

Rapport d'activité 2012



**la SIC,
depuis 25 ans
au service
des Calédoniens**



**Société immobilière
de Nouvelle-Calédonie**
Certifiée ISO 9001

Lexique

AA	Accession Aidée
ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AFD	Agence Française de Développement
ALT	Aide au Logement Territoriale
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CCAS	Centre Communal d'Action Sanitaire et Sociale
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CEFEB	Centre d'Études Financières, Économiques et Bancaires
CLSPD	Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance
DL	Direction du Logement de la province Sud
DPASS	Direction Provinciale de l'Action Sanitaire et Sociale
ECO	Locatif économique ou intermédiaire
EDL	Etat Des Lieux
EDLS	Etat Des Lieux Sortant
EQL	Equivalent Logement
FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs
FSH	Fonds Social de l'Habitat
GDPL	Groupement de Droit Particulier Local
HQE	Haute Qualité Environnementale
INT	Logement Intermédiaire
IRL	Indice de Révision des Loyers
LA	Locatif Aidé
LAT	Locatif Aidé de Transition
LTA	Locatif Très Aidé
MH	Maison de l'Habitat
MF.CFP	Million de francs CFP (taux de conversion : 1000 F.CFP = 8,38 euros)
MdF.CFP	Milliard de francs CFP (taux de conversion : 1000 F.CFP = 8,38 euros)
PEE	Plan d'Épargne Entreprise
PSP	Plan Stratégique Patrimonial
PTZ	Prêt à Taux Zéro
QEC	Qualité Environnementale Calédonienne
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RHS	Restructuration de l'Habitat Spontané
RPA	Résidence pour Personnes Agées
SASEI	Service des Actions Socio-Educatives et d'Insertion
SPS	Sécurité et Protection de la Santé
UNC	Université de la Nouvelle-Calédonie
VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
VKP	Voh - Koné - Pouembout
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

Chiffres clés

2 104 familles entrées dans un logement locatif

9 695 logements gérés

soit près de **40 000** personnes hébergées

500 équivalents logements nouveaux livrés

36 logements attribués à des personnes handicapées

1 522 remises en état de logements

1,16 milliard F.CFP de dépenses d'entretien préventif et de rénovation

Sommaire

7 milliards F.CFP d'investissements

470 chauffe-eau solaires installés

20 586 arbres plantés

3,3 % de la masse salariale consacrée à la formation professionnelle

2 500 emplois générés

3,3 % du produit intérieur brut (PIB) de la Nouvelle-Calédonie

Chiffres clés	2
Mots de la Présidente et du Directeur général	5
Organisation et ressources humaines	6 à 9
Clientèle	10 à 17
Habitat	18 à 25
Finances	26 à 28
Distinctions	29
Conseil d'administration	30
Plan stratégique	31
Agences	32

Photos : Marc Le Chélar

Imprimé sur papier
répondant à la norme
Forest Stewardship Council





Le mot

de la Présidente

L'habitat constitue le socle indispensable aux familles calédoniennes pour construire leur avenir aussi bien économique que social : comment projeter un avenir et un destin commun quand plusieurs milliers de familles attendent un logement décent ? Comment mettre en place des politiques d'éducation ou de santé sans disposer d'un toit ?

Depuis 25 ans, la SIC développe son offre pour répondre aux besoins de logements sur l'ensemble du Territoire. Néanmoins, elle ne peut à elle seule répondre à la diversité des demandes. L'appui des collectivités est indispensable pour élaborer une politique de l'habitat cohérente et diversifiée. Car il n'existe pas une seule mais plusieurs réponses aux besoins en logement, ces dernières devant être abordées comme complémentaires et non opposables.

C'est en plaçant l'humain au centre des préoccupations qu'une solution adaptée sera apportée aux besoins de chaque famille. La SIC s'attelle chaque jour à cette vaste tâche pour diversifier son offre aussi bien en location qu'en accession, afin que tous les Calédoniens, quels que soient leur situation familiale, leur âge, leurs ressources, puissent accéder à un logement.

En tant que Présidente du Conseil d'administration, je souhaite que cette mission soit poursuivie avec le soutien de l'ensemble des administrateurs et des pouvoirs publics, pleinement conscients de l'objectif que nous partageons tous : offrir à chaque Calédonien le logement digne qu'il est en droit d'avoir.

La Présidente
Annie Beustes



Le mot

du Directeur général

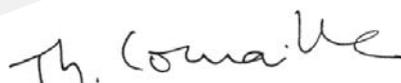
Depuis plusieurs années, la SIC place la qualité et le développement durable au cœur de sa stratégie. L'année 2012 a permis de mesurer le chemin parcouru dans ces domaines : nous avons obtenu cette année de nombreuses distinctions, décernées aussi bien au niveau local, national, qu'europpéen. Ces prix sont le fruit d'un travail collectif de l'ensemble des services, que je souhaite ici féliciter. Ils viennent saluer des actions phares telles que les chantiers verts, les chauffe-eau solaires, le tri sélectif ou le partenariat avec la fondation « 1 arbre 1 jour 1 vie », qui porte sur la plantation de 50 000 arbres en trois ans.

2012 a également conforté la vocation territoriale de la SIC, appelée à satisfaire les besoins en logements dans toutes les communes. Cette année, 20 % des livraisons ont concerné la province Nord et 37 % la commune de Dumbéa en province Sud. La SIC s'implante également en province des Îles, avec 5 nouveaux logements sur terres coutumières.

Sur l'ensemble du Territoire, plus de 2 000 familles ont accédé à un logement de la SIC, en locatif ou en accession, dont des personnes âgées, des personnes handicapées ou des étudiants avec la mise en service de la résidence universitaire de Nouville.

Premier bailleur du Territoire avec près de 9 700 logements gérés, la SIC porte une responsabilité forte vis-à-vis des Calédoniens. Ses équipes s'engagent au quotidien pour accompagner les familles dans leur parcours résidentiel. À l'aube des 25 ans de la SIC, je leur accorde toute ma confiance pour poursuivre cette mission dans un esprit de cohésion, d'équité et de respect des familles, qui restent au cœur de nos préoccupations.

Le Directeur général
Thierry Cornaille





Organisation et Ressources Humaines

L'année 2012 a vu se concrétiser les efforts engagés ces dernières années pour optimiser l'organisation. Centrées sur les cœurs de métier, les actions ont permis d'améliorer la transversalité et la qualité de service, avec un accompagnement important en termes de formation. La gestion des carrières, à travers la mobilité et les promotions, permet de préparer les mutations que connaît l'entreprise.

Un contrôle des risques renforcé

Créé mi-2011, le pôle des risques a pour mission de s'assurer que tous les risques auxquels la SIC est confrontée dans ses domaines d'intervention (construction, rénovation, gestion locative, finances, ressources humaines...) sont bien identifiés et couverts.

En 2012, les principales actions ont porté sur :

- le contrôle interne : poursuite des audits de caisse, démarrage des audits de direction,
- la cartographie des risques : élaboration d'une première cartographie sur la base d'un référentiel appelé à évoluer,
- les risques professionnels : évaluation des situations à risques pour chaque poste de travail,
- les fournisseurs : refonte totale de la procédure de consultation et de ses annexes, formation des équipes, montée en fonctionnalité du référentiel.

Pôle des risques
et du contrôle (PRC)
Dominique SIMONET

Direction des ressources
humaines (DRH)
Lolita BACHERO-LOISEAU

- Personnel
- Formation
- Relations sociales

Direction de la proximité
et du réseau (DPR)
Christophe CANONNE

- Secteurs et agences de proximité
- Résidentialisation

Direction de la gestion locative
(DGL)
Françoise SUVE

- Attribution
- Juridique et contentieux
- Quittancement

Conseil d'administration
Présidente
Annie BEUSTES

Directeur général
Thierry CORNAILLE
Secrétaire général
Vincent THEVENOT

Secrétariat DG
Communication

Direction de l'organisation,
des systèmes d'information
et de la logistique (DOIL)
Alain THILLIER

- Organisation et Qualité
- Systèmes d'information
- Moyens généraux

Direction de l'aménagement,
des programmes
et du patrimoine (DAPP)
Benoît NATUREL

- Réhabilitation du patrimoine
- Aménagement
- Constructions

Direction financière (DFI)
Sandra NOIRAULT

- Comptabilité
- Finance et gestion

L'intégration des nouveaux collaborateurs

D'une part, un séminaire d'accueil des nouveaux embauchés a permis à une quinzaine de salariés d'être accueillis par la Direction Générale pour une présentation de la société. L'équipe RH a précisé ses missions, présenté les spécificités des contrats retraite, prévoyance, intéressement, PEE..., et répondu aux questions.

D'autre part, un parcours d'intégration permet à chacun de mieux appréhender les missions de l'entreprise, leur déclinaison opérationnelle et la place attendue de chacun au sein de la société. Il s'agit d'un moment important pour les nouveaux collaborateurs, qui échangent avec leurs collègues en poste dans d'autres directions. Le manager joue un rôle prépondérant dans cet accompagnement.

