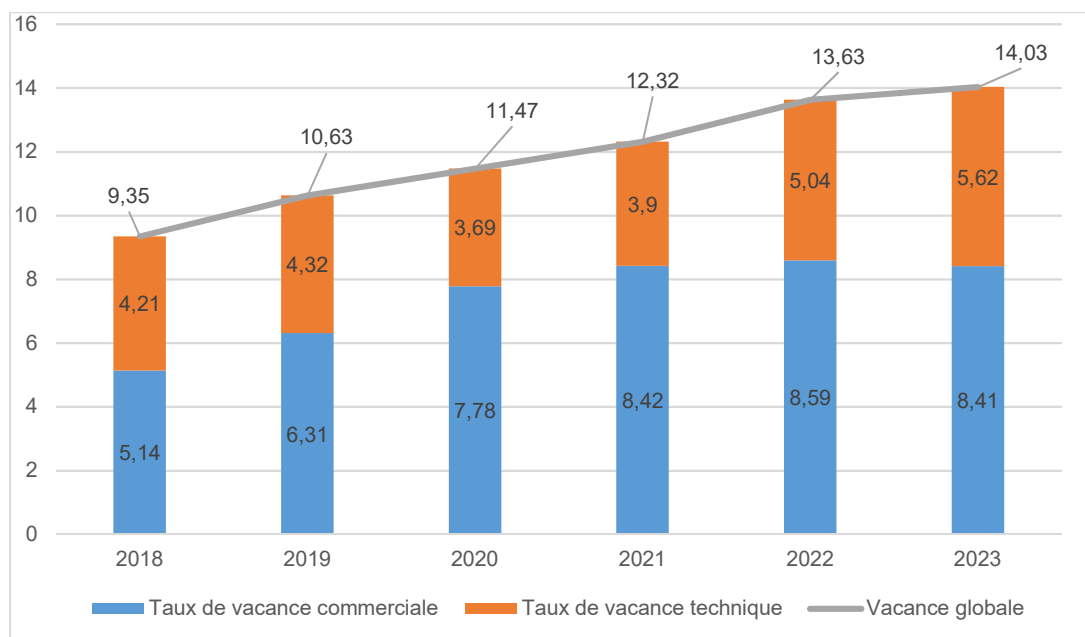
Source : Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie

Le parc immobilier de la société est relativement ancien. Un plan stratégique de patrimoine a été présenté lors du conseil d'administration du 6 décembre 2017, sans validation formelle. Un nouveau plan stratégique de patrimoine a été validé par le conseil d'administration du 28 novembre 2023. Il présente un état des lieux du patrimoine actuel et des scénarios de travaux pour son devenir.

Le patrimoine est jugé globalement de qualité moyenne selon l'échelle d'évaluation utilisée par le prestataire externe pour réaliser le plan stratégique de patrimoine. Une partie des résidences présente des défauts fonctionnels importants, l'accessibilité reste compliquée et près de la moitié du patrimoine nécessite des travaux importants. La chambre invite la société à réaliser des travaux de repérage de l'amiante dans le parc de la société.

Le parc immobilier connaît une vacance importante et des impayés en hausse. Au 31 juillet 2023, le taux moyen de vacance est de 14,03 % en hausse par rapport à 2022. Ce taux de vacance est important comparativement à celui des organismes de logements sociaux de l'hexagone, se situant, en 2021, à 2,9 %. La société a élaboré un plan d'urgence qui a pour objectif de permettre de gagner 3 % de vacance sur trois ans. Toutefois, la mise en œuvre du plan d'urgence reste conditionnée à l'octroi de financements externes (Etat, provinces, etc.). Afin de diminuer la vacance, la société a aussi renforcé, en 2021, sa stratégie commerciale qui doit à présent être associée à des indicateurs permettant d'en suivre la mise en œuvre et de la présenter annuellement au conseil d'administration.

