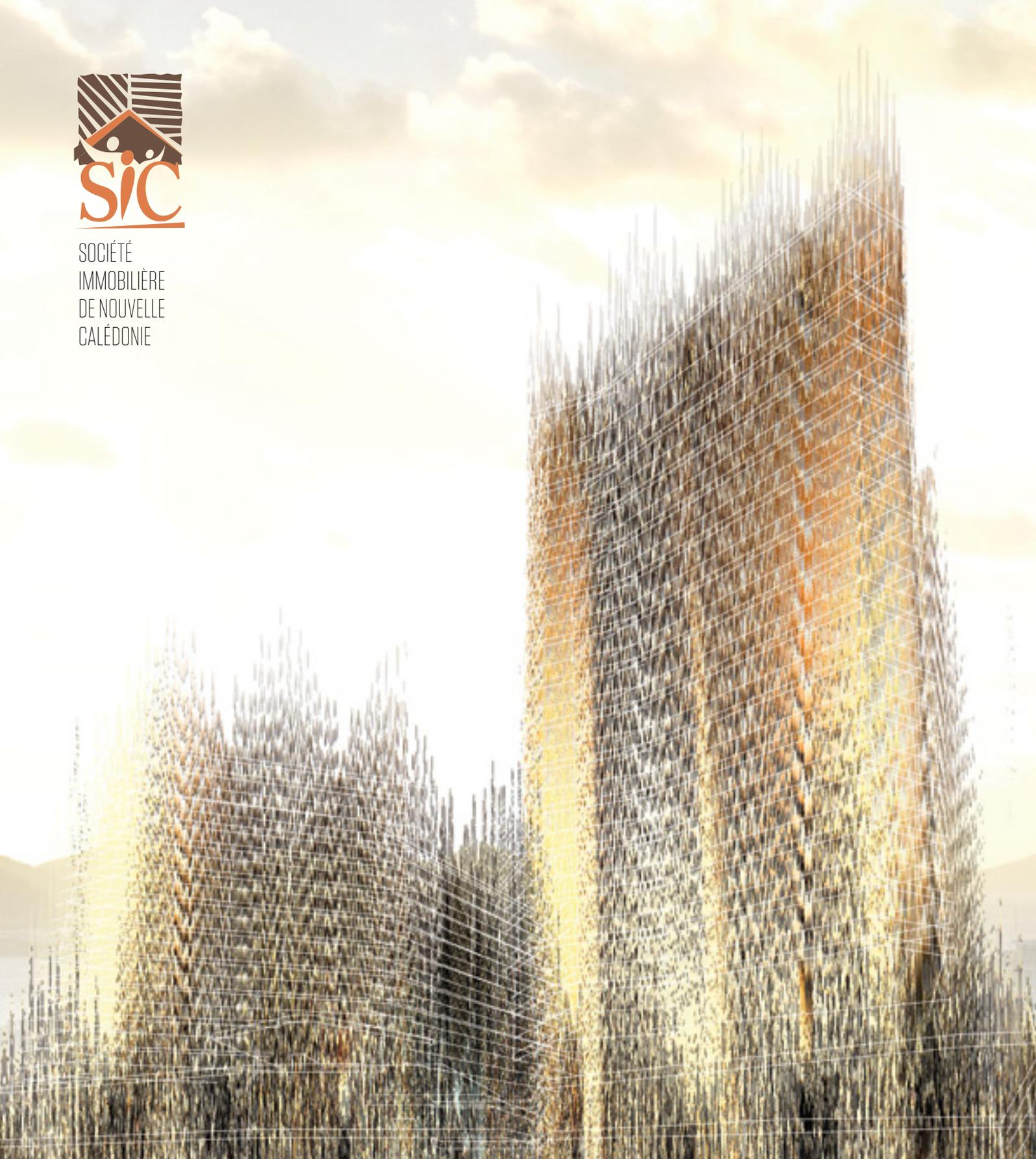




SOCIÉTÉ
IMMOBILIÈRE
DE NOUVELLE
CALÉDONIE



Une société d'avenir pour tous les calédoniens

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2014

1 976

FAMILLES ENTRÉES DANS
UN LOGEMENT LOCATIF

301

ÉQUIVALENTS LOGEMENTS
NOUVEAUX LIVRÉS

76

LOGEMENTS
RÉHABILITÉS

682

CHAUFFE-EAU SOLAIRES
INSTALLÉS

39

LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES
POUR PERSONNES HANDICAPÉES

2 500

EMPLOIS GÉNÉRÉS

10 239

LOGEMENTS GÉRÉS SOIT
40 000 PERSONNES HÉBERGÉES

3

MILLIARDS F.CFP DE
DÉPENSES D'ENTRETIEN
PRÉVENTIF ET DE
RÉNOVATION

3,3%

DU PRODUIT INTÉRIEUR
BRUT (PIB) DE LA
NOUVELLE-CALÉDONIE

7

MILLIARDS F.CFP
D'INVESTISSEMENTS



Sommaire

Chiffres clés	2
Mot de la Présidente et du Directeur général	3
Stratégie et organisation	4
Ressources humaines	6
Partenariats et innovation	10
Clientèles	12
Habitat	20
Finances	28
Conseil d'Administration	32
Temps forts	33
Plan stratégique	34
Les agences	35



Mot du Directeur général

Louis-Jacques VAILLANT

“ **A** la veille de célébrer les 60 ans de la Société Immobilière et de Crédit de Nouvelle-Calédonie (SICNC), qui a donné naissance en 1988 à la SIC et à la BCI, notre entreprise a dépassé le cap de 10 000 logements gérés. L'année 2015 permettra de revenir sur le chemin parcouru qui conforte la SIC comme un acteur essentiel pour loger les Calédoniens.

En 2014, dans un contexte d'échéances électorales nommant de nouveaux élus à la tête des institutions, la SIC a poursuivi ses projets au service des habitants, notamment en matière de réhabilitations lourdes et de projets de rénovation urbaine. Elle s'est également fortement investie dans la construction de logements sur terres coutumières et l'aménagement des zones de développement prioritaires (ZODEP).

Les réflexions engagées en 2013 pour répondre plus efficacement aux besoins des locataires, parfois confrontés à des situations sociales et économiques très difficiles, ont abouti en 2014 à des évolutions organisationnelles majeures. L'objectif est de satisfaire au mieux la clientèle avec des logements de qualité, bien entretenus, respectueux de l'environnement, où la tranquillité résidentielle est préservée.

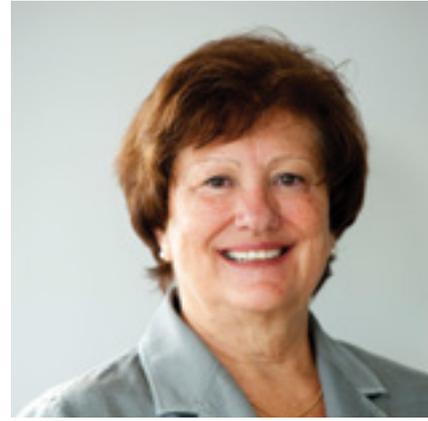
Dans ces domaines, la SIC travaille en amont avec les institutions, en

particulier les communes et les provinces, avec qui des échanges plus réguliers ont permis d'établir des liens étroits et très constructifs. La SIC se préoccupe également d'apporter une réponse aux besoins croissants de logement pour les étudiants, les jeunes travailleurs ou les personnes âgées. La nouvelle organisation de la SIC traduit sa volonté forte d'obtenir des résultats significatifs dans ces domaines.

Une politique dynamique des ressources humaines ainsi que des réflexions nouvelles en matière financière accompagnent ces évolutions. L'objectif est de faire face aux nouveaux enjeux environnementaux, sociaux et économiques de l'habitat et de l'aménagement en Nouvelle-Calédonie ainsi qu'aux défis financiers.