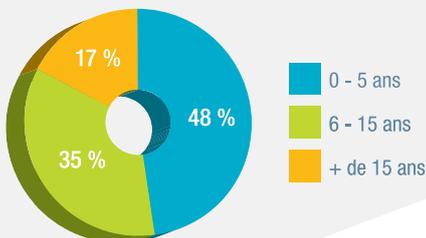
Les effectifs

L'effectif est de 162 salariés, dont

- 31 cadres
- 43 agents de maîtrise
- 88 employés

Ancienneté

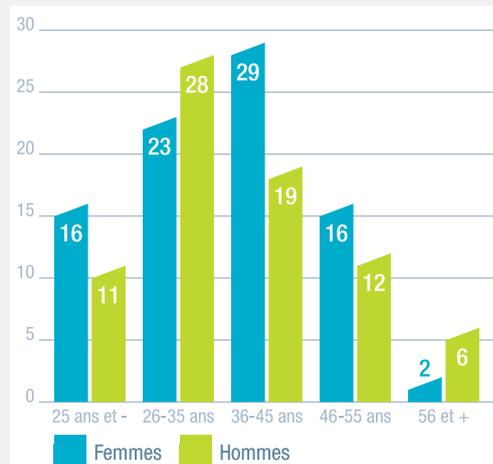
L'ancienneté moyenne est de 8 ans.



Charte de management et charte d'éthique : deux nouveaux outils pour améliorer nos pratiques

Pyramide des âges

L'âge moyen est de 37 ans.



Vanessa Kopoui et Laurent Kromosentono, responsables d'agence.

La promotion interne au service de la gestion des emplois et des compétences

Vanessa Kopoui et Laurent Kromosentono, chargé(e)s de clientèle ont été promu(s) au poste de responsable d'agence. « Cette évolution de carrière est une belle reconnaissance, elle conforte notre intérêt pour le métier de proximité. Nous avons de nouvelles responsabilités, en particulier l'aspect management des équipes. Nous sommes encore en phase d'apprentissage avec un encadrement de qualité sur lequel nous nous appuyons en toute confiance ». Le transfert de compétences est réalisé sur le terrain par Yves Parent, coordinateur du secteur Ouest, fort d'une expérience de trente années.



Formation « guide et serre-file ».

**447 jours
de formation**

**10 salarié(e)s
ont bénéficié
d'une évolution
de carrière en 2012**

Des formations métiers renforcées

408 actions de formation ont été menées en 2012 pour un total de 3 576 heures, principalement consacrées à la sécurité, la gestion locative, la qualité et l'informatique, pour un montant de 22 MF.CFP soit 3,3 % de la masse salariale (obligation légale : 0,7 %)

La SIC accompagne les salariés dans leur démarche individuelle et diplômante : quatre d'entre eux se sont inscrits dans un cursus diplômant, dont deux en métropole, l'un en partenariat avec Cadres-Avenir, l'autre avec le CEFEB. Un salarié a obtenu le diplôme master de maîtrise d'ouvrage publique et privée.

Renouvellement de la certification ISO 9001

La certification a été renouvelée pour une période de trois ans à la suite d'un audit réalisé en novembre par un prestataire extérieur agréé. Aucune non conformité majeure n'a été relevée et la SIC a obtenu trois mentions sur de bonnes pratiques métiers.



Conforter la posture professionnelle des chargé(e)s de clientèle

L'ensemble des chargé(e)s de clientèle, soit plus d'une trentaine de salarié(e)s, a suivi un cycle de formation modulaire sur les aspects techniques, sécurité et relationnels du métier. « *Le module relation clientèle a été prépondérant, tout part de là. Si la relation avec le client est bonne, tous les aspects du métier, de l'impayé, du suivi des*

réclamations, à la sécurité du patrimoine sont exercés avec plus de facilité dans une démarche professionnelle » Pierre Wajoka chargé de clientèle volant sur le secteur Nord.

Projet d'entreprise et système de management de la qualité : un pilotage unique pour un fonctionnement optimal

Pour gagner en efficacité et en cohérence stratégique, les deux fonctions jusque là dissociées ont été réunies. La gouvernance du projet d'entreprise et le système de management de la qualité fonctionnent aujourd'hui sous le pilotage de la responsable qualité.

Un deuxième bilan carbone

Avec l'appui d'un bureau d'études, la SIC a lancé en septembre 2012 son deuxième bilan carbone qui s'applique au siège social, aux agences, aux constructions et à l'exploitation du patrimoine locatif. Différents postes ont été identifiés : les activités de transport de marchandises, les consommations (papier, électricité...), les déplacements (du personnel, des visiteurs, des locataires...), les émissions (déchets). Les résultats sont attendus pour le premier semestre 2013 et donneront lieu à un plan d'actions visant à réduire l'impact des activités de la SIC sur l'environnement.

**Une passerelle
avec le monde
de l'entreprise :
63 stagiaires école,
16 jobs d'été
et 4 apprentis**



*Résidence Macaranga
à Dumbéa-sur-mer.*

Résidence Melrose
à Dumbéa.

Clientèle

Globalement, le nombre de demandeurs de logements sociaux a progressé de 7 %, avec 43 % de familles dont le revenu mensuel est inférieur à un SMG.

La demande

En province Sud, le besoin de logements reste fort avec 7 120 demandes enregistrées à la Maison de l'Habitat. Ce nombre comprend près de 2 600 familles déjà locataires dans le parc social, dont les deux tiers dans un logement de la SIC. Il inclut également les demandes de logements des étudiants liées à la mise en service de la résidence universitaire début 2012.

En province Nord, le nombre de demandeurs croît progressivement de 7,6 % avec une augmentation de plus d'un tiers des familles à faibles revenus.



576 étudiants ont signé un bail
avec la SIC en 2012.

**63 %
de demandes
supplémentaires
en 4 ans**

Familles candidates à un logement sur l'ensemble du Territoire

	31/12/2007		31/12/2008		31/12/2009		31/12/2010			31/12/2011		31/12/2012			
SMG	120 864 F.CFP		124 406 F.CFP		125 464 F.CFP		132 000 F.CFP			140 000 F.CFP		150 000 F.CFP			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	dont Nord	Nbre	%	dont Nord	Nbre	%	dont Nord
< = à un SMG	1 223	30 %	1 573	35 %	1 712	35 %	2 518	34 %	36	2 812	38 %	71	3 211	43 %	93
> à un SMG	2 845	70 %	2 970	65 %	3 148	65 %	4 269	58 %	80	4 119	56 %	206	4 207	57 %	205
Total nouvelles demandes de logement social	4 068		4 543		4 860		6 787		116	6 931		277	7 418*		298
Autres demandes															
Economique moins de 1 an	567		678		974		431			361			534		

* dont 2 600 occupent déjà un logement social. Données issues de la Maison de l'Habitat et des statistiques SIC.

Taux de remise en location du parc social

Typologie	Nombre de retours	Nombre de logements	Taux
F1	559	1 397	40,0 %
F2	213	1 739	12,2 %
F3	230	2 733	8,4 %
F4	153	1 766	8,7 %
F5/6/7	16	517	3,1 %
Total	1 171	8 152	14,4 %

Sur 8 152 logements locatifs du parc social, 1 171 soit 14,4 % ont été remis en location.

Ce taux très important est impacté à la hausse par la remise en location en fin d'année des 470 logements de la résidence universitaire, majoritairement composée de F1.

Hors effet de la résidence universitaire, le taux de rotation est plutôt stable dans le parc locatif social (8,3 %).

Taux de remise en location du parc intermédiaire

Typologie	Nombre de retours	Nombre de logements	Taux
F1	19	86	22,1 %
F2	103	379	27,2 %
F3	104	440	23,6 %
F4	105	460	22,8 %
F5/6	23	87	26,4 %
Total	354	1 452	24,4 %

Sur 1 452 logements locatifs du parc intermédiaire, 354 soit 24,4 % ont été remis en location.

La rotation importante, notamment sur les typologies F1 et F4, s'explique par la recherche de confort supplémentaire pour les locataires des studios et la réalisation d'un projet d'accession pour les locataires des F4.

Sur-occupation des logements du parc social

Typologie	Nombre de logements sur-occupés	Nombre de logements	Taux
F1	46	1 397	3,3 %
F2	123	1 739	7,1 %
F3	342	2 733	12,5 %
F4	145	1 766	8,2 %
F5-F7	46	517	8,9 %
Total	702	8 152	8,6 %

Sur 8 152 logements locatifs du parc social, 702 soit 8,6 % étaient en sur-occupation.

La diminution du phénomène de sur-occupation, qui concernait 9,4 % des logements en 2011, est due à deux éléments : une offre de logements importante en 2012 – logements neufs et remises en location confondus – conjuguée à un plan d'actions internes pour traiter efficacement ce problème.

La cession de logements locatifs aidés

La SIC a décidé de proposer aux locataires de certaines résidences d'acheter leur logement. La première opération de ce type a été lancée sur la résidence « Le Village des Gaïacs » à Nouméa, composée de 76 logements locatifs très aidés.