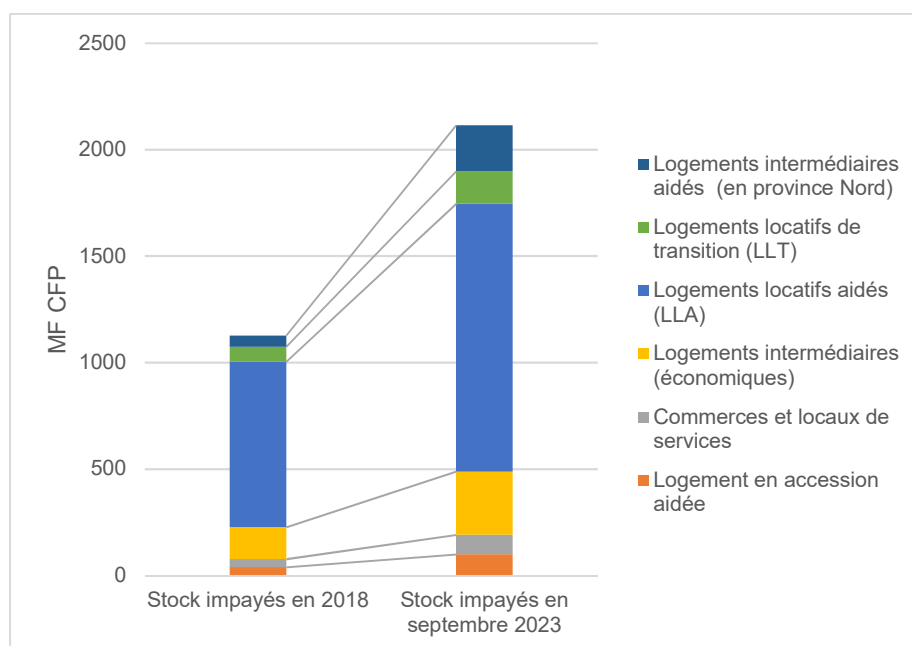
Graphique n° 1 : Taux de vacance du parc locatif de la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie



Source : chambre territoriale des comptes, à partir des données de la société

Le stock d'impayés des locataires a pratiquement doublé en cinq ans, passant de 1,13 MdF CFP en 2018 à 2,1 MdF CFP en septembre 2023. Afin de diminuer le taux annuel d'impayés, la société doit renforcer le rôle des agences de proximité.

Graphique n° 2 : Variation du stock d'impayés par type de logement



Source : chambre territoriale des comptes, à partir des données de la société

3 UN FONCTIONNEMENT REGULIER DES ORGANES DE GOUVERNANCE ET UNE POLITIQUE DE MAITRISE DES RISQUES DEVELOPPEE

La société immobilière de Nouvelle-Calédonie est une société d'économie mixte constituée conformément à l'article 2 de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 tendant à l'établissement, au financement et à l'exécution de plans d'équipement et de développement des territoires relevant du ministère de la France d'outre-mer. Son capital est détenu à 49,99 % par la Nouvelle-Calédonie, 49,99 % l'Agence française de Développement et moins de 0,1 % par un administrateur désigné. Le conseil d'administration de la société immobilière de Nouvelle-Calédonie et l'assemblée générale se sont réunis régulièrement entre 2018 et 2023.

Une charte du contrôle interne a été adoptée et un comité des risques constitué en 2013, modifiée en 2019 puis en 2022. La chambre invite la société à veiller à la tenue régulière des réunions du comité. La mise en place d'une politique de prévention des conflits d'intérêt est récente et a été formalisée en 2023. Celle-ci identifie les mécanismes de remontée des informations et prévoit des actions de sensibilisation et d'information auprès des parties prenantes et des actions de formation interne.

4 UNE GESTION DES RISQUES INFORMATIQUES ET UNE PROTECTION DES DONNEES A CONSOLIDER

La société a élaboré, en 2023, une politique de sécurité des systèmes d'information fixant les objectifs, l'organisation en matière de sécurité et les principes de sécurité applicables. Cette politique de sécurité doit toutefois être validée par le conseil d'administration. La société doit aussi nommer au sein de sa structure un responsable de la sécurité du système d'information dans un objectif de maîtrise des risques identifiés et d'un déploiement cohérent des règles de sécurité.