La relance de la politique de construction de logements publics, la révision des conditions de financement du logement social, l'implication confirmée des communes en faveur de politiques publiques de l'habitat, l'accompagnement social renforcé des familles sont autant d'atouts essentiels pour la réussite des projets d'habitat et d'aménagement au service des populations de tout le Territoire. La SIC et son personnel, dont l'engagement et le professionnalisme ont été salués en 2014 par l'obtention de différents prix nationaux et internationaux, sont mobilisés pour y contribuer pleinement.

”



Mot de la Présidente

Annie BEUSTES

“ **F**ace à l'évolution de son contexte, la SIC a su adapter son mode de gouvernance. Elle a poursuivi la mise en place d'une organisation dynamique tournée vers la satisfaction de la clientèle et l'ouverture vers ses partenaires.

Ce mode de fonctionnement lui permet de mettre au service des collectivités des compétences pointues dans des domaines variés et complémentaires : foncier, aménagement, construction, gestion, entretien, locaux commerciaux, logements pour publics spécifiques (étudiants, personnes âgées ou handicapées), accession à la propriété... La SIC dispose de toutes les cartes pour développer une offre complète en réponse à la variété des besoins exprimés en Nouvelle-Calédonie.

Cette expertise reconnue au niveau local, national et européen par l'obtention de divers prix et labels lui ouvre désormais des perspectives de rayonnement au delà du Territoire. Ainsi, le séminaire organisé au mois d'août en présence du directeur de l'ANRU et du Maire de Mulhouse a permis des échanges très riches sur le sujet de la rénovation urbaine.

Par ailleurs, les dispositifs innovants développés localement (logements sur terres coutumières, montages financiers en défiscalisation, partenariat pour l'hébergement de personnes fragilisées placées sous curatelle) inspirent désormais d'autres opérateurs et feront l'objet d'échanges à l'occasion du séminaire des entreprises locales qui aura lieu en juin à la Martinique.

Autant de sollicitations qui viennent conforter les équipes de la SIC dans leurs missions au service des familles. Les besoins en matière de logement restent importants. A la tête du conseil d'administration depuis trois ans, j'ai pu constater l'engagement de l'ensemble du personnel dans l'atteinte des objectifs stratégiques et je sais pouvoir compter sur les équipes en place pour relever les prochains défis.

”

Stratégie et organisation

Avec un patrimoine de 10 000 logements, la SIC est une entreprise dynamique et performante. Néanmoins, son équilibre financier reste fragile et elle évolue dans un contexte en perpétuelle mutation. Face aux nouveaux enjeux, la SIC a modernisé son fonctionnement en 2014. Reposant sur une stratégie partagée et un management participatif, la nouvelle organisation, qui place le client au centre du dispositif, répond à la volonté de travailler de manière transparente et transversale pour relever les nouveaux défis.

Évolution de l'organisation

La déclinaison opérationnelle du projet d'entreprise « Cap 2020 » pour la période 2014-2016 a fait ressortir la nécessité d'ajuster l'organisation afin de mieux répondre aux contraintes d'augmentation de la vacance et des impayés, de gel des loyers, de baisse des financements et de multiplicité des acteurs concernés par le logement.

Malgré ce contexte, **les finalités de la SIC** ont été confirmées :

- contribuer à la cohésion sociale et à la lutte contre les inégalités et les exclusions,
- répondre à la diversité des besoins de logements publics et d'accèsion à la propriété,
- accompagner les politiques publiques de développement durable des territoires.

Les objectifs et activités de l'entreprise s'inscrivent dans ce cadre général (ci-dessous).

Elaboré conjointement avec les membres du comité de direction, les instances représentatives du personnel et un cabinet

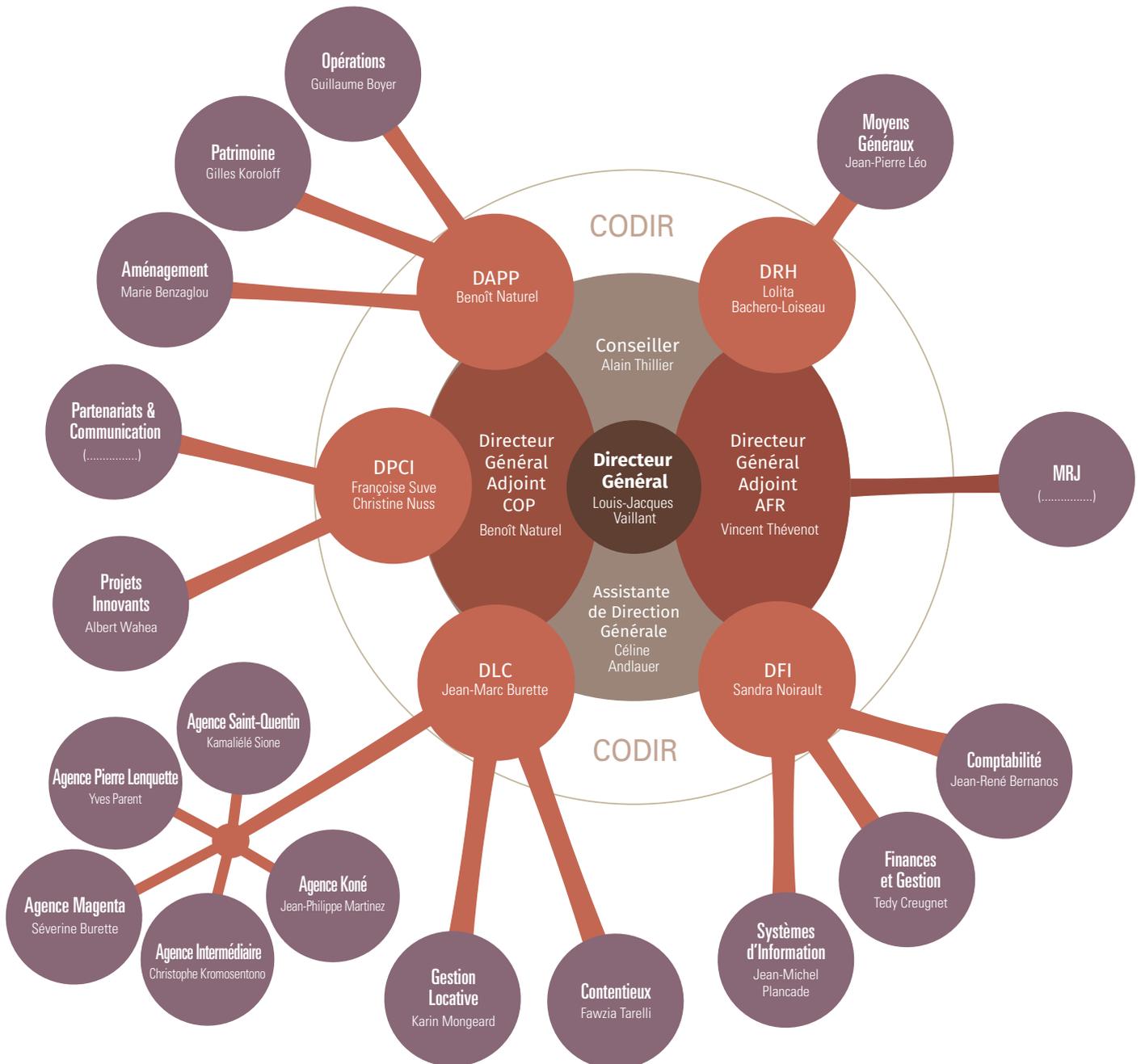
spécialisé dans l'organisation d'entreprises du secteur social, le nouvel organigramme a été présenté à l'ensemble du personnel en mai 2014. Les changements majeurs concernent :

- la création d'une Direction des partenariats, de la communication et des projets innovants (DPCI),
- la création d'une Direction de la clientèle (DLC), dont l'organisation est résolument orientée vers une plus grande proximité avec les clients pour mieux satisfaire leurs besoins,
- le rattachement de la Qualité et des Moyens généraux à la Direction des ressources humaines (DRH),
- le rattachement des Systèmes d'informations et du Quitteancement à la Direction financière (DFI),
- la création d'un service marché, risques et juridique, avec un renforcement du pôle juridique,
- une gestion différenciée du contentieux entre les clients présents et sortis.