Dans son plan stratégique d'entreprise, la SIC s'est fixée l'objectif de réaliser la cession d'une partie du patrimoine locatif aidé aux locataires, portant sur 260 logements à raison de 50 par an.

Ce programme d'accession sociale à la propriété représente l'opportunité de développer les parcours résidentiels et de vie, en permettant aux locataires d'acquérir leur logement à un prix moindre qu'un logement neuf, avec des frais d'acquisition réduits, sans déménagement et en conservant leur environnement familial.

Par ailleurs, il permettra de réinvestir le produit des ventes dans la reconstitution d'une offre locative sociale à un coût financièrement acceptable.

Une rotation du parc social de 14,4 %, fortement impactée par les logements étudiants de la résidence universitaire

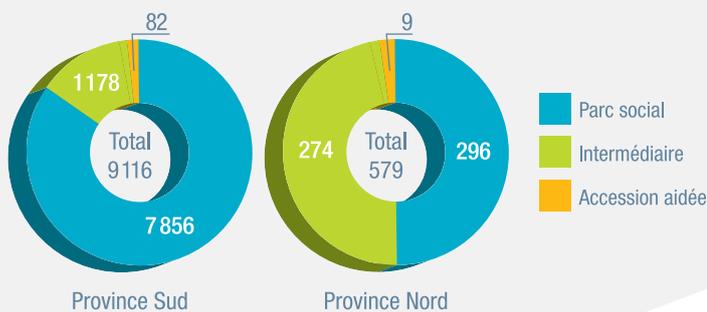
76% des locataires se déclarent satisfaits de leurs relations avec la SIC. Ce résultat conforte la société dans son choix de développer l'organisation de proximité pour améliorer l'écoute des clients et la qualité de service. La mise en place d'actions d'animation de quartiers et d'insertion économique participe au lien social et à la solidarité.

Un patrimoine toujours en progression

Avec 4,2 % de logements supplémentaires en gestion, la SIC poursuit sa mission principale de loger l'ensemble des Calédoniens, tant en province Sud qu'en province Nord et prochainement en province des Îles à Lifou.

Répartition du patrimoine géré par province et par catégorie

	Parc social	Intermédiaire	Accession aidée	Total logements	Commerces
Prov. Sud	7 856	1 178	82	9 116	154
Prov. Nord	296	274	9	579	12
Total	8 152	1 452	91	9 695	166



Évolution du parc géré

En nombre de logements



2 104 baux signés

Avec 2 104 nouveaux baux signés, 2012 aura été une année exceptionnelle, marquée par la mise en location de la première résidence universitaire de Nouvelle-Calédonie qui a apporté une solution adaptée et accessible financièrement à 576 jeunes étudiants. En province Nord, 214 familles ont intégré un logement locatif principalement dans la résidence Le Bosquet à Koné.

De même, 36 familles en situation de handicap et 22 personnes âgées ont intégré des logements aménagés spécifiquement en fonction de leurs situations.

576 étudiants logés à la résidence universitaire de Nouville

Nombre de baux signés

	2008	2009	2010	2011	2012	2012/2011
Locatif social	670	840	903	871	1 681	+ 93,0 %
Locatif intermédiaire	378	288	395	380	423	+ 11,3 %
Total	1 048	1 128	1 298	1 251	2 104	+ 68,2 %

Par province	Sud	Nord	Total
Locatif social	1 539	142	1 681
Locatif intermédiaire	351	72	423
Total	1 890	214	2 104

Aucune augmentation de loyer en 2012

Pour l'exercice 2012, et conformément à la délibération n° 152 du 28 septembre 2011, aucune majoration de loyer n'a été appliquée.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, date de la mise en application de l'IRL, la revalorisation des loyers du parc locatif aidé de la SIC a représenté une hausse de 4,8 %, soit un réajustement moyen de 0,8 % par an.

Durant la même période, l'IRL a progressé de 15,90 %, l'indice du coût de la vie (hors tabac) de 11,42 % et le BT 21 (indice de prix du bâtiment et de l'immobilier) de 21,11 %.

Loyers moyens du parc locatif par catégorie et typologie (en F.CFP)

	LTA + LA	LAT	Intermédiaire
F1	25 551	55 042	41 552 *
F2	38 883	68 416	67 644
F3	43 473	78 573	98 472
F4	49 114	85 958	114 360
F5/6/7	51 782	91 189	121 668

* Loyer moyen de ces logements économiques inférieur à celui des LAT en raison de leur nombre et de leur ancienneté. Loyer de base hors charge.

**Sur 5 ans,
les loyers
ont augmenté
2,5 fois moins
que le coût
de la vie**

La qualité au service du client

Consciente des attentes de ses clients et de l'impact de la forte croissance de son patrimoine, la SIC a poursuivi sa démarche d'amélioration de la qualité de service notamment par la mise place d'une organisation de proximité dédiée. L'ensemble de ces actions au service de l'amélioration de la qualité a permis le renouvellement de la certification ISO 9001.

Ce sont ainsi 70 salariés qui opèrent au quotidien sur le terrain afin d'identifier les incidents et inciter les entreprises partenaires à agir au plus vite.

Les premiers résultats de l'enquête de satisfaction réalisée au 4^e trimestre 2012 font apparaître un niveau de satisfaction générale plutôt élevé avec 76 % de clients satisfaits :

- Qualité de Vie dans le logement : 83% de satisfaits,
- Relation avec le siège et les agences : 71 % de satisfaits.

Les axes de progrès identifiés dans le cadre de cette enquête concernent la communication et le traitement des réclamations. La création d'une fonction " assistant technique service après-vente " en janvier 2013 devrait améliorer le traitement du parfait achèvement auquel l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an (les travaux entrepris dans ce cadre correspondant à 20 % des réclamations techniques).

Résidence Le Bosquet à Koné.



L'occupation sociale

31 % des clients ont moins de deux ans d'ancienneté dans le patrimoine. Ceci s'explique par le nombre élevé des livraisons de ces deux derniers exercices, mais également par la forte rotation du parc intermédiaire (24 %).

Les personnes seules et monoparentales représentent la majorité des situations rencontrées, soit 52 % des titulaires d'un bail, les célibataires ayant connu une forte progression (+ 27 %) dûe à l'impact de l'occupation de la résidence universitaire.

L'âge moyen des résidents (46 ans) est stable avec une dominante des chefs de famille âgés de 41 à 60 ans, qui représentent 41 % des locataires en titre.

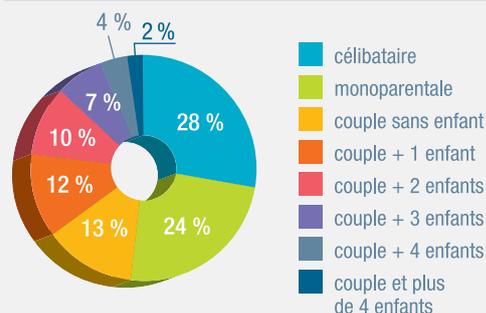
29 % des locataires déclarent des ressources inférieures ou égales à un SMG (150 000 F.CFP).



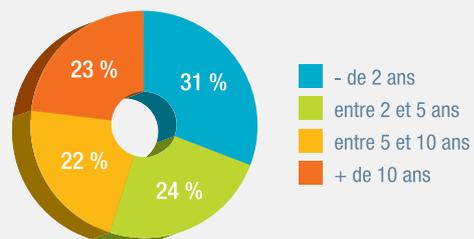
Le profil du locataire type :

Il est âgé de 46 ans, perçoit un revenu moyen de 238 575 F.CFP, occupe un logement depuis près de 6 ans avec sa famille composée de 3 personnes.

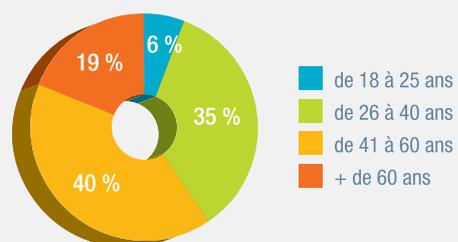
Composition de la famille



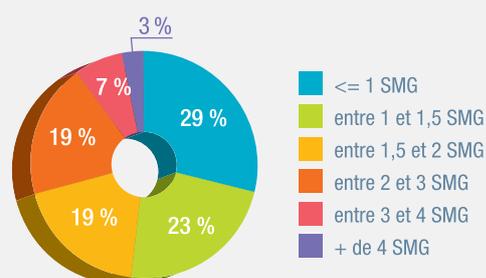
Ancienneté du bail



Âge du locataire



Revenus du locataire



Les indicateurs de gestion

La vacance en exploitation du parc (corrigée de l'impact saisonnier dû à la résidence universitaire) s'est dégradée et atteint 2 % à fin décembre.

La dette globale des locataires s'établit à 617 MF.CFP pour 3 526 dossiers en impayés, soit une augmentation générale de 80 MF.CFP.