La société traite des données à caractère personnel concernant ses locataires, ses fournisseurs, ses salariés. En 2023, elle a validé et diffusé une politique générale de protection des données qui doit être déclinée au sein de chaque direction par un plan d'actions.

5 UNE RATIONALISATION ET UNE MASSIFICATION DES ACHATS A POURSUIVRE

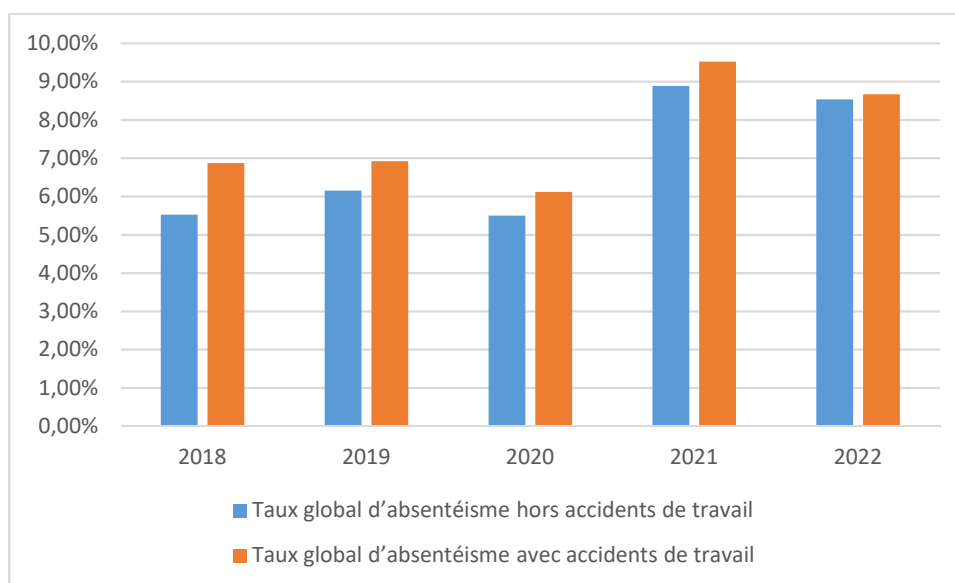
La société a mis en place en 2014 un règlement interne de procédures pour l'ensemble de ses dépenses. La chambre invite la société à poursuivre sa politique de massification des achats en regroupant les prestations communes afin de favoriser la recherche des meilleurs prix.

6 DES CONDITIONS DE REMUNERATION, UN REGIME INDEMNITAIRE ET DES AVANTAGES SOCIAUX FAVORABLES

La gestion des ressources humaines est structurée et dynamique. La société s'est équipée d'une gestion prévisionnelle des emplois et des effectifs afin de cibler les compétences nécessaires. Les différents dispositifs incitatifs en matière d'emploi des personnes en situation de handicap, d'égalité femme / homme, de formation, d'horaires variables sont déclinés. La chambre constate toutefois que si le taux de rotation du personnel

a diminué de 11,42 % en 2018 à 8,92 % en 2022, l'absentéisme évolue à la hausse entre 2018 et 2022 (passant de 6,87 % en 2018 à 8,67 % en 2022). Elle invite la société à poursuivre et renforcer les actions d'ores déjà engagées en matière d'absentéisme et de prévention des risques psycho-sociaux et d'en mesurer régulièrement les effets, notamment au moyen des enquêtes qualité de vie au travail et des questionnaires de satisfaction déjà expérimentés en élargissant leur audience.

