10 juin 2020

Inauguration immeuble Aloès

LA SIC, DES LOGEMENTS POUR TOUS
Site internet : www.sic.nc facebook : sicnouvellecaledonie
CENTRE DE RELATION CLIENTS
un seul numéro pour toutes vos demandes locataires 444 000

SOMMAIRE

1 Présentation de l'immeuble Aloès 3
2 Commercialisation 7
3 Budget 7
4 Rappel concernant la réhabilitation de Tindu et Pierre Lenquette 8
Etat d'avancement 9
Les étapes clés 10
Le volet économique et social 13

1 Présentation de l'immeuble Aloès

Situé à l'entrée de la résidence Pierre Lenquette, l'immeuble Aloès se compose de 30 logements entièrement réhabilités correspondant à l'ancien bâtiment A de la résidence.
Ces travaux s'intègrent dans un programme plus vaste de réhabilitation de plusieurs immeubles des résidences de Pierre Lenquette et de Tindu,

Au-delà du programme technique, l'objectif de ces travaux est de permettre aux habitants de bénéficier d'un cadre de vie agréable et sécurisé, au sein duquel ils puissent également s'approprier les espaces extérieurs.

C'est pourquoi des efforts importants ont été consacrés à ces aspects avec :

- L'installation de portes pour fermer l'accès aux cages d'escalier et éviter les intrusions et attroupements

- La privatisation du pied d'immeuble, transformé en jardin pour les locataires du rez-de-chaussée

- La mise en place d'une clôture en périphérie de l'immeuble. Celle-ci permet à la fois :
    - d'améliorer la tranquillité résidentielle et la sécurisation en orientant les piétons pour qu'ils contournent l'immeuble résidence,
    - de permettre aux habitants de s'approprier cet espace qui leur appartient.

L'attribution d'un nom à l'immeuble (Aloès), contribue également à son appropriation par les habitants. Ce principe sera poursuivi sur l'ensemble des autres bâtiments : au fur et à mesure des réhabilitations, chaque bâtiment portera un nom choisi dans le thème des plantes, tout en conservant l'initiale qu'il portait avant les travaux (bâtiment A devient immeuble Aloès).

A l'intérieur du bâtiment, chaque logement a fait l'objet de travaux lourds pour un montant moyen de 8 MF.CFP par logement (près de 11 MF.CFP par logement si on inclut les travaux réalisés à l'extérieur et dans les parties communes) :

- diagnostic et traitement de l'amiante en cas de présence avérée ;
- mise aux normes de l'électricité ;
- remplacement des baies vitrées, des revêtements de sols, des menuiseries et des peintures ;
- réfection complète des salles d'eau et des cuisines ;
- modification des cuves de chauffe-eau solaires ;
- création de placards dans les chambres.

Les parties communes ont également été entièrement rénovées :

- remplacement des vitres occultantes des cages d'escaliers ;
- réfection des gaines techniques, des revêtements de sol et muraux et rénovation de l'éclairage des cages d'escaliers ;
- ravalement de façade et peinture de la toiture ;
- matérialisation d'emplacements pour le dépôt des déchets ménagers ;
- sécurisation des placards techniques eau et électricité ;
- reprise de l'assainissement ;

Par ailleurs, pour améliorer le confort thermique des logements, les pignons du bâtiment ont été isolés par la pose d'un bardage en résine. Ces travaux d'isolation thermique s'élèvent à 13,5 MF.CFP.

Un partenariat avec l'OPT pour la reprise de la distribution du courrier

La distribution du courrier était interrompue depuis l'agression d'un facteur de l'OPT-NC au sein du quartier de Montravel. Depuis lors, les habitants étaient invités à venir récupérer leur courrier à l'agence OPT-NC de la Vallée-du-Tir, ce qui pouvait représenter une contrainte forte pour les personnes non véhiculées ou ayant du mal à se déplacer.

C'est pourquoi la SIC et l'OPT-NC ont collaboré afin de trouver une solution pour permettre la remise en place de ce service aux habitants, tout en garantissant la sécurité des personnels de l'OPT-NC. Cette solution réside dans la construction d'un local « boîte aux lettres » directement attenant au commissariat du quartier.

Conçu sur le modèle des boîtes postales, ce local permet au facteur de distribuer le courrier depuis l'intérieur du local. Les habitants récupèrent leurs plis depuis l'extérieur, grâce à une clé individuelle.

Ce service, qui remplace la distribution à domicile en boîte aux lettres, sera opérationnel dans les prochaines semaines.

Les travaux de construction du local, qui s'élèvent à 1,5 MF.CFP, ont été pris en charge par la SIC qui se charge également de la maintenance du local.