DES LOGEMENTS PUBLICS, SOLIDAIRES, RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT AU SERVICE DES FAMILLES ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES

Finalités	Objectifs	Activités
<ol style="list-style-type: none"> 1. Contribuer à la cohésion sociale et à la lutte contre les inégalités et les exclusions 2. Répondre à la diversité des besoins de logements publics et d'accèsion à la propriété 3. Accompagner les politiques publiques de développement durable des territoires 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Soutenir le développement des territoires avec une offre d'aménagement et d'habitat croissante et diversifiée 2. Répondre aux besoins de qualité de service et d'accompagnement technique et social des clientèles 3. S'affirmer comme un partenaire public de référence des collectivités en matière d'habitat et d'aménagement 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Accompagner la croissance des besoins en logements publics locatifs, 2. Élargir l'offre immobilière : accèsion à la propriété, commerces, services, publics spécifiques, 3. Adapter l'offre au contexte culturel, foncier et institutionnel, 4. Centrer le travail de la SIC sur la relation client-locataire, 5. Participer à l'accompagnement social des familles, 6. Assumer les missions sociales de la SIC dans le respect des conditions d'équilibre de long terme, 7. Formaliser et mettre en oeuvre des partenariats avec les collectivités et les acteurs économiques et sociaux, 8. Porter des projets et financements innovants pour relever les nouveaux défis du Territoire, 9. Promouvoir une image rénovée du logement public et du développement durable des territoires.

Organigramme des services



● Direction ● Service ○ CODIR

COP	Clientèles, Opérations et Partenariats
AFR	Administration, Finances et Risques
DAPP	Direction de l'Aménagement, des Programmes et du Patrimoine
DLC	Direction de la Clientèle
DPCI	Direction des Partenariats de la Communication et des Projets Innovants
DFI	Direction Financière
DRH	Direction des Ressources Humaines
MRJ	Marchés, Risques, Juridique
CODIR	Comité de Direction

ÉVOLUTION DE CARRIÈRE À TRAVERS LA MOBILITÉ FONCTIONNELLE

L'évolution de l'organisation a donné lieu à la création de nouvelles fonctions, donnant l'opportunité aux salariés d'évoluer au sein de l'entreprise grâce aux compétences acquises au fil des années. Mené en toute transparence, le mode de recrutement a favorisé l'intégration des équipes et la légitimité des candidats dans leur prise de fonction.

CRÉATION DE LA DIRECTION DES PARTENARIATS DE LA COMMUNICATION ET DES PROJETS INNOVANTS

La création de cette Direction va dans le sens de l'amélioration des services et produits. Elle doit permettre d'innover, à travers les retours d'expérience, de générer de nouvelles idées. Elle a pour vocation de poursuivre le développement des partenariats en associant l'ensemble des Directions concernées.

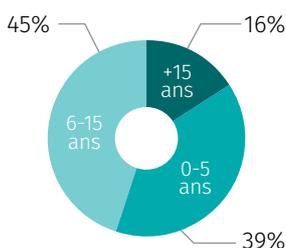
Ressources humaines

La structure des effectifs n'a pas subi de modification notable, qu'il s'agisse du nombre de salariés, de l'ancienneté ou de la répartition hommes-femmes.

À noter parmi les faits marquants : la responsabilisation renforcée des agences, le renouvellement de la certification ISO 9001 et l'effort toujours important consacré à la formation et à la poursuite de la politique RSE (responsabilité sociale et environnementale).

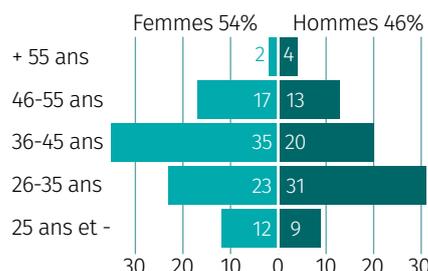
Effectif au 31/12/2014

Ancienneté



Ancienneté moyenne : 8,5 ans

Pyramide des âges



Âge moyen : 37,6 ans

166 salariés

36

CADRES

44

AGENTS DE MAÎTRISE

86

EMPLOYÉS

“

Valorisation de l'égalité professionnelle : 50% de femmes cadres, 3,9% d'emplois occupés par des personnes handicapées pour une obligation légale de 2,5%

”





“
Création d’espaces
participatifs :
« commission
organisation »,
« tables rondes »
”

Une évolution de l’organisation menée dans la concertation

L’évolution de l’organisation a été menée dans un esprit de transparence et de transversalité :

- Les partenaires sociaux ont été associés tout au long du projet, notamment avec la création au sein du comité d’entreprise d’une « Commission organisation » pour permettre aux salariés de s’exprimer sur les évolutions métiers proposées, les difficultés rencontrées dans la mise en oeuvre du nouveau modèle de fonctionnement.

- En août 2014 un point d’étape a été réalisé sous forme de « tables rondes » réunissant l’ensemble du personnel. Animée par le comité de direction, cette matinée a permis à la Commission organisation de restituer ses travaux et aux salariés d’exprimer leurs attentes.

- Les ouvertures de postes ont donné l’opportunité aux salariés d’évoluer en interne. Les entretiens, menés en binôme avec un responsable de la

Direction concernée et un représentant des ressources humaines ont fait l’objet d’une grille d’analyse présentée en comité de direction. Chaque candidat a été reçu par les examinateurs pour un retour sur l’entretien de recrutement.

- Un appui méthodologique pour la mise en oeuvre du projet d’évolution a été apporté aux directeurs et à l’encadrement par un cabinet spécialisé.

Étapes clés de l’évolution de l’organisation

	Janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre
					Mise en place de l’accompagnement des directeurs par un consultant local							
			● mars Élaboration d’un projet d’organigramme	● avril Mission cabinet spécialisé	● mai Ouverture des postes de chefs de service	● juin Composition des équipes au sein de chaque Direction						
DATES CLÉS					✕ 13/05 Présentation au personnel			✕ 29/07 Nomination des directeurs d’agences et chefs de service				✕ 27/11 Séminaire stratégique avec l’ensemble des partenaires
					✕ 27/05 Création des nouvelles Directions et nomination des directeurs			✕ 08/08 Tables rondes avec l’ensemble du personnel				

“ Une politique volontariste en faveur de l’insertion professionnelle des jeunes avec : 56 stagiaires école, 17 jobs d’été et 3 apprentis ”

“ Renouvellement du plan de développement managérial ”



Formation

227 actions de formation ont été menées en 2014, pour un total de 2 433 heures, principalement consacrées à l’informatique, la sécurité et la gestion locative pour un montant de 23 MF.CFP soit 3,3% de la masse salariale (obligation légale : 0,7%).

Certification ISO 9001

SAVOIR-FAIRE ET SATISFACTION CLIENT AU COEUR DES PRÉOCCUPATIONS



Engagée dans la démarche qualité depuis 2000, la SIC poursuit sa dynamique d’amélioration continue pour répondre aux exigences des métiers en constante évolution et aux besoins des clients de manière adaptée et pérenne. L’audit de contrôle réalisé par un prestataire extérieur agréé n’a constaté aucune non-conformité majeure et a relevé quatre points forts dans les pratiques de la SIC, notamment l’implication du personnel dans la mise en oeuvre de l’évolution de l’organisation.

Marchés, risques et juridique

Les principales actions ont porté sur :

1 - Le juridique : le traitement du recouvrement des locataires sortis débiteurs, la veille juridique, la circularisation des actes notariés de la société et le suivi du contentieux entreprises.