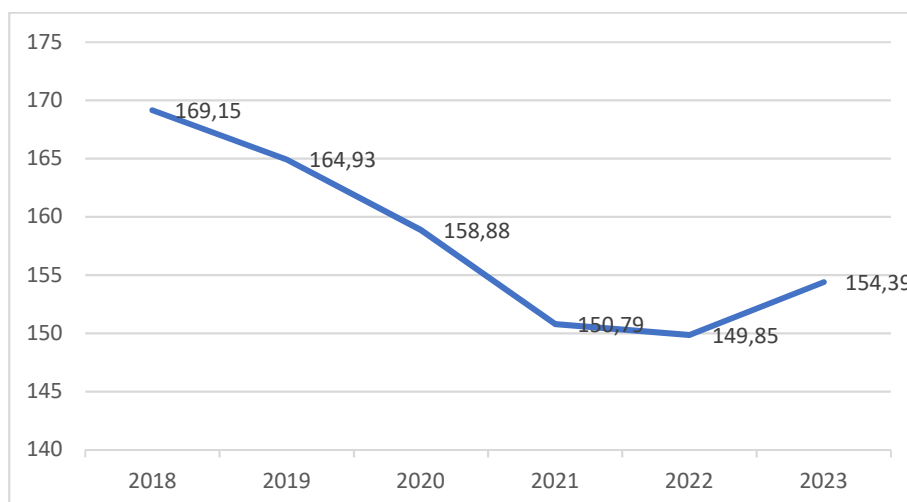
Graphique n° 3 : Taux global d'absentéisme



Source/note : chambre territoriale des comptes, à partir des indicateurs issus du plan d'action absentéisme de la société

Au 31 décembre 2023, les effectifs de la société s'établissent à 154,39 ETP. Ils ont baissé de 8,7 %, entre 2018 et 2023, soit une réduction de 14,76 ETP. A l'exception des alternants, ces réductions ont notamment impacté les cadres à hauteur de 7,6 % et les employés à hauteur de 10,5 %.

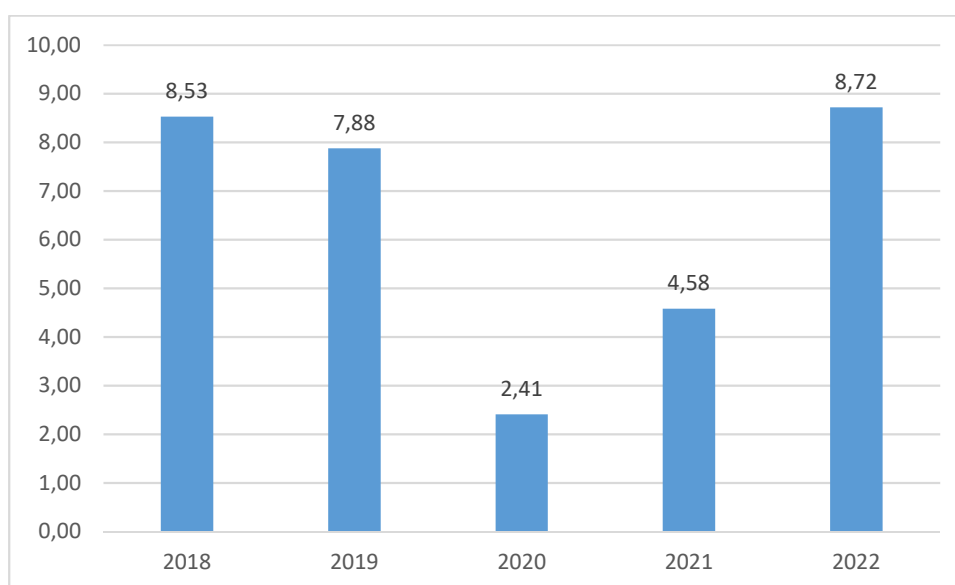
Graphique n° 4 : Evolution des effectifs (en équivalent temps plein)



Source/note : chambre territoriale des comptes, à partir du bilan social de la société au 31 décembre 2022 et des données fournies pour 2023

Les primes, indemnités et avantages sociaux divers octroyés par la société à ses salariés constitue un ensemble de mesures particulièrement favorables, notamment en termes de déplacements (prime de véhicule de fonctions, droit au voyage cadres) ou du régime spécifique de la direction. S'ils permettent de fidéliser les salariés, la chambre recommande à la société, afin de mettre sa gestion en cohérence avec sa mission de service public et dans un objectif de recherche d'économies, de rationaliser progressivement son dispositif de primes, indemnités et avantages sociaux.