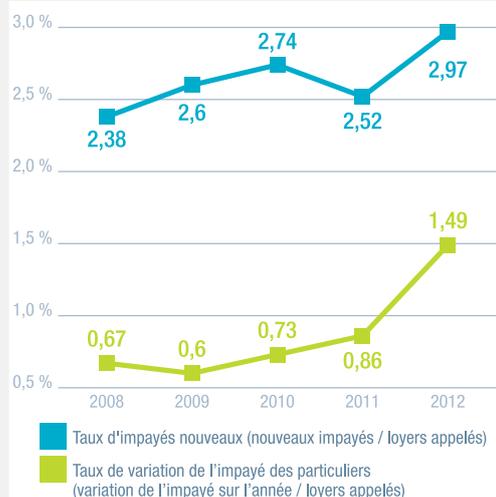
Cette hausse est concentrée sur les particuliers dont 88 % de la dette (soit 541 MF.CFP) fait l'objet d'un suivi contentieux. Les clients sortis représentent 70 % de cette dette.

Cette dégradation de la dette des particuliers concerne notamment les bénéficiaires de l'aide au logement territoriale : 28 % d'entre eux sont en situation débitrice et représentent avec 45 MF.CFP un quart des dossiers présents débiteurs.

Stocks impayés (locatif + accession)



Évolution des impayés



L'impayé des particuliers augmente de 80 MF.CFP

Résidence Martawi à Dumbéa-sur-mer.

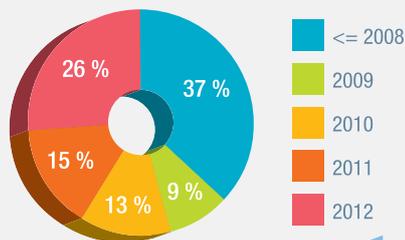


Un locataire sur trois est bénéficiaire d'une aide au paiement du loyer

La mobilisation des équipes et la volonté d'agir très en amont dans la connaissance des situations des débiteurs trouvent désormais leurs limites face à la solvabilité des nouveaux entrants et aux priorités accordées par les familles dans la gestion de leurs dépenses.

Le travail des équipes de terrain requiert une approche globale dans le traitement des difficultés des locataires. Les solutions à mettre en œuvre dépassent souvent le simple cadre pré-contentieux de la gestion locative. Par exemple, l'absence de revenus réguliers précarise davantage les familles déjà fragiles, et les installe dans une vision à très court terme.

Décomposition du stock des impayés par ancienneté



632 nouvelles familles bénéficient d'une aide au logement

Aides au logement

En fin d'exercice, 3 093 familles locataires – soit un tiers des locataires présents – ont perçu une aide au logement pour un montant total de 911,2 MF.CFP.

En un an, le nombre de bénéficiaires a augmenté de 26 % et le montant de l'aide au logement de 31 %. Si ces progressions significatives s'expliquent entre autres par la part relative des aides allouées aux étudiants, elle est aussi à ramener à un constat général de paupérisation des locataires.



Les Citronniers à Nouméa.

L'aide totale de 911,2 MF.CFP représente 17 % du quittancement.

L'aide moyenne mensuelle est de 25 000 F.CFP par mois par famille contre 23 985 F.CFP en 2011.

Les autres systèmes d'aides au paiement du loyer – de caractère ponctuel et intervenant dans les protocoles particuliers de relogement – tendent à diminuer progressivement pour être remplacés par l'aide au logement territoriale (ALT) généralisée.

Les aides versées au bénéfice des locataires de la SIC (en MF. CFP)

	2008		2009		2010		2011		2012	
	Nb dossiers	Mt aide								
Aide au Logement Territoriale	1 440	279,8	1 499	295,4	1 895	487,6	2 307	664,0	2 957	885,15
Aides provinciales	380	33,6	448	35,2	440	28,3	392	28,2	332	23,26
Fonds social de l'habitat	236	6,1	8	1,7	15	3,7	31	2,8	7	2,50
CAFAT	15	3,6	13	2,5	5	0,3	2	0,1	4	0,31
Total	1 700	323,1	1 711	334,8	2 070	519,8	2 461	695,1	3 093	911,2

Agir sur l'environnement en créant du lien social

Par son action de résidentialisation, la SIC contribue activement à créer du lien au sein des résidences et s'engage auprès des locataires pour améliorer leur qualité de vie.

Les actions de proximité, créatrices de lien social, connaissent un franc succès, grâce au travail d'équipe entre les agences de proximité, les communes et le tissu associatif avec l'objectif partagé de contribuer « au mieux vivre ensemble ». Parmi les nombreuses animations menées en 2012, certaines sont particulièrement emblématiques :

Création du Trophée SIC

Au mois de novembre, la SIC a organisé en partenariat avec le comité de quartier de Tindu un tournoi sportif de football et volley-ball ouvert à tous les locataires. Cette première édition du « Trophée SIC » a remporté un vif succès avec la participation de 50 équipes issues de 10 quartiers différents. Avec plus de 1 000 personnes présentes sur le site, cette manifestation a contribué à la convivialité dans les quartiers, à l'implication des habitants et a permis le contact avec des champions reconnus porteurs de valeurs et modèles de réussite.



50 équipes ont participé au premier Trophée SIC.

Mise à disposition de locaux associatifs

En 2012, cinq conventions de mise à disposition de locaux associatifs ont été signées pour soutenir les associations œuvrant au quotidien au sein des quartiers, notamment :

■ Résidence des Tours de Magenta

Ces nouveaux locaux associatifs permettront d'apporter un soutien scolaire et un encadrement aux jeunes du quartier.



Des cours de soutien scolaire seront dispensés dans les locaux associatifs construits à Magenta.



Plus de 20 000
arbres ont été
plantés en 2012
dans les résidences
de la SIC

■ Rivière-Salée et Tindu

La SIC a souhaité apporter un soutien aux associations s'impliquant au quotidien en leur proposant un lieu propice à asseoir leurs actions. Située à Rivière-Salée, la « Maison des Associations » est mise à disposition de l'association des locataires « Les Jardins de La Fontaine », de l'Association pour la Sauvegarde de la Nature Néo-Calédonienne (ASNNC) et de la Croix-Rouge Française.



Partenariat « 1 arbre 1 jour 1 vie »

La SIC, en signant une convention avec la fondation « 1 arbre, 1 jour, 1 vie » s'est engagée à planter 50 000 arbres endémiques ou autochtones en trois ans sur l'ensemble de son patrimoine.

Dès la première année de ce partenariat, 20 000 arbres ont ainsi été plantés, dont plus de 5 000 avec la participation des habitants, des associations environnementales et des régies de quartier sur 16 résidences de la SIC.





Habitat

Les Barbadines
au Mont-Dore.

**Aménagement :
un potentiel
de 3 000 logements
sur les 10
prochaines
années**

Carignan (Païta) :
un foncier représentant
un potentiel
de 380 logements.



Acquérir & aménager

Acquisition foncière : une politique diversifiée

L'activité foncière de la SIC est primordiale car elle sert en premier chef la stratégie de développement, aussi bien sur des fonciers à aménager que déjà aménagés.

Ainsi, 5 hectares sur 5,6 acquis en 2012 sont destinés à une production immédiate avec des promoteurs. Le solde est destiné à des opérations qui se concrétiseront dans les trois prochaines années.

L'activité 2012 illustre le changement dans la nature des acquisitions foncières, qui concernent aujourd'hui plus souvent des terrains de centres urbains que des grands terrains de plusieurs dizaines d'hectares à aménager.

Achats fonciers

	Acquisitions 2012	
	Surface (ha)	Potentiel (EQL)
Agglomération Nouméa	2,1	173
Province Nord	3,5	68
Total	5,6	241

Aménager : un rôle d'ensemblier pour le compte de la SIC ou pour le compte de tiers

Depuis la création du service aménagement en 2005, la SIC intervient sur les projets d'aménagement à dominante de logements. Son implication dans ces projets répond à un double objectif :

- Mettre à disposition des acteurs du logement aidé des terrains aménagés dans des conditions compatibles à la fois avec les équilibres financiers de telles opérations et avec la nécessité de proposer un cadre de vie intégré aux tissus urbains environnants,
- Répondre aux attentes des acteurs de l'aménagement (Etat, collectivités locales, autorités coutumières, etc.) en les assistant dans le montage et le pilotage de leurs projets de valorisation foncière.

Des avancées importantes sur les opérations d'aménagement

Le plan d'affaires actuel permet d'envisager la mise à disposition de plus de 3 000 logements sur les 10 prochaines années. L'exercice 2012 aura été marqué par des avancées importantes de plusieurs dossiers, notamment :



La concertation publique à Saint-Quentin a débuté.

- La poursuite du Projet de rénovation urbaine de Saint-Quentin et son engagement dans une phase opérationnelle, avec le début de la concertation publique et des études d'aménagement d'une première phase.

- Le lancement des travaux de l'opération d'aménagement du « Cœur de Voh » qui permettra de mettre à disposition dans les années à venir près de 200 logements dans la zone de développement de VKP.



Cœur de Voh : 200 logements à terme.

- La multiplication des opportunités d'aménagement sur terres coutumières (4 nouvelles opérations en 2012), après l'engagement en phase opérationnelle des opérations de Lifou et Yaté.