2 - La gestion des fournisseurs : la procédure de consultation des fournisseurs a été simplifiée, et des échanges avec les entreprises et les fédérations professionnelles se sont tenus afin de les aider à mieux répondre aux appels d’offres de la SIC.

3 - Les risques : la cartographie des risques a été mise à jour et des plans d’actions sont en place pour les risques majeurs de la SIC. L’organisation du contrôle interne a été précisée et a donné lieu à la mise à jour de la charte de contrôle interne.

Poursuite d'une politique RSE

L'engagement de la SIC dans la responsabilité sociale et environnementale (RSE) s'est poursuivi en 2014 :

MISE EN PLACE DE TITRES REPAS

Depuis juillet 2014, les salariés bénéficient des titres repas d'une valeur nominale de 800 F.CFP avec un financement de 50% de l'employeur. Le prestataire retenu s'inscrit également dans une démarche RSE et prévoit à ce titre une redistribution de ses bénéfices à une action sociale.

AMÉLIORATION DE L'EMPREINTE ÉNERGÉTIQUE

La production photovoltaïque : près de 50 000 kWh d'énergie produite sur les installations du siège, de la résidence universitaire de Nouville et de l'agence Saint-Quentin, soit 14% de la consommation. Un bilan carbone : 115 tonnes de CO2 évitées, 89 393 équivalent arbres plantés.

BAISSE DE LA CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

Une baisse de 7% de la consommation électrique sur l'ensemble des agences et du siège.

ACQUISITION DE VÉLOS ÉLECTRIQUES

3 vélos électriques ont été mis à disposition du personnel, notamment à la résidence universitaire de Nouville.

RENOUVELLEMENT DU LABEL EUROPÉEN CEEP-CSR



Déjà obtenu par la SIC en 2009 et 2012, ce label européen qui récompense les entreprises européennes ayant intégré la RSE à leur activité a été renouvelé en 2014. La SIC est la seule entreprise calédonienne à avoir obtenu ce label.

POURSUITE DE LA POLITIQUE INTERNE EN MATIÈRE D'EMPLOI DE PERSONNES HANDICAPÉES

Avec un nouveau recrutement en 2014, le taux d'emploi de personnes handicapées a atteint 3,9%, pour une obligation légale de 2,5%.

“

Cinq salariés ont bénéficié d'un appui à la formation continue avec pour résultat l'obtention d'un titre professionnel de niveau II (bac + 4) par l'un d'entre eux

”

“

Deux salariés ont bénéficié d'un accompagnement à la VAE se traduisant par l'obtention d'un diplôme (bac professionnel) pour l'un d'entre eux*

*VAE : validation des acquis de l'expérience

”



Partenariats et innovation

« La SIC, outil au service des politiques publiques en matière d'habitat ». La création en 2014 de la Direction des partenariats, de la communication et des projets innovants (DPCI) répond à ce positionnement. Cette Direction travaille avec l'ensemble des partenaires, notamment institutionnels, pour mettre en œuvre leur vision du développement de l'habitat en Nouvelle-Calédonie et développer une offre de logements innovante et diversifiée.

“ **Partenariat :**
« association entre deux personnes ou plus (physique ou morale) ayant des valeurs partagées afin de faciliter la réalisation d'un objectif commun sur le moyen ou le long terme » ”

La création de la DPCI, vise trois objectifs principaux :

- **favoriser la concertation et le dialogue avec les principaux partenaires,**
- **promouvoir une image positive du logement social,**
- **développer l'innovation au service de l'intérêt général.**

La mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs est pilotée par un service « partenariats et communication » et un service « projets innovants ».



Partenariats et communication

Les actions menées en 2014 ont favorisé l'ouverture de la SIC vers son environnement.

UN LIEN RENFORCÉ AVEC LES INSTITUTIONS

Des rendez-vous réguliers mis en place avec les élus de l'ensemble du Territoire ont permis de partager leur vision en matière de logement social, d'habitat et d'aménagement urbain et de définir comment la SIC pouvait contribuer à mettre en oeuvre cette vision.

Cette volonté de transparence et de travail collaboratif avec les institutions s'est également traduite par l'organisation en novembre d'un séminaire stratégique de la SIC, avec la participation de l'ensemble des collectivités et des acteurs du secteur de l'habitat.

LA MISE EN OEUVRE DE PARTENARIATS OPÉRATIONNELS

Des liens forts ont également été développés avec le monde associatif, sportif et éducatif sous forme de conventions partenariales avec :

- **l'Université de la Nouvelle-Calédonie** portant sur des prestations intellectuelles des laboratoires de l'UNC, la conduite d'études d'impact et l'accueil d'étudiants de l'UNC en stage au sein de la SIC
- **La Croix-Rouge** pour l'élaboration d'un programme d'actions en faveur du lien social au sein des résidences de la SIC. Ce programme porte notamment sur l'ouverture en 2014 d'une crèche située dans la résidence pour personnes âgées « Les Cerisiers bleus », qui permet de développer le lien intergénérationnel entre les enfants et les seniors.

LES HABITANTS AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS

Les temps d'échanges avec les locataires ont été multipliés :

- **Bus 123** : renouvellement de la participation de la SIC à cette opération permettant de transporter des jeunes pendant l'été vers des lieux d'activités ludiques et sportives dans les différentes communes de l'agglomération de Nouméa.
- **Trophée SIC** : il s'agissait de la seconde édition de ce tournoi sportif de football et volleyball auquel ont participé les habitants des différents quartiers. Cette édition a rassemblé plus de 500 participants sur un week end.
- **Semaine bleue** : organisation en lien avec les CCAS de l'agglomération de journées portes ouvertes dans les résidences pour personnes âgées.
- **Noël** : les résidents ont été invités à une visite de l'aquarium qui a remporté un vif succès avec 300 participants.
- **Réunions avec les associations de locataires** : en décembre, un échange avec l'ensemble des associations a permis de donner une nouvelle impulsion à la politique de concertation avec les habitants.



Projets innovants

Au fil des besoins et de façon naturelle, la SIC a pris l'initiative de mettre en oeuvre des solutions nouvelles, pour répondre aux attentes des habitants. Elle a ainsi fait évoluer ses procédés constructifs, conçu des résidences pour publics spécifiques, construit sur terres coutumières, géré pour le compte de tiers, réalisé des commerces et services, intégré des équipements de développement durable.

La création du service « Projets innovants » marque la volonté de développer une stratégie d'offres innovantes pour mieux répondre aux besoins des Calédoniens, dans toute leur diversité.

Le service « Projets innovants » assure la gestion d'un patrimoine de 850 logements (une résidence universitaire et deux résidences pour personnes âgées) et 187 commerces. Il assure également le suivi des syndicats de copropriété et l'appui à l'accession à la propriété.



Clientèles

La demande

La demande de logements recensée à la Maison de l'Habitat et/ou auprès de la SIC reste importante. De même, la proportion des ménages avec des revenus inférieurs au SMG reste élevée à 48%.

- **En Province Sud** le besoin de logement reste important avec 6 981 demandes actives exprimées et centralisées auprès de la Maison de l'Habitat. En considérant que 2 279 ménages occupent déjà un logement social, 4 702 autres familles restent en attente d'un logement dans cette Province.

- **En Province Nord** le nombre de demandes est en progression de 20% par rapport à l'année précédente. Cette évolution est liée au dynamisme économique de cette Province en plein essor et à la démobilisation et la fermeture progressive de la base vie de l'usine de Vavouto.

La proportion de demandeurs de logement dont les revenus sont supérieurs au SMG est tombée de 70% en 2007 à 52% en 2014. Cette tendance se traduit par une demande plus importante sur les logements de catégories « aidés » et « très aidés ».