Graphique n° 5 : Paiement annuel au titre des voyages cadres (en MF CFP)



Source : chambre territoriale des comptes, à partir des données de la société

7 UNE SITUATION FINANCIERE FRAGILE

Le chiffre d'affaires de la société est majoritairement constitué des produits locatifs qui représentent 97,49 % de son volume, en moyenne pondérée entre 2018 et 2023. Il affiche un recul de 2,47 % en cinq ans, entre 2018 et 2023. Entre 2018 et 2022, l'activité de la société s'est recentrée sur la gestion locative.

En 2023, l'excédent brut d'exploitation, indicateur de la performance d'exploitation, affiche une diminution depuis 2018, en raison notamment de l'effet simultané de l'augmentation des frais généraux (de 28,3 % entre 2018 et 2023) et de la quasi disparition des subventions d'exploitation versées par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie et par les provinces.

Entre 2007 et 2016, la société a conclu dix contrats de couverture de taux qui ont occasionné un surcoût global de 3 703 MF CFP depuis leur souscription jusqu'au 31 décembre 2022. Fin 2023, la trésorerie nette se redresse à 8,3 mois de dépenses d'exploitation, ce qui est supérieur au ratio médian des organismes comparables de l'hexagone.

Enfin, les éléments prévisionnels débattus au conseil d'administration laissent présager une situation financière critique. En effet, la chambre estime qu'ils prennent en compte des hypothèses très optimistes notamment en matière de réduction du taux de vacance, de diminution des impayés, de cession du patrimoine ou de niveau de subventions attendues. Dans ces conditions, la société doit poursuivre ses efforts en matière de réduction de charges et de recherche de solutions de financement, notamment auprès des partenaires institutionnels, territoire et provinces, voire de recapitalisation par ses actionnaires, afin de redresser sa situation financière.

La chambre salue les travaux de projection annuels et infra annuels présentés au conseil d'administration, prenant en compte plusieurs scénarios en fonction de l'évolution de l'environnement des acteurs du logement social. Elle prend acte des solutions proposées par la société et l'invite à faire valoir ces propositions auprès de ses actionnaires et des autres acteurs publics du logement social afin qu'elles soient débattues et trouvent, pour celles qui pourront l'être, un financement adéquat lui permettant d'obtenir une visibilité adéquate sur sa trajectoire financière.

À l'issue de son contrôle des comptes et de la gestion, la chambre formule cinq recommandations visant à améliorer la performance de la gestion de la société immobilière de Nouvelle-Calédonie.

N° Reco.	Intitulé	Nature (1)	Domaine (2)	Gain attendu ou risque couvert	Degré de mise en œuvre (3)	Échéance
1	Présenter annuellement en conseil d'administration un bilan des financements dégagés et des mesures mise en œuvre pour réhabiliter le patrimoine et réduire la vacance locative	Performance	Gouvernance et organisation interne	Information des administrateurs sur la mise en œuvre du plan de lutte contre la vacance	Important	2025
2	Renforcer le rôle des agences de proximité pour anticiper les risques d'impayés.	Performance	Situation financière	Améliorer le recouvrement des impayés	Important	2025
3	Mettre en place un schéma directeur du système d'information associé à un plan pluriannuel d'investissement des dépenses informatiques	Performance	Gouvernance et organisation interne	Planifier l'évolution du système d'information	Important	2025
4	Valider, en conseil d'administration, la politique de sécurité des systèmes et nommer et nommer un responsable de la sécurité des systèmes d'information.	Performance	Gouvernance et organisation interne	Sécurité du système d'information	Important	2025
5	Rationaliser les dispositifs de primes et avantages sociaux	Performance	Gestion des ressources humaines	Economies sur le régime indemnitaire	Important	2025

(1) Nature : Régularité, Performance

(2) Domaines : Achats, Comptabilité, Gouvernance et organisation interne, Situation financière, GRH, Situation patrimoniale, Relation avec des tiers.

(3) Majeur – Très important – Important.

(4) Totalelement mise en œuvre (TMO) - Mise en œuvre en cours (MOC) - Mise en œuvre incomplète (MOI) - Non mise en œuvre (NMO) - Refus de mise en œuvre (RMO) - Devenue sans objet (DSO).