Kotirehou : 13 nouveaux logements sur terres coutumières.

- Le dépôt d'un plan d'aménagement de secteur et d'une demande d'ouverture à l'urbanisation sur le projet de Carignan à Païta (potentiel de 380 équivalents logements).

Carré Rolland

Mi-2011, la Ville de Nouméa a lancé un appel à projets pour la valorisation de l'îlot Rolland, à proximité immédiate de la place des Cocotiers. Le groupement Promofirst, qui réunit trois acteurs majeurs du secteur de l'immobilier calédonien (Caillard & Kaddour, Promobot Développement et la SIC), l'a emporté avec un projet multi-fonctions qui comporte environ 200 appartements de diverses catégories, 600 places de parking en souterrain, 10 000 m² de bureaux et 5 000 m² de commerces.

Les travaux devraient débuter en 2014 pour une durée de 5 ans.



Une ambition forte pour la redynamisation du centre-ville de Nouméa.

Avancement des opérations d'aménagement

Commune	Opération	Surface (Ha)	Potentiel logements (EQL)	Avancement
Pour le compte de tiers				
Nouméa	Sakamoto	27,4	380	études préalables
	Alizés	4	140	études préalables
	Tonnelier	2,3	200	études préalables
La Foa	Poiwi	seront définis suite aux études		études préalables
Houaïlou	GDPL Poaraxo	2	5	études préalables
Koné	GDPL Baco	4	20	études préalables
	GDPL Yanna	6	20	études préalables
Mont-Dore	GDPL Kanoda	1	7	études opérationnelles
	Boulouparis	Tchinne	14	35
Yaté	GDPL Kotirehou	4	13	aménagement en cours
Lifou	Hnimikone	0,25	5	aménagement en cours
Pour son propre compte				
Païta	Ondemia	117	780	études préalables
Païta	Carignan	26	380	études opérationnelles
Mont-Dore / Nouméa	Saint-Quentin	17	800	études opérationnelles
Voh	Cœur de Voh	16	191	aménagement en cours
Total		240,95	2 976	

Acquisition foncière : acheter le produit à sa juste valeur

Solange Mougel, agent foncier immobilier

« L'immobilier est un métier passionnant ! Les formes d'acquisitions et les produits sont très variés : fonciers nus ou bâtis, libres ou occupés, immeubles et lotissements en VEFA, en défiscalisation, en copropriété... À chaque produit « son caractère » qu'il faut découvrir et maîtriser pour l'acquérir à une « juste » valeur. Parallèlement à l'acquisition, il faut aussi préparer le bien à sa destination suivante (construction, aménagement, gestion locative ou mise en réserve foncière), ce qui demande une grande réactivité et une bonne transversalité entre services.

Cette année, une partie importante du travail a porté sur l'élaboration d'un « Atlas foncier », un nouvel outil de suivi qui répertorie l'ensemble des propriétés foncières de la SIC (bâties ou non) et permet de retracer tout l'historique depuis l'achat du bien jusqu'à la mise en location ou la vente du produit fini ».





Le Jardin des Sens
au Mont-Dore.

Construire

Une production soutenue

Après un record de livraisons en 2011, la SIC est restée sur un rythme soutenu en 2012 avec 500 logements et bureaux livrés.

Catégorie des logements livrés en 2012

	Nb	%
LTA	114	23 %
LA	296	59 %
LAT	68	14 %
INT	1	NS
Bureaux	21	4 %
Total	500	100 %

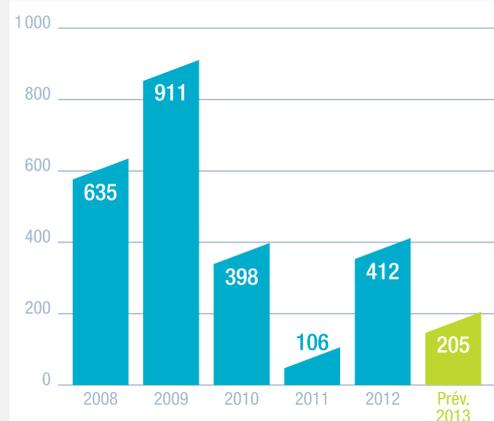
Typologie des logements livrés en 2012

Nombre de logements	F1	F2	F3	F4	F5	F6	Bureaux	Total
Province Sud	25	76	160	103	30	2	13	409
<i>dont logements pour personnes handicapées</i>		2	10	5	3	1		21
Province Nord	8	18	19	34	4		8	91
<i>dont logements pour personnes handicapées</i>	0	2	2	1	0		0	5
Total	33	94	179	137	34	2	21	500
en %	7 %	19 %	36 %	27 %	7 %	NS *	4 %	100 %

* NS : non significatif.

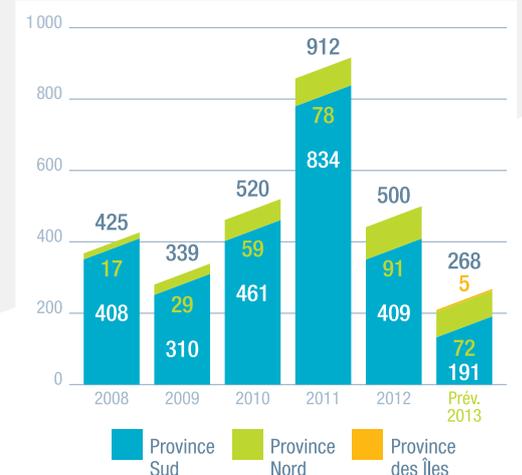
Mises en chantier

En nombre de logements



Livraisons

En nombre de logements



La SIC propose désormais 210 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite

En 2012, les mises en chantier ont été plus importantes que prévu, du fait notamment de nombreuses acquisitions en VEFA auprès de promoteurs privés représentant 54 % du total annuel. Par ailleurs, la baisse

conséquente des mises en chantier constatée en 2011 se traduira en 2013 par un volume de livraison parmi les plus faibles des 10 dernières années.

Zoom : les contributions au projet d'entreprise

Le projet d'entreprise validé en 2008 reste une feuille de route que les équipes de la SIC suivent de manière continue. Ainsi durant l'année 2012 la prise en compte des principes de « Responsabilité Sociale et Environnementale » a continué de guider l'activité de la SIC et s'est traduite concrètement par :

- **La livraison d'opérations à haute qualité environnementale** : livraison de la résidence « Pasteur », 1^{er} immeuble (R+3) de la SIC réalisé totalement en bois ; réhabilitation en bureaux d'une ancienne grange du début du 20^e siècle par adjonction d'une structure en bois ; obtention du label « QEC » sur la résidence du « Jardin des Sens » décerné par le Comité Territorial de Maîtrise de l'Energie ;
- **L'attention portée aux logements adaptés aux publics spécifiques** : livraison, après réhabilitation, du « Foyer Dubois » accueillant un public « inter-générationnel » (personnes âgées et jeunes travailleurs) ainsi qu'un Centre Médico-Psychologique. Par ailleurs, 26 logements (soit 5 % des livraisons) adaptés aux personnes à mobilité réduite ont été livrés en 2012.
- **La vocation territoriale de la SIC** : près de 20 % des livraisons ont été réalisées en province Nord.

Des interventions diversifiées

L'activité du service des opérations est principalement orientée vers la production de logements neufs. Mais l'expertise acquise dans ce domaine permet, en fonction des besoins, de mener des opérations complexes et diversifiées, notamment :

- **En intervenant pour le compte de tiers** :
 - Pour le Comité Territorial Olympique et Sportif : l'opération du « Centre International de Séjour et d'Expertise », menée en maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte du CTOS et dont les travaux ont débuté en 2012. En 2013, près de 100 lits seront mis à disposition des sportifs du Territoire.
 - Pour le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie : il a confié à la SIC la maîtrise d'ouvrage déléguée de la réalisation d'une maison sur terre coutumière à Nouméa (livrée en 2012) et des discussions ont débuté pour confier à la SIC un mandat d'étude pour l'extension de bâtiments administratifs.



Le Jardin des Sens au Mont-Dore.



■ En intervenant sur des opérations de réhabilitation lourde :

Pasteur, premier immeuble en bois de la SIC.

- Cité Pierre-Lenquette à Nouméa : la première tranche (40 logements) de cette opération d'acquisition-amélioration a été livrée en 2012 après une restructuration lourde du bâti.
- Cité de Rivière-Salée à Nouméa : selon le même principe qu'à Pierre-Lenquette, 48 logements ont été livrés sur cette résidence.

- **En valorisant des bâtiments d'intérêt patrimonial** : 8 bureaux ont ainsi été livrés à Koné au cœur d'une ancienne grange dont le bâti a été conservé.