Dans le cadre d'une convention de partenariat, l'OPT-NC a fourni à la SIC 5 panneaux de 100 boîtes aux lettres, équipés de portes et serrures, pour un montant de 2,6 M F.CFP. Cette action s'inscrit dans la démarche RSO, responsabilité sociétale des organisations, de l'OPT-NC et confirme son engagement en tant qu'entreprise citoyenne, responsable et solidaire.

Grâce à cette solution originale et adaptée, la distribution du courrier des habitants de la résidence Pierre Lenquette va pouvoir reprendre prochainement et progressivement.

2 Commercialisation de l'immeuble Aloès

A ce jour, 90% des logements sont occupés.
Les familles installées dans l'immeuble Aloès sont issues :

- à 67% de relogements internes au sein de la résidence (familles qui habitaient un autre bâtiment de Pierre Lenquette),
- à 33% des demandes exprimées auprès de la Direction du Logement.

Les loyers moyens sont de :

- 34 000 F.CFP CC pour les F1,
- 57 900 F.CFP CC pour les F3,
- 67 800 F.CFP CC pour les F4,
- 78 000 F.CFP CC pour les F5.

44% des familles bénéficient d'une aide au logement pour régler leur loyer. Cette aide s'élève en moyenne à 27 000F.CFP par mois.

3 Budget immeuble Aloès

Le coût des travaux de réhabilitation de l'immeuble Aloès s'élève à 361 MF.CFP, financés de la manière suivante :

- 46% par des prêts de la Caisse des dépôts et consignation,
- 31% par des fonds propres de la SIC,
- 23% par des subventions issues du Contrat de développement (Etat et province Sud).

4 Rappel concernant la réhabilitation de Tindu et Pierre Lenquette

Les résidences de Tindu et Pierre Lenquette représentent plus de 600 logements, soit 2500 habitants environ.

Sur ces deux résidences, la SIC s'est fixé 3 objectifs principaux :

- Réhabiliter les logements.
- Améliorer le cadre et les conditions de vie des locataires
- Créer une centralité et une cohérence urbaine adaptée à l'échelle de la résidence

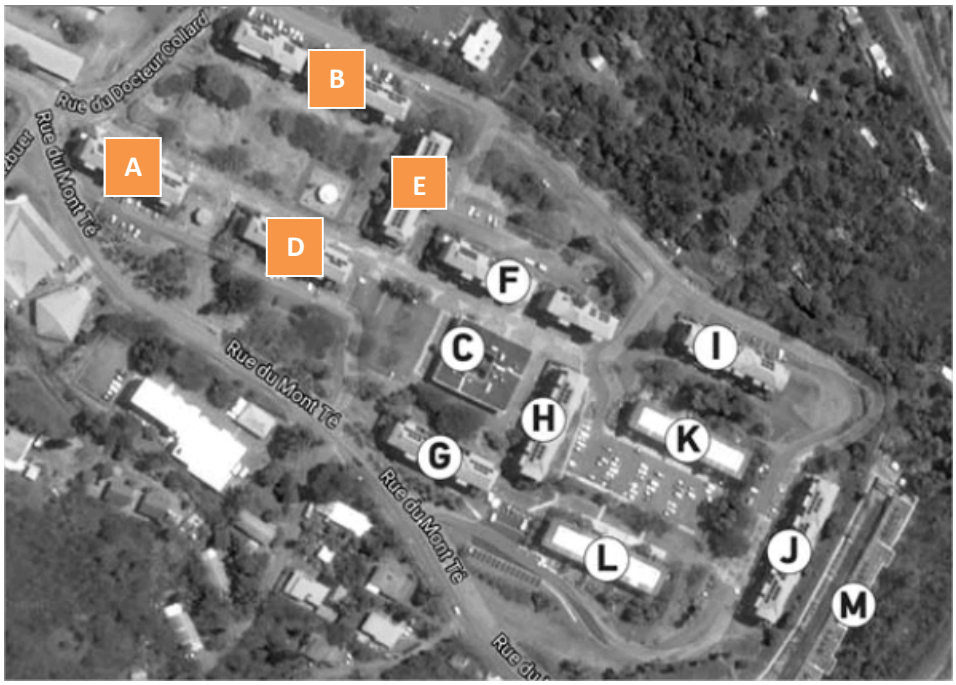
Carte d'identité résidence Tindu
Année de construction : 1973
Surface du foncier : 8 ha
Bâtiments à réhabiliter : 10 bâtiments
Logements à réhabiliter : 329 (il s'agit du nombre de logement initial. Les travaux conduisant parfois à modifier les typologies, le nombre de logement après travaux sera inférieur)
Logements locatifs aidés : 100%

Carte d'identité résidence Pierre Lenquette
Année de construction : 1972
Surface du foncier : 6,8 ha
Bâtiments à réhabiliter : 9 bâtiments (hors K, L, M déjà réhabilités et hors bâtiment commissariat)
Logements à réhabiliter : 307
Logements locatifs aidés : 88%
Logements locatifs très aidés : 12%