48%

DES DEMANDEURS DE LOGEMENT ONT DES REVENUS INFÉRIEURS AU SMG



Familles candidates à un logement social sur l'ensemble du Territoire

Nombre total de demandes	2013	2014	Variation en nombre	Variation en %
Montant SMG de l'année	151 985	151 985		
Total	8 081	8 051	-30	-0,4%
Dont Province Sud	7 191	6 981	-210	-3%
Dont Province Nord*	890	1 070	180	+20%
Ressources < 1 SMG	3 818	3 869	51	+1%
Ressources > 1 SMG	4 263	4 182	-81	-2%

* Un changement dans les outils de mesure de la demande en Province Nord permet désormais de fiabiliser les données récoltées, impactant également les années précédentes (cf rapport d'activité 2013)



Le parc locatif : une offre élargie

Avec un patrimoine en progression de 277 logements, la SIC poursuit sa mission au service du développement économique et social du Territoire, avec notamment la valorisation du foncier coutumier (13 villas sur Yaté) et le développement d'une offre adaptée à des publics spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées...



Répartition du patrimoine géré par Province et par catégorie

	Parc social	Intermédiaire	Accession aidée	Total logements	Commerces
Province Sud	8 298	1 271	24	9 593	161
Province Nord	325	307	9	641	26
Province des Îles	5		0	5	
Total	8 628	1 578	33	10 239	187



ÉVOLUTION DU PARC GÉRÉ, EN NOMBRE DE LOGEMENTS



1 976
CONTRATS DE LOCATION SIGNÉS

Une activité locative soutenue

Nombre de baux signés

	2010	2011	2012	2013	2014	2014/2013
Locatif social	903	871	1 681	1 376	1 592	+16%
Locatif intermédiaire	395	380	423	360	384	+7%
Total	1 298	1 251	2 104	1 736	1 976	+14%

Innovation

Le livret du locataire remis aux nouveaux entrants a fait l'objet d'une refonte complète. Pour le rendre plus synthétique et facile d'utilisation, son contenu a été scindé en deux supports distincts :

- un livret du locataire centré sur les informations liées à la vie dans le logement (état des lieux, paiement du loyer, changement de situation...)
- un guide d'entretien du logement, qui détaille de manière très illustrée les éléments respectivement à la charge du locataire et de la SIC.

Ces deux supports sont remis à la signature du bail. Le second fait également l'objet d'une distribution après les visites périodiques dans les logements ou après une réhabilitation.

“

1 976 familles logées en 2014, dont 32% issues de publics spécifiques

(personnes handicapées ou âgées et étudiants)

”

“

95 familles relogées dans le cadre du protocole unique

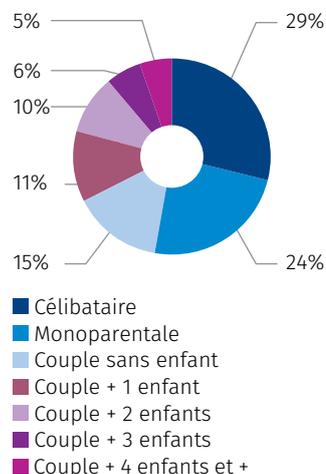
soit une augmentation de 50% par rapport à 2013 notamment dans le cadre de la résorption des squats (Sakamoto, Roche grise...)

”

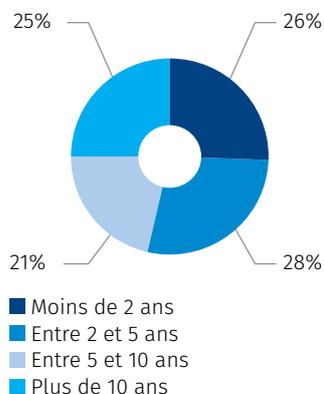


L'occupation sociale

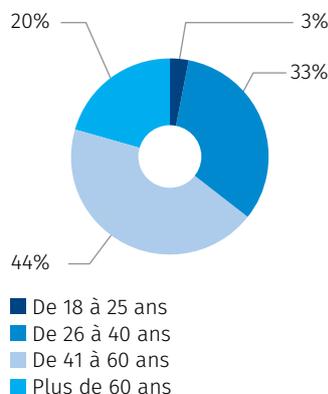
Situation familiale



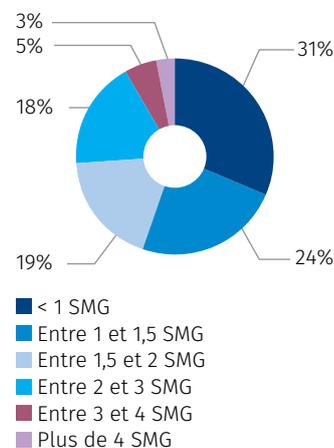
Ancienneté bail



Âge



Revenus



Taux de remise en location du parc social

	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE RETOURS	DONT					TAUX
			Logements pour personnes à mobilité réduite (PMR)	UNC	ETFPA	RPA les Cerisiers bleus	RPA les Orchidées	
F1	1 548	527	22	294	109	4	11	34%
F2	1 871	215	6	28	-	2	2	11,5%
F3	2 869	248	8	-	-	-	-	8,6%
F4	1 820	164	5	46	-	-	-	9%
F5/6/7	520	31	-	-	-	-	-	6%
Total	8 628	1 185	41	368	109	6	13	13,7%

Au cours de l'exercice, **1 185** logements locatifs du parc social ont été remis en location. Le taux de remise en location se maintient à un niveau important de **13,7%** du fait de la rotation saisonnière sur les logements étudiants. Exception faite de cet impact, ce taux est de **8%**.

Taux de remise en location du parc intermédiaire

	Nombre de retours	Nombre de logements	Taux
F1	22	86	25,6%
F2	103	406	25,4%
F3	98	469	20,9%
F4	89	517	17,2%
F5/6	14	100	14%
TOTAL	326	1 578	20,7%

Avec 326 logements remis en location pour cet exercice, le taux de rotation du parc intermédiaire se stabilise à 20,7%.

Sur-occupation des logements du parc social

	Nombre de logements en sur-occupation	Nombre de logements	Taux
F1	34	1 548	2,2%
F2	136	1 871	7,3%
F3	358	2 869	12,5%
F4	133	1 820	7,3%
F5/6/7	41	520	7,9%
TOTAL	702	8 628	8,1%

Le taux de sur-occupation se stabilise autour de 8%.

Aides au logement

En 2014, 4 017 locataires, soit 39% des locataires présents, ont bénéficié d'une aide au paiement de leur loyer. Le montant total des aides versées aux locataires de la SIC s'élève à 1,2 milliard F.CFP.

Depuis sa mise en place en 2008, l'aide au logement territoriale (ALT) a été multipliée par

4 et le nombre de bénéficiaires a été multiplié par 2,3. Toutefois, si l'aide a permis d'alléger la charge du loyer pour beaucoup de familles, elle n'a pas atténué de manière significative l'accroissement des impayés des loyers, qui a quasiment doublé sur la même période (2008-2014).



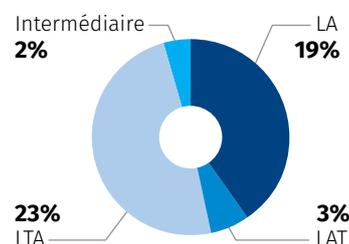
	2008	2013	2014	Variations 2013/2014	
				Nombre ou montant	en %
Aide au logement territorial					
Nombre de dossiers	1 440	3 430	3 938	508	14,8%
Montants (MF.CFP)	280	990	1 162	172	17,4%
Aide mensuelle moyenne (en MF.CFP)	16 186	24 046	22 849	-1 197	-4,9%
Toutes aides confondues					
Nombre de dossiers	1 700	3 532	4 017	485	13,7%
Montants (en MF.CFP)	323	1 010	1 179	169	16,7%
Aide mensuelle moyenne (en MF.CFP)	15 833	23 826	22 737	-1 089	-4,5%
Nombre de baux signés	1 048	1 736	1 976	240	13,8%
Patrimoine géré	7 835	9 962	10 239	277	2,7%
Stock impayé (en MF.CFP)	432,9	704,1	780,1	76	10,7%