Une offre diversifiée répartie sur tout le Territoire



Guillaume Boyer, chef de projets

« Ce qui m'a marqué en 2012 ? d'abord la part importante des livraisons en dehors de Nouméa, notamment en province Nord et à Dumbéa. Cette tendance va se poursuivre en 2013, avec de nouvelles opérations lancées en brousse. À noter aussi : la reconnaissance du savoir-faire de la SIC par les institutions, qui nous confient des projets importants tels que le CISE, un centre d'hébergement pour jeunes sportifs dont j'assure le suivi pour le compte du CTOS*. Enfin, après avoir accueilli les athlètes pendant les Jeux du Pacifique en 2011, la résidence universitaire, une opération de 470 logements dont j'avais la charge, a connu en 2012 sa première année de fonctionnement en tant que véritable résidence étudiante permettant à plus de 500 étudiants de se loger dans de bonnes conditions. »

*Comité Territorial Olympique et Sportif



Patrimoine et livraisons 2012



Livraisons 2012		
Commune	Opérations	Total
DUMBÉA	Macaranga	117
	Martawi ilot 1	20
	Ylang ilot 1	19
	Ylang ilot 2	29
HIENGHÈNE	Paï Kaleone	5
KONÉ	Le Bosquet	30
	La Grange	8
MONT-DORE	Les Barbadines	12
	Croix du Sud	49
NOUMÉA	Pierre Lenquette	40
	Agence MGA	3
	Rivière Salée	48
	Les Hauts d'Audrain	28
	Foyer Dubois	22
	Pasteur	21
Villa Betoé	1	
POUEMBOUT	Olea 2	48
Total général		500

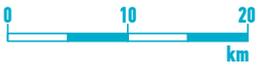


**La SIC
a vocation
à intervenir
sur l'ensemble
du Territoire
qui s'étend
sur 18 500 km²**

■ COMMUNE

500 Nombre de logements livrés en 2012

9 695 Nombre de logements total au 31 décembre 2012



Ouvéa

FAYAOUÉ

Province des Îles

Patrimoine au 31/12/2012

Commune	Nb de logements
Province Nord	
HIENGHÈNE	13
KAALA-GOMEN	11
KONÉ	248
KOUMAC	51
OUÉGOA	0
POINDIMIÉ	71
POUEMBOUT	151
POYA	6
TOUHO	28
Total province Nord	579
Province Sud	
BOULOUPARIS	16
BOURAIL	32
DUMBÉA	795
FARINO	1
LA FOA	73
MONT-DORE	218
NOUMÉA	7 867
PAÏTA	103
THIO	11
Total province Sud	9 116
Total général	9 695

■ Ylang 2 / Dumbéa



Lifou

WÉ

■ Martawi / Dumbéa



Maré

TADINE

■ Les Barbadines / Mont-Dore



■ ILOU

KOUAOUA

CANALA

SARRAMÉA

THIO 11

LA FOA 73

16 BOULOUPARIS

Province Sud

103 PAÏTA

185 795 DUMBÉA

MONT-DORE 218 61

YATÉ

163 7 867 NOUMÉA

■ Macaranga / Dumbéa



Île Ouen

■ Croix du Sud / Mont-Dore



Île des Pins

VAO

Entretien, améliorer & réhabiliter

Après une forte progression ces dernières années, le programme d'investissement sur le patrimoine ancien a légèrement fléchi en 2012, notamment en raison du ralentissement d'importantes opérations de réhabilitation du patrimoine (les tours de Magenta notamment) pour des raisons techniques. Ces interventions devraient repartir à la hausse en 2013.

Entretien, pour conserver le patrimoine

Ce volet concerne les interventions destinées à vérifier le bon état de fonctionnement des installations et à les entretenir pour en assurer un usage satisfaisant. Les interventions en 2012 ont essentiellement porté sur le

**33 %
du patrimoine
désormais
équipé de
chauffe-eau
solaires**

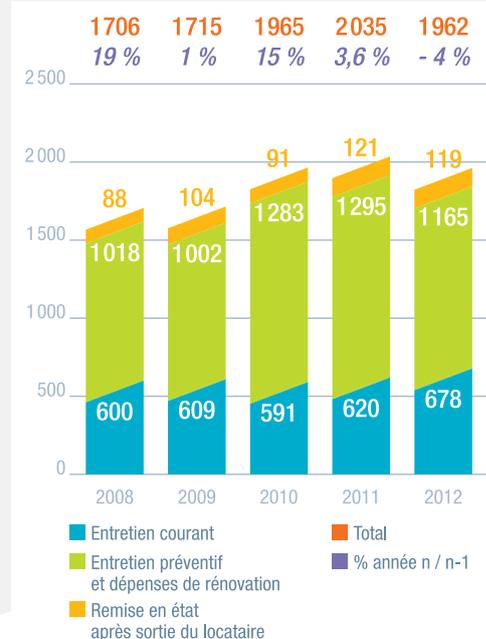
ravalement des façades (19 ensembles immobiliers), l'amélioration des halls et parties communes et la poursuite des politiques d'entretien courant du patrimoine (espaces verts, ascenseurs...).



L'immeuble Juvenat avant et après ravalement de façade.

Evolution des dépenses d'entretien du patrimoine

En MF.CFP



Entretien courant

(en MF. CFP)	2008	2009	2010	2011	2012
Entretien des parties communes	272	251	254	279	309
Entretien des espaces verts	78	82	75	83	125
Intervention dans les logements	82	93	103	110	115
Curage des réseaux	51	36	32	33	28
Entretien des ascenseurs	28	28	27	27	30
Détermitage, dératisation, désinsectisation	11	24	19	14	12
Reprises graffitis & dégradations	39	25	17	20	16
Accession	2	6	21	1	1
Tri sélectif	ND	23	25	23	34
Autres	37	41	18	30	8
Total Général	600	609	591	620	678

Améliorer, pour rendre le logement plus confortable

Les actions d'amélioration permettent de rendre plus confortables les logements anciens, en améliorant la qualité ou la fonctionnalité du patrimoine. En 2012, les principales interventions de ce volet d'activité ont porté sur la mise en place de chauffe-eau solaires, objectif stratégique du projet d'entreprise de la SIC.

Depuis l'engagement de cet objectif stratégique en 2008, de nombreux ensembles immobiliers du parc ancien ainsi que toutes les opérations de constructions neuves ont été équipés d'un système de chauffe-eau solaire, permettant d'atteindre un taux d'équipement de 33 % du patrimoine géré au 31/12/2012.

Réhabiliter, pour moderniser le logement

À travers son « Plan Stratégique Patrimonial » la SIC s'est engagée à réhabiliter le patrimoine ancien (soit près de 2 200 logements livrés avant 1980) et tous les immeubles insalubres acquis. Cet engagement implique des interventions lourdes sur le patrimoine afin de donner aux logements réhabilités la qualité et la fonctionnalité d'un logement neuf actuel.

En 2012, pas moins de 128 logements ont bénéficié d'une réhabilitation lourde, notamment sur les ensembles immobiliers suivants :

■ **Tours de Magenta (846 logements)** : la réhabilitation en milieu occupé a permis d'intervenir sur 29 logements en 2012 portant ainsi à 236 le nombre total de logements réhabilités. Le rythme de ces interventions devrait s'accroître en 2013.



Le parc de Magenta a bénéficié d'une rénovation complète.



**128
logements
réhabilités
en 2012**

■ **Cité Boutonnet (73 logements)** : 11 logements supplémentaires ont été réhabilités (soit 34 logements réhabilités au total). La restructuration complète de la résidence (parties communes, ravalement, espaces extérieurs) a également débuté en 2012 et devrait se clore en 2013.

■ **Cité de Rivière-Salée (188 logements)** : les 48 derniers logements ont été réhabilités en 2012 clôturant ainsi la réhabilitation de cet ensemble. Cette dernière intervention a permis l'adjonction de terrasses et de surfaces supplémentaires.

■ **Cité Pierre-Lenquette (392 logements)** : 40 logements supplémentaires ont été réhabilités en 2012 sur des bâtiments insalubres acquis auprès de différentes institutions. Cette restructuration lourde a permis l'augmentation des surfaces de logements et l'ajout de terrasses.

■ **Cité N'Géa (157 logements)** : en partenariat avec la province Sud, le réagencement complet de cette résidence a été acté conduisant d'ici 2 ans à la mise à disposition de 130 logements plus spacieux destinés à un public spécifique (personnes âgées et jeunes travailleurs).



Finances

Les comptes consolidés 2012 sont élaborés sur un périmètre composé de la SIC et de ses 51 filiales. À noter le rachat des parts de la SCI Domoa - 107 logements - conformément à nos engagements liés à la fin de la période de défiscalisation.