Etat d'avancement

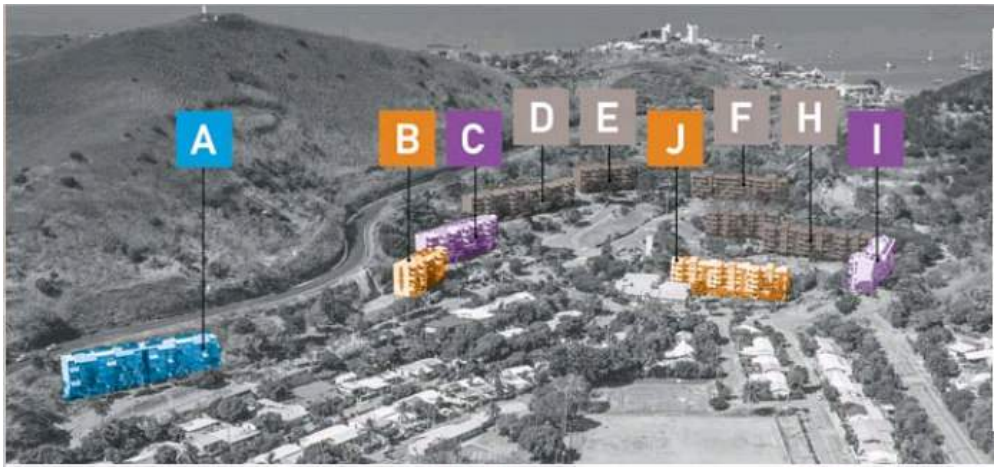
Pierre Lenquette

Le bâtiment A est livré depuis le mois de décembre 2019.
Le bâtiment B est en cours de travaux. Sa livraison est prévue au 1er trimestre 2022.
Le bâtiment D est vide et les relogements se poursuivent dans le bâtiment E.



Tindu

Le bâtiment J est livré depuis le mois de juillet 2019.
Les bâtiments A et B sont en travaux. La livraison du bâtiment A est prévue en juillet 2020. Celle du bâtiment B est prévue mi-2021.
Le bâtiment I est vide et les relogements se poursuivent dans le bâtiment C.



Les étapes clés

COMMUNICATION	RECENSEMENT DES FAMILLES	RELOGEMENT DES FAMILLES	REHABILITATION

Avant de débuter les travaux, plusieurs étapes sont incontournables :

La communication avec les habitants

Réunions d'information, ateliers de concertation, diffusion de supports d'information…. Pour favoriser l'adhésion au projet, assurer l'adéquation avec les besoins et rassurer les habitants, dont certains habitent la résidence depuis plusieurs décennies, cette étape est essentielle.

Le recensement des familles

Menée de manière individuelle et sous plusieurs formes (enquête téléphonique, visite dans le logement..) cette étape permet de mettre à jour la situation de chaque famille (composition familiale, ressources, souhaits en matière de relogement…) afin de proposer une offre de relogement adaptée aux attentes.

Elle permet également d'apporter un accompagnement personnalisé à chaque famille, par exemple pour :

- effectuer une décohabitation (quand plusieurs générations vivent dans le même logement, elles peuvent souhaiter profiter du relogement pour bénéficier de logements séparés)
- mettre en place ou adapter l'aide au logement
- connaître les souhaits en matière de relogement, notamment savoir si la famille souhaite revenir à Pierre Lenquette ou Tindu à la fin des travaux de réhabilitation.

Le relogement des familles

Le mode opératoire est étroitement lié au relogement des familles. C'est pourquoi la SIC privilégie la libération des bâtiments par cage d'escalier selon le planning des travaux afin de limiter la vacance commerciale.

Pour certaines familles qui habitent leur logement depuis plusieurs décennies, le relogement peut être difficile à vivre. C'est pourquoi la procédure de relogement a fait l'objet de nombreux échanges avec les habitants et a donné lieu à la signature d'une charte de relogement qui définit les engagements de chacun. Cette charte prévoit notamment :

- Le versement par la SIC d'un montant forfaitaire de 65 000F.CFP au crédit du compte locataire afin de compenser les frais occasionnés par le relogement (frais de déménagement et d'ouverture de compteurs d'eau et d'électricité) ;
- le transfert du dépôt de garantie (caution) de l'ancien logement vers le nouveau, déduction faite des aides éventuelles et sans facturation d'état des lieux sortant ;
- un accompagnement personnalisé pour chaque famille (cf. encadré ci-contre).

Pour garantir la transparence et l'équité dans l'attribution des logements, celle-ci n'est pas décidée par la SIC. Elle est validée par des commissions composées d'élus locaux et provinciaux en tenant compte des critères d'attribution.