Entrants 2014 bénéficiant d'une aide

LA	Logement Aidé
LAT	Logement Aidé de Transition
LTA	Logement Très Aidé
Int.	Logement Intermédiaire

CATÉGORIES (1 976 logements)	AIDÉS	TAUX	NON AIDÉS	TAUX
LA	380	19%	352	18%
LAT	54	3%	42	2%
LTA	460	23%	303	15%
Intermédiaire	36	2%	349	18%
TOTAUX	930	47%	1 046	53%

Taux de logements aidés



“ Près de la moitié des familles entrées dans le parc locatif en 2014, ont bénéficié d'une aide ”



Une valorisation contenue des loyers

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

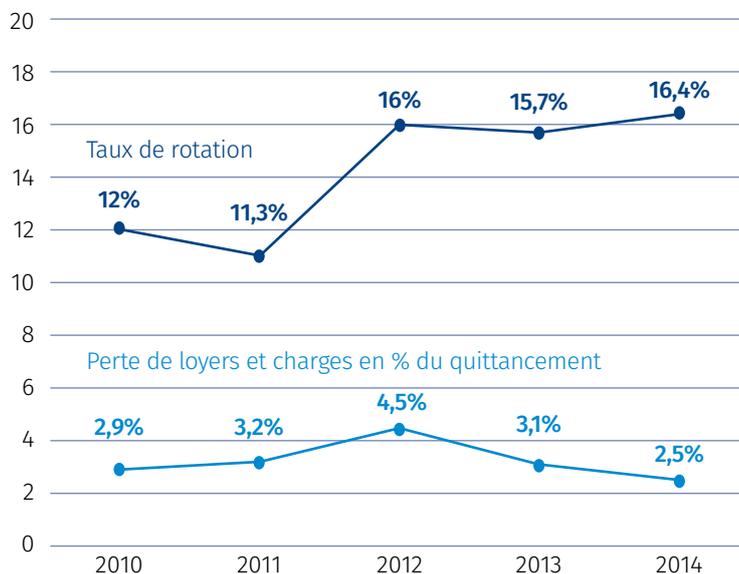
	LTA+LA		LAT		INTERMÉDIAIRE	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
F1	25 705	26 349	56 143	57 361	42 179	42 179*
F2	40 045	40 761	69 799	69 725	68 945	69 175*
F3	44 935	45 486	80 109	79 934	99 981	99 593
F4	49 884	50 160	87 580	87 476	117 066	117 333
F5/6/7	52 987	52 800	92 506	92 506	126 153	127 733

* Les loyers moyens de ces typologies de logements intermédiaires sont inférieurs à ceux des LAT en raison de leur nombre et de leur ancienneté (loyers de base hors charges). Les différences des chiffres avec le rapport 2013 font suite à une évolution de l'outil interne d'analyse. La progression des loyers moyens est principalement liée à la livraison de logements neufs en 2014.



Les indicateurs de gestion

Évolution générale de la vacance financière et de la mobilité (en %)



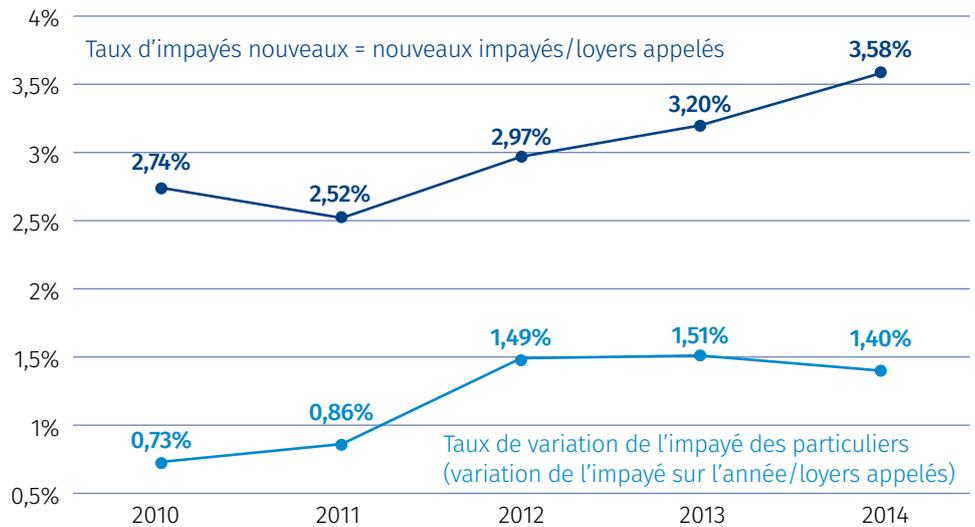
Malgré un taux de rotation important depuis 2012, année de mise en service de la résidence universitaire, la vacance financière tend à s'améliorer. Cette situation résulte notamment des efforts importants fournis pour améliorer la commercialisation des logements livrés dans l'année qui représentent pour l'exercice 2014 un manque à gagner rapporté à l'ensemble des loyers de 0,69% contre 0,73% en 2013.

L'évolution de l'organisation menée en cours d'année permettra de consolider la situation en 2015.

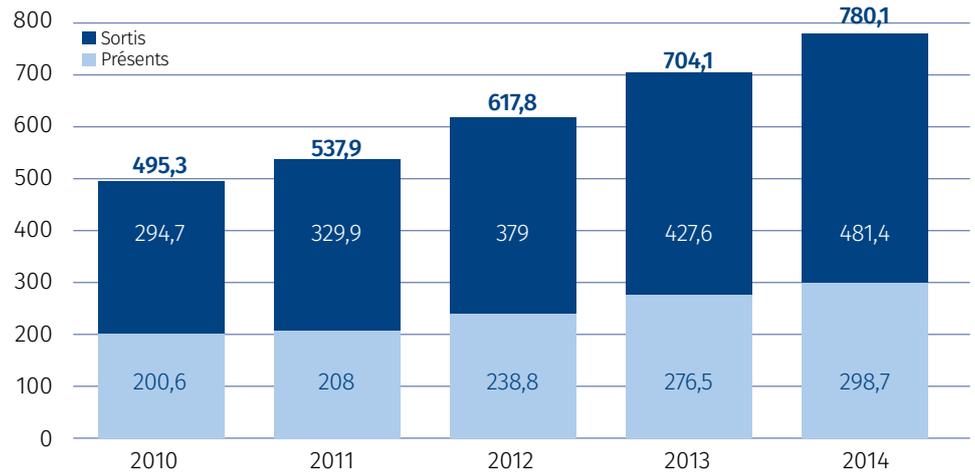
Les impayés

Les impayés augmentent de 76 MF.CFP (soit 11%) ; cette augmentation concerne à la fois les locataires présents (+ 22 MF.CFP) et les locataires sortis du parc (+ 54 MF.CFP).

Évolution des impayés en pourcentage après passage en pertes et abandon de créances



Stock des impayés (locatif + accession) en MF.CFP



“

Le stock des impayés est en hausse de 11% (+80% depuis 2008) après passage en pertes et abandon des créances

”



ZOOM SUR LES LOCATAIRES ENTRÉS EN 2014 EN SITUATION D'IMPAYÉ DÈS LA PREMIÈRE ANNÉE

Impayé total

CATÉGORIES	BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE		NON BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE		IMPAYÉS 2014 (F. CFP)
	NOMBRE	TAUX	NOMBRE	TAUX	
Intermédiaire	0	0%	42	23%	2 723 256
LA	95	36%	93	51%	12 868 482
LAT	9	4%	11	6%	2 474 269
LTA	157	60%	37	20%	2 325 798
Total	261	100%	183	100%	20 391 805

Fait marquant de cette année : les impayés concernent une part croissante des nouveaux locataires : 22% des 1 976 nouveaux entrants ont été en situation d'impayés en cours d'année (soit 444), contre 15% au cours de l'année précédente.