Bilan simplifié des comptes consolidés

En millions de Francs CFP

ACTIF NET	2008	2009	2010	2011	2012
Immobilisations incorporelles	129	129	132	134	144
Immobilisations corporelles	65 813	75 003	86 961	96 017	102 914
Immobilisations financières	6 671	12 982	6 798	3 917	4 534
Total actif immobilisé BRUT	72 613	88 114	93 891	100 068	107 592
Amortissements et provisions	- 17 445	- 19 717	- 22 136	- 25 161	- 28 292
Total actif immobilisé NET	55 168	68 397	71 755	74 907	79 300
Stocks et en-cours	2 057	3 135	3 073	4 186	3 975
Créances d'exploitation (nettes)	3	43	47	77	56
Autres créances	717	1 232	308	422	536
Disponibilités	1 384	1 831	6 959	5 870	5 806
Charges constatées d'avances	0	3	3	3	0
TOTAL ACTIF	59 329	74 641	82 145	85 465	89 673
PASSIF	2008	2009	2010	2011	2012
Situation nette	11 639	12 089	12 563	12 799	12 921
Subventions d'investissements	17 010	20 332	21 436	22 097	23 648
Total capitaux propres	28 649	32 421	33 999	34 896	36 569
Provisions pour risques et charges	190	204	191	211	215
Dettes financières	27 102	38 293	44 269	46 569	49 600
Dettes d'exploitation	382	822	723	886	395
Autres dettes	1 916	1 825	2 164	2 080	2 152
Comptes de régularisation	1 090	1 076	799	823	742
TOTAL PASSIF	59 329	74 641	82 145	85 465	89 673

La croissance reste soutenue avec 7 milliards F.CFP d'investissements en 2012 et une progression de 50 % du total du bilan sur les 5 dernières années. La structure du bilan reste équilibrée avec un ratio « capitaux permanents sur actif net » stable à 96 % sur les 3 dernières années. L'endettement atteint cependant les 50 milliards F.CFP avec une part à taux variable de 29 % après SWAP.

Soldes intermédiaires de gestion des comptes consolidés

En millions de Francs CFP

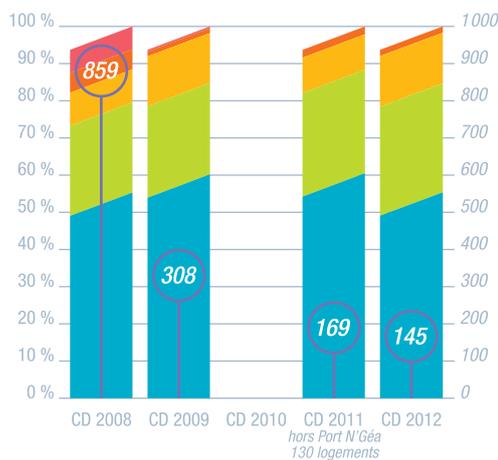
	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers et prestations annexes	4 680	5 071	5 402	5 796	6 287
Rémunération de mandat	23	3	1	1	0
Maîtrise d'ouvrage	239	338	359	280	175
Solde «ventes / accession»	0	115	74	44	35
Total chiffre d'affaires	4 942	5 527	5 836	6 121	6 497
Achats	- 41	- 166	- 151	- 162	- 161
Services extérieurs	- 1 227	- 1 068	- 1 102	- 1 215	- 1 244
Transferts de charges	31	54	18	17	31
Total charges nettes	- 1 237	- 1 180	- 1 235	- 1 360	- 1 374
Valeur ajoutée ou marge brute	3 705	4 347	4 601	4 761	5 123
Impôts et taxes	- 250	- 279	- 296	- 326	- 351
Personnel	- 844	- 873	- 894	- 940	- 962
Excédent brut d'exploitation	2 611	3 195	3 411	3 495	3 810
Dotations aux amortissements	- 2 338	- 2 467	- 2 756	- 3 067	- 3 371
Q/p subvention en résultat	890	859	874	987	1 079
Dotations/reprises de provisions	38	-87	-5	-96	-76
Autres produits	0	0	18	4	0
Autres charges	0	-29	-8	-5	0
Résultat d'exploitation	1 201	1 471	1 534	1 318	1 442
Produits financiers	510	306	590	536	492
Charges financières	- 1 166	- 1 245	- 1 486	- 1 601	- 1 729
Résultat financier	- 656	- 939	- 896	- 1 065	- 1 237
Résultat courant	545	532	638	253	205
Produits exceptionnels	177	55	133	68	24
Charges exceptionnelles	- 125	- 144	- 298	- 93	- 74
Résultat exceptionnel	52	- 89	- 165	- 25	- 50
Résultat net global	597	443	473	228	155
CAF BRUTE	1 955	2 349	2 584	2 478	2 573
Rembts emprunts / capital	1 260	1 008	989	1 041	1 109
CAF NETTE	695	1 341	1 595	1 437	1 464

En dépit d'une forte croissance et d'une bonne maîtrise des dépenses d'exploitation sur les cinq dernières années, l'absence de révision annuelle des loyers conjuguée à un fort accroissement des impayés des locataires de + 80 MF.CFP pèse lourdement dans les résultats 2012.

Évolution 2008-2012 du financement du logement social produit par la SIC

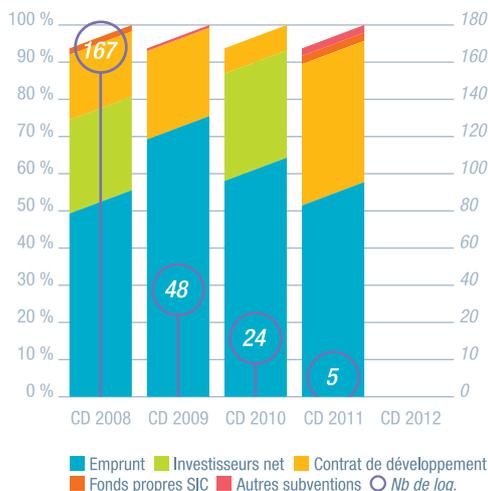
En province Sud

La tendance haussière de la part du financement en défiscalisation déjà évoquée en 2011 se confirme en 2012 en passant de 27,8 % à 29,3 %. 145 nouveaux logements sociaux ont été conventionnés en 2012 avec une difficulté accrue liée à l'augmentation du coût du logement.



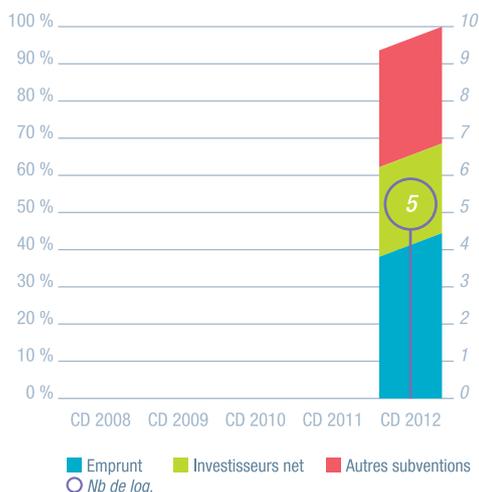
En province Nord

L'absence de conventionnement en 2012 ne traduit pas un arrêt de la production en province Nord, mais des délais de mise en œuvre plus longs. Pas moins de 7 opérations dans 7 communes différentes sont d'ores et déjà programmées et feront l'objet de conventionnements en 2013.

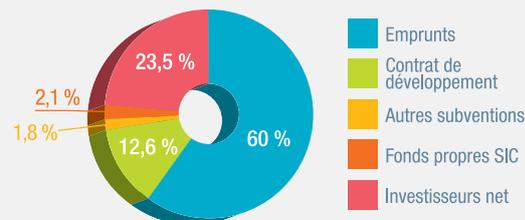


En province des Îles

2012 voit le jour d'une première opération en province des Îles avec 5 logements à Lifou en terres coutumières. Ces logements bénéficient d'une large part de subvention de la commune et de la Province ainsi que d'un financement en défiscalisation, qui permettront des loyers inférieurs de 35 % aux plafonds de l'ALT.



Sur les 3 provinces, la répartition des financements du logement social reste stable sur la période 2008-2012



Avec un engagement de 2 milliards F.CFP, l'État maintient son effort en faveur du logement

Apport global de la défiscalisation

Depuis la mise en place de ce type de financement, 2 955 logements ont obtenu un agrément pour 2 578 mises en service. Globalement, sur ces 2 955 logements, l'investissement total s'élève à 44 milliards F.CFP, financé à 28 % par les rétrocessions d'impôts nettes, à 10 % par les subventions, à 61 % par des emprunts et à 1 % par des fonds propres SIC.

Nombre de logements agréés

	2001 à 2008	2009	2010	2011	2012	Total
Logements aidés	1 228	943	105	122	145	2 543
Logements interm.	292	0	15	30	75	412
Total	1 520	943	120	152	220	2 955

Distinctions

L'année 2012 a été riche en récompenses et distinctions décernées à la SIC. Ces prix viennent saluer le travail accompli par l'ensemble des équipes tout au long de l'année, notamment dans le cadre du projet d'entreprise articulé autour de la Responsabilité Sociale et Environnementale.

Trophée de l'environnement de la CCI et des Nouvelles Calédoniennes

Le 4 octobre 2012 a eu lieu la remise des prix du Trophée de l'entreprise, organisé par la CCI de Nouvelle-Calédonie et les Nouvelles Calédoniennes. La SIC s'est distinguée en remportant le **Trophée de l'environnement** pour son engagement dans le développement durable, inscrit au cœur de son projet d'entreprise.

Destiné à valoriser l'entrepreneuriat, le Trophée de l'entreprise est un nouvel événement dédié à toutes les entreprises calédoniennes, avec pour objectif de valoriser leurs initiatives, leur dynamisme et leur réussite.