L'ensemble de ces mesures est destinée à accompagner les habitants dans cette étape importante aussi bien pour eux que pour la SIC et pour la collectivité, car elle permettra de transformer l'image de ces résidences et des quartiers dont elles dépendent.

Une étape cruciale pour les familles, un travail minutieux à la SIC

Les équipes de proximité de la SIC s'attachent à apporter à chaque famille un accompagnement sur mesure pour vivre sereinement cette étape :

- **démarches facilitées :** l'agence et le correspondant social et urbain de la SIC apportent leur aide aux locataires pour constituer le dossier de demande de logement destiné à la Direction du Logement de la province Sud ;
- **prise en compte des situations spécifiques** : le relogement permet d'identifier des situations particulières (personnes fragiles ou isolées, perte d'autonomie…) et de les mettre en relation avec les partenaires lorsqu'un accompagnement social est nécessaire (assistante sociale, aide à domicile…) ;
- **échange personnalisé avec chaque famille** pour lui proposer un logement adapté en termes de :
  - typologie : si la taille de la famille a changé, le relogement est l'occasion de s'orienter vers un logement plus grand ou plus petit, ou même vers plusieurs logements en cas de décohabitation,
  - loyer : selon l'évolution de leurs ressources, certaines familles peuvent s'orienter vers un logement intermédiaire ou en accession. Une aide au logement peut également être mise en place. L'objectif est de proposer à chaque famille un logement correspondant à son niveau de ressources,
  - localisation : les souhaits émis par chaque famille (en fonction du lieu de travail ou du lieu de scolarisation des enfants) sont pris en compte.

  Le respect de ces différents critères implique un travail minutieux de la part des équipes de la SIC pour trouver un logement adapté à chaque demande. Si le logement proposé ne convient pas à la famille, elle peut se voir proposer jusqu'à 3 logements.

- **priorité accordée aux habitants pour un retour sur site** après la fin des travaux.

La réhabilitation

Après le relogement des familles habitant une même cage d'escalier, les travaux à proprement parler peuvent débuter.

Salle de bains avant et après travaux

Salon avant et après travaux

Chambre avant et après travaux

Cuisine avant et après travaux

Le volet économique et social

L'accompagnement des familles et l'adaptation du projet aux besoins des habitants constituent une priorité pour la SIC. Pour les favoriser, plusieurs dispositifs ont été mis en place sur les deux résidences :

Information et concertation avec les habitants

Elles s'effectuent tout au long du projet, notamment à travers :

- des réunions d'information par bâtiment,
- des ateliers thématiques (sur le relogement, les travaux, l'amiante…),
- la diffusion de supports d'information,
- des permanences sur site tenues par le Correspondant social et urbain de la SIC, interlocuteur privilégié des habitants sur l'ensemble des projets de rénovation.

Enquête sociale

Menée en face à face auprès de chaque famille, elle a permis de recenser les besoins en relogement des habitants et leurs attentes quant au projet de réhabilitation.

Etude sociologique

La SIC a fait appel au sociologue Jone Passa pour conduire une étude sur l'appropriation des espaces extérieurs par les habitants. Cette étude, menée en 2017 sur une durée de 5 mois, a été réalisée en partenariat avec une dizaine de jeunes locataires de chacune des résidences.

Il en ressort que l'aménagement des espaces extérieurs est attendu et souhaité par les habitants. Néanmoins, ces derniers estiment que ces investissements ne pourront être pérennes qu'à la condition que les individus qui dévoient parfois ces espaces participent à leur conception (idées, participation à la réalisation…). Le projet proposé devra donc être suffisamment fédérateur pour le rendre légitime et durable.

Le sociologue Jone Passa, qui a conduit l'enquête sociologique pour le compte de la SIC

Etude sur la requalification des espaces extérieurs

Menée par un bureau d'études, cette dernière a permis d'effectuer :

- un diagnostic des forces et faiblesses de chaque résidence en terme d'organisation de l'espace, d'axes de circulation, d'espaces dédiés aux diverses activités (jeux des enfants, …),
- des préconisations pour améliorer ces derniers.

Insertion professionnelle

Les travaux menés sur ces résidences constituent une opportunité de favoriser l'insertion économique des habitants, c'est pourquoi la SIC a ajouté une « clause d'insertion professionnelle » dans les marchés des entreprises intervenant sur le chantier.

Concrètement, chaque entreprise a l'obligation de faire travailler des demandeurs d'emploi issus du quartier à hauteur de 5% des heures de travail prévues dans leur marché.

> Jonathan Iwa et Raymond Ipounesso, employés par la société de gardiennage Probati Service dans le cadre de la clause d'insertion

LA SIC, DES LOGEMENTS POUR TOUS

Site internet : www.sic.nc facebook : sicnouvellecaledonie

CENTRE DE RELATION CLIENTS
UN SEUL NUMÉRO POUR TOUTES VOS DEMANDES LOCATAIRES 444 000