Parmi ces locataires entrés en 2014 et se trouvant en situation d'impayé, les bénéficiaires d'une aide représentent une part croissante (+63%) par rapport à l'exercice précédent (augmentation essentiellement concentrée sur les catégories LA/LTA qui couvrent près de 97% de l'impayé entrant aidé contre 90% en 2013).

Modes de paiement des locataires entrés en 2014 et en impayés

CATÉGORIES	DÉLÉGATION SUR SALAIRE	PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE	VIREMENT	CAISSE
Intermédiaire	4	18	11	9
LA	41	77	16	54
LAT	5	8	1	6
LTA	3	79	5	107
Total	53	182	33	176
Taux	12%	41%	7%	40%

Création de la Direction de la Clientèle (DLC)

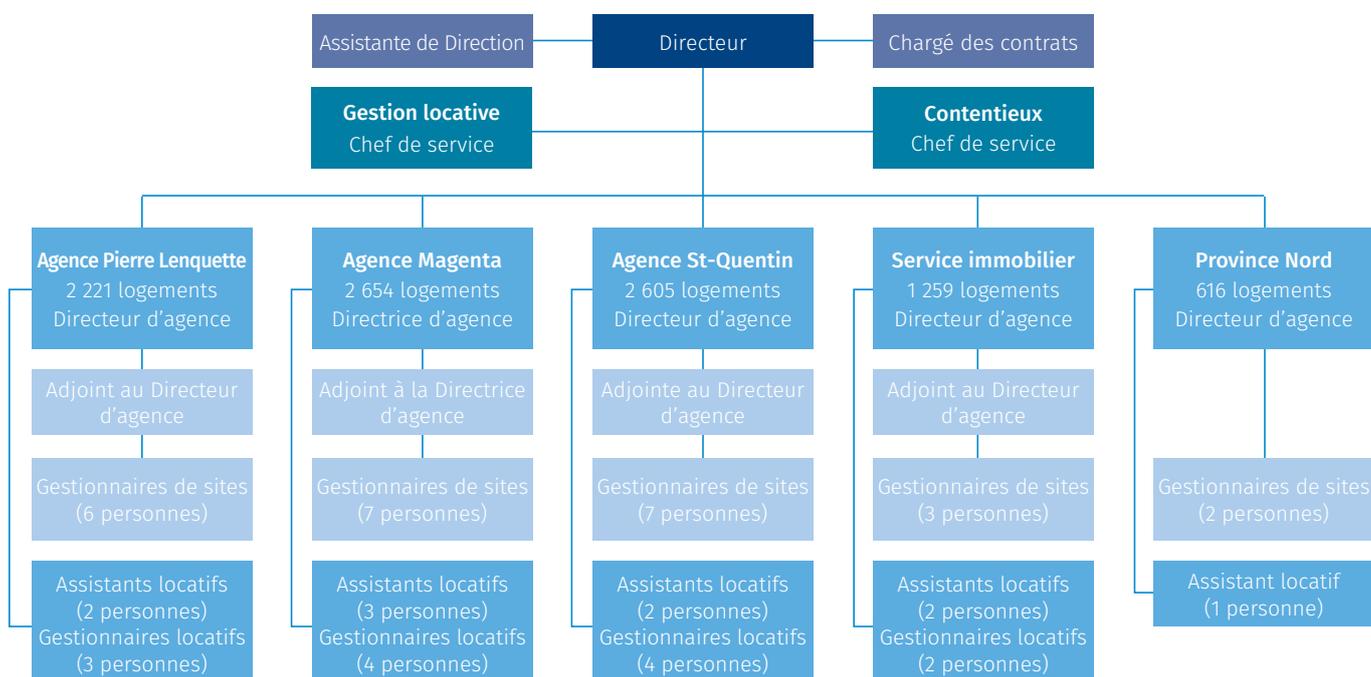
Afin de mieux répondre à l'évolution des besoins de sa clientèle, la DLC, créée en 2014, a mis en place une activité de proximité renforcée et adaptée.

Avec plus de 9 500 logements gérés sur l'ensemble du Territoire (dont plus de 600 en Province Nord), la DLC a souhaité dynamiser et uniformiser les activités « coeur de métier » de l'ensemble de ses équipes par :

- une nouvelle répartition du patrimoine locatif en Province Sud sur les 4 secteurs de gestion existants : Pierre Lenquette, Magenta, Saint-Quentin,

service immobilier, soit 2 500 à 2 800 logements par unité de gestion,

- une redistribution des missions des collaborateurs afin de permettre à chacun de gagner en responsabilités et en autonomie, tout en y associant les échanges de compétences nécessaires à l'atteinte de ses objectifs (proximité auprès de la clientèle et qualité de service accrue).



Habitat

Acquérir et aménager

En plein développement, l'activité d'aménageur de la SIC lui offre aujourd'hui un potentiel de construction de 4 000 logements sur les 10 prochaines années.

L'activité foncière de la SIC, nécessaire pour mettre en œuvre les actions d'aménagement et de construction, ne s'est pas concrétisée en 2014 par un volume important de transactions en raison :

- d'une concurrence accrue avec le secteur privé : l'entrée en vigueur en 2014 de la loi de défiscalisation locale a redynamisé le marché immobilier, tendant ainsi le marché des terrains à bâtir en zone urbaine.
- d'une attention particulière donnée aux terrains plus complexes (zone en mutation, etc.) de l'agglomération, demandant un temps d'étude et de négociation plus long qu'à l'accoutumée.

En 2014 la SIC a ainsi acquis trois terrains : deux en zone urbaine directement constructible et un terrain plus important (9,45 ha) à Bourail nécessitant des études d'aménagement plus longues.

“ Ancrage territorial de la SIC : une vocation à créer des logements pour tous ”

Achats et stock fonciers

Acquisitions 2014	Nombre d'opérations	Surface (ha)	Potentiel (EQL)
Agglomération Nouméa	2	0,45	45
Reste Province Sud	1	9,45	100
TOTAL	3	9,90	145

À proximité immédiate de la Résidence universitaire de Nouville, la résidence « Les Alizés » fait partie d'un vaste projet d'aménagement mené en partenariat avec la ville de Nouméa.



Aménagement : la concrétisation de nombreux partenariats

Depuis 2005, la SIC dispose d'un service Aménagement qui conçoit, viabilise et commercialise des quartiers à dominante habitat. Son objectif est de :

- mettre à disposition des acteurs du logement aidé des terrains aménagés à des coûts compatibles avec les équilibres financiers et proposant un cadre de vie intégré aux tissus urbains environnants et adapté aux modes de vie locaux,
- 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 (résorption d'habitats insalubres ou de squats, projets sur terres coutumières, etc.) dans des cadres juridiques adaptés (mandat, mise à disposition du foncier, etc.).

La SIC en tant qu'aménageur revend des lots à tout type d'acquéreur : promoteurs privés, bailleurs sociaux, particuliers, collectivités...

L'exercice 2014 aura été marqué par des avancées importantes sur plusieurs dossiers stratégiques, concrétisant ainsi des partenariats nécessaires à la réussite des opérations, notamment :

Projet de renouvellement urbain de Saint-Quentin :

- financement du désamiantage et de la démolition de 3 tours supplémentaires : le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, la Province Sud et la SIC financeront à parts égales ce projet pour lequel le marché de travaux a été signé en fin d'année 2014.
- organisation du séminaire sur la rénovation urbaine en partenariat avec l'ANRU : il a permis aux élus et techniciens de l'agglomération d'échanger sur les dynamiques du logement et de l'aménagement à l'échelle de l'agglomération. Le maire de Mulhouse ainsi que le directeur général de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ont également participé à cet événement.

Zones de Développement Prioritaires (ZODEP) : un dispositif mis en place par le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie :

Le Gouvernement a confié à la SIC la réalisation des schémas d'aménagement des ZODEP Sud (Commune du Mont-Dore) et

Avancement des opérations d'aménagement

Commune	Opération	Surface (ha)	Potentiel logements (EQL)	Avancement
Pour le compte de tiers				
Boulouparis	Tchiné	7	45	Parfait achèvement
La Foa	Poiwi	25	180	Études préalables
Nouméa	Sakamoto	27	380	Études préalables
Pour le compte de tiers sur terres coutumières				
Lifou	Hnimikone	0,25	5	Livré
Yaté	Kotirehou	4	13	Parfait achèvement
Koné	Baco	4	20	Études opérationnelles
Mont-Dore	Kanoda II	1	7	Études opérationnelles
Houailou	Poaraxo	2	5	Études préalables
Mont-Dore	Yanna	11	54	Études préalables
Ponérihouen	ZODEP Est	50	20	Études préalables
Mont-Dore	ZODEP Sud	300	100	Études préalables
Opérations en compte propre				
Nouméa	Tuband	20	634	Livré
Mont-Dore	Kou Goetoro	8	54	Livré
Voh	Cœur de Voh	13	191	En travaux
Nouméa	Alizés	4	140	Études opérationnelles
Bourail	Collines aux Perruches	9,5	120	Études opérationnelles
Païta	Carignan	26	380	Études opérationnelles
Koné	Téari	21	50	Études préalables
Koné	Tangentielle	200	1 000	Études préalables
Nouméa	Tonnelier	2,3	200	Études préalables
Païta	Ondémia	117	780	Études préalables
Opérations de rénovation urbaine				
Mont-Dore et Nouméa	Saint Quentin	17	800	Études opérationnelles
Nouméa	Tindu	8	330	Études préalables
Total		877	5 508	



Squat Sakamoto

ZODEP Est (Commune de Ponérihouen) en raison de son savoir-faire en matière d'aménagement du territoire.

La réalisation de ces ZODEP s'inscrit dans un dispositif plus large mis en oeuvre sur l'ensemble du Territoire dont l'objectif est de favoriser le développement social, économique et écologique de l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie, avec un enjeu

plus particulier sur la valorisation des terres coutumières. A noter que l'AFD participe au financement des études de la ZODEP Sud.

Ce dispositif est innovant en matière d'aménagement du territoire car il ne s'appuie pas exclusivement sur la réalisation d'habitat, mais également sur le développement des axes suivants :

- habitat individuel et collectif : « un logement pour tous »,
- développement économique : « une économie au service de sa population »,
- valorisation de la terre : « de la terre passion à la terre production »,
- implantation des infrastructures publiques : « une gouvernance au coeur des réalités ».



Filao II - Bourail

2014 est marquée par le plus faible volume de livraison depuis 10 ans, mais également par un nombre de logements mis en chantier 6 fois supérieur à l'année précédente. Le volume important de livraisons prévu en 2016 et 2017 est la conséquence directe de ces mises en chantier.

Construire

Comme 2013, l'année écoulée a été marquée par un volume de livraison faible, dû notamment à une baisse drastique du financement public du logement au cours des années précédentes.

Typologie des logements livrés en 2014

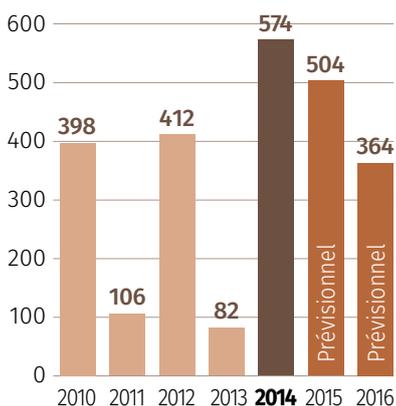
	F1	F2	F3	F4	F5	Bureaux/ Commerces	Total
Province Sud	46	106	89	31	-	13	285
Dont logements pour personnes handicapées	20	10	4	5	-	-	39
Province Nord	-	5	-	7	4	-	16
Total	46	111	89	38	4	13	301
en %	15%	37%	30%	13%	1%	4%	100%

Catégorie de logements livrés en 2014

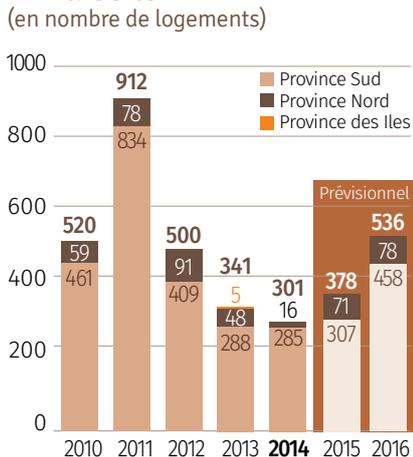
	Nb	%
LTA	30	10%
LA / HIA	171	57%
LAT	27	9%
Intermédiaire / ALT	60	20%
Accession		0%
Bureaux/Commerces	13	4%
Total	301	100%

En revanche, la tendance est inversée par rapport à 2013 en ce qui concerne les mises en chantier. En effet, pas moins de 574 logements ont été mis en chantier en 2014 (10% via des acquisitions auprès de promoteurs), soit presque 6 fois plus qu'en 2013. Ceci est la conséquence des nombreuses études débutées en 2013, qui permettront d'augmenter considérablement le volume de livraisons sur les années 2016/2017.

Mise en chantier (en nombre de logements)



Livraisons (en nombre de logements)



Kecho II - Dumbéa-sur-mer



La Rivière - Païta



Pai Kaleone 2 - Hienghène



Les Grottes - Koumac

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 internes ou externes, de mener des opérations complexes et diversifiées.

- Des programmes diversifiés :

- En 2014, 85 logements ont été livrés sur la base de programmations diversifiées : la crèche des Cerisiers Bleus, la résidence seniors du Jardins des Sens, les logements en terres coutumières réalisés à Yaté. Ces programmes illustrent l'expertise de la SIC, tant dans le domaine de la construction que dans celui des partenariats.
- D'un point de vue territorial, la SIC poursuit son effort en faveur des communes de l'intérieur et de la zone VKP : près de 20% des mises en chantier ont été faites sur les communes de Voh, Hienghène, Canala, Kaala-Gomen et Bourail.

- Des opérations de réhabilitation lourde :

Après la réhabilitation lourde de 80 logements sur Pierre Lenquette finalisée en 2013, la SIC poursuit la rénovation de son ancien parc locatif, notamment avec le démarrage de la réhabilitation d'une première tranche de 50 logements sur la résidence de Port N'Gea à Sainte-Marie.

Par ailleurs, en 2014 encore, le savoir-faire de la SIC et de ses partenaires concepteurs a été récompensé au travers de l'obtention du prix « Bâtiment de l'Année 2014 » pour deux de ses opérations :

- catégorie Bâtiment à usage individuel : les Filaos 2 à Bourail, actuellement en travaux,
- catégorie Bâtiment à usage collectif : opération de réhabilitation des bâtiments K, L et M à Pierre Lenquette réalisée en 2013.



Réhabilitation - Pierre Lenquette



Cerisiers bleus (extension) - Nouméa



Green Acre - Koné



Koromwa - Yaté



Macaranga 2 - Dumbéa

“
6 fois plus de
logements en
chantier en 2014
qu'en 2013
”

“
Le volume
de livraisons le
plus faible depuis
10 ans
”

Localisation du patrimoine et des livraisons (construction & aménagement)



“
10 239 logements gérés par la SIC au 31 décembre 2014 et 187 commerces
”

301
LIVRAISONS DE LOGEMENTS EN 2014



Urban center - Dumbéa



Omaha - Nouméa



Kou Goetoro - Mont-Dore

	Livraisons 2014		Patrimoine SIC géré au 31/12/2014
	Logements	Commerces	
Province Sud			
Boulouparis			16
Bourail			32
Dumbéa	69		888
Farino			1
La Foa	6		79
Mont-Dore	107		346
Nouméa	77	13	8 105
Païta			102
Thio			11
Yaté	13		13
Total P. Sud	272	13	9 593 + 161 commerces