LES TROPHÉES
DE L'ENTREPRISE
2012

ENVIRONNEMENT

24h de l'architecture de Strasbourg

Les 19 et 20 octobre 2012 ont eu lieu à Strasbourg les « 24 h de l'architecture » organisées par le Réseau des maisons de l'architecture. À cette occasion, la résidence universitaire de Nouville a été primée dans la catégorie habitat collectif. Ce prix, décerné aux architectes du projet, Gaëlle Henry et Alain Varichon, fait suite aux 2 700 votes en ligne sur la base de 68 projets nominés par un jury professionnel. Il récompense le travail des architectes mais aussi à travers eux celui de la SIC.

Label Discerno européen

Le label **DISCERNO**, label européen qui récompense les entreprises européennes ayant intégré la Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) à leur activité, a été décerné à la SIC le 14 novembre 2012 au Parlement européen de Bruxelles.



Le renouvellement de ce label (obtenu une première fois par la SIC en 2009) vient récompenser le chemin parcouru et conforter le choix de placer le développement durable au cœur du projet d'entreprise. Mais surtout, il salue le travail des équipes de la SIC et leur mobilisation dans la mise en œuvre des actions du projet d'entreprise.

Le prix a été remis à Annie Beustes, Présidente du Conseil d'administration et à Thierry Cornaille, Directeur général. 19 entreprises européennes, dont 8 entreprises françaises ont été récompensées à cette occasion, la SIC étant la seule entreprise calédonienne ayant jamais obtenu ce label.

Renouvellement de la certification ISO 9001

La certification obtenue pour la première fois en 2000 a été renouvelée pour un cycle de trois ans.



Conseil d'administration

au 31/12/2012

Administratrice désignée



Annie BEUSTES
Présidente du Conseil
d'administration de la SIC

Administrateurs représentant l'actionnaire Nouvelle-Calédonie



Anthony LECREN
Membre du Gouvernement
de la Nouvelle-Calédonie
Chargé de l'économie
et du commerce extérieur,
de l'aménagement foncier
et du logement



Silipeleto MULIAKAAGA
Membre de l'Assemblée
de la Province Sud
et membre du Congrès
de la Nouvelle-Calédonie



Isabelle OHLEN
Membre de l'Assemblée
de la Province Sud
et 5^e vice-présidente
du Congrès
de la Nouvelle-Calédonie



Louis KOTRA UREGI
Membre de l'Assemblée
de la Province des Îles
et du Congrès
de la Nouvelle-Calédonie

Administrateurs représentant l'actionnaire Agence Française de Développement



Jacques MOINEVILLE
Directeur délégué
à la Direction générale
de l'Agence Française
de Développement



Jean-Yves CLAVEL
Directeur de l'Agence Française
de Développement
en Nouvelle-Calédonie



Jacques-André LESNARD
Trésorier Payeur Général



Régis ELBEZ
Commissaire Délégué
de la République
pour la Province Sud
Chef de la subdivision
administrative Sud

Commissaire du gouvernement



Thierry SUQUET
Secrétaire Général
du Haut-Commissariat
de la République
en Nouvelle-Calédonie

Observatrice



Karine MARTIN DE FREMONT
Directrice adjointe
à l'Agence Française
de Développement
en Nouvelle-Calédonie

Représentantes du personnel

Michèle BOUGAULT
Germaine DINET
Sandra GOMILA
Henrietta MARTIN

Commissaires aux comptes

OCEA représenté par **Serge BENEDETTO**
KPMG Audit représenté par **Thierry GRANIER**

Direction générale



Thierry CORNAILLE
Directeur général



Vincent THEVENOT
Secrétaire général

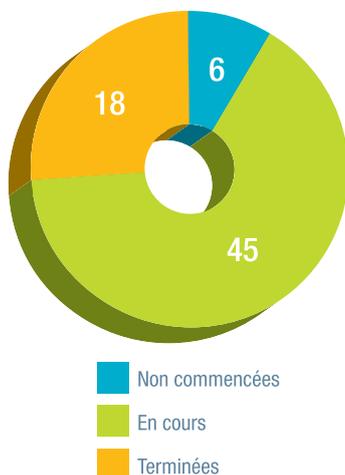


Plan stratégique

En 2008, au travers de son projet d'entreprise, la SIC a officialisé son ambition de développer l'habitat de façon responsable et exemplaire pour être un moteur du développement durable en Nouvelle-Calédonie.

Ce projet d'entreprise définit la politique de la SIC en 6 objectifs, déclinés en engagements et actions, dont l'état d'avancement à fin 2012 est le suivant :

État d'avancement des 69 actions du projet d'entreprise à fin 2012



91 %
des actions
du projet
d'entreprise
sont en cours
ou terminées

Quelques exemples de réalisations pour 2012 :

Objectif n°1 :

Élargir l'offre de logements

500 logements livrés en 2012 dont :

- **78 logements livrés** sur la zone Voh-Koné-Pouembout
- **286 logements livrés** sur le Grand Nouméa
- **5 logements livrés** sur la côte Est
- **Un projet de 5 logements** en voie d'achèvement sur Lifou en Province des Iles

Objectif n°2 :

Viser l'excellence environnementale et sociale dans nos réalisations

- **Signature de la convention** « un arbre, un jour, une vie » : plus de 20 500 arbres plantés
- **Le projet « Jardin des Sens »** a remporté un appel à projet de l'ADEME et sera le premier chantier aux normes Qualité Environnementale Calédonienne (QEC)
- **Livraison complète de la Résidence Pasteur**, premier immeuble en bois de la SIC
- **33 % du patrimoine** équipé de chauffe-eau solaires
- **26 logements** pour personnes à mobilité réduite livrés
- **Renouvellement** du label européen Discerno



33 % du patrimoine désormais équipé de chauffe-eau solaires.



Objectif n°3 :

Développer l'écoute et la solidarité entre collaborateurs et avec nos clients et partenaires

- **63 rencontres** avec les associations de locataires
- **11,7 MF.CFP** consacrés aux œuvres sociales et aux actions d'insertion
- **Mise à disposition de locaux associatifs** à la Résidence de Magenta et à Rivière-Salée
- **Organisation du Trophée SIC**, tournoi sportif ouvert à tous les locataires
- **Lancement d'une enquête de satisfaction** auprès de 560 clients
- **Participation d'environ 1 100 personnes** à la Fête des Voisins sur 17 sites



Les points d'apport volontaire de la SIC desservent 4 800 logements sur l'ensemble du Territoire.

Objectif n°4 :

Pérenniser notre activité

- **Cession d'une partie de notre patrimoine** : 20 logements vendus
- **Mise en en vente de logements sociaux** du parc locatif au village des Gaïacs
- **Révision des pièces contractuelles** et de la procédure de mise en concurrence des fournisseurs
- **Certification ISO 9001** renouvelée

Objectif n°5 :

Participer à l'ascension sociale, l'emploi et la qualification

- **Un taux d'emplois** handicapés de 3,59 %
- **La part de la masse salariale** consacrée à la formation est de 3,3 %
- **Adoption de la charte** de Management
- **Amélioration de notre processus de recrutement** : parcours d'intégration des nouveaux embauchés, actions de communication sur nos métiers auprès des jeunes

Objectif n°6 :

Être exemplaire en matière d'éco-responsabilité pour faire évoluer les comportements

- **Lancement de la mise à jour** du Bilan Carbone
- **Enquête sur les déplacements** du personnel
- **Adoption d'une Charte** d'éthique

Les agences

Siège

15 rue Guynemer
Tél. : 28 23 16
98800 NOUMÉA

Agences

Agence Province Nord

rue Bellevue
98860 KONÉ
Tél. : 28 06 44

Agence Logements intermédiaires

Immeuble « Le Flore »
16 rue du Docteur Guégan
98800 NOUMÉA
Tél. : 28 08 97

Secteur Nouméa Nord

Agence de Saint-Quentin
8 rue du Maréchal Lyautey
Cité de Saint-Quentin
98800 NOUMÉA
Tél. : 28 16 85

Secteur Nouméa Est

Agence de Magenta Tours
41 rue 18 juin
Tours de Magenta
98800 NOUMÉA
Tél. : 25 25 89

Secteur Nouméa Ouest

Agence de Pierre Lenquette
44 rue du Docteur Collard
Montravel
98800 NOUMÉA
Tél. : 27 29 14



Secteur Nouméa Sud

Agence de Motor Pool
31 rue Paul Kervistin
Motor Pool
98800 NOUMÉA
Tél. : 28 38 47

**Résidence pour personnes âgées
« Les Cerisiers Bleus »**
9 rue Lucien Lozach
Trianon
98800 NOUMÉA
Tél. : 28 65 73

**Résidence pour personnes âgées
« Les Orchidées »**
19 rue Redika
Ouémo
98800 NOUMÉA
Tél. : 28 38 09

Résidence universitaire
4 rue Félix Raoul Thomas
Nouvelle
98800 NOUMÉA
Tél. : 27 37 80





**Société immobilière
de Nouvelle-Calédonie**
Certifiée ISO 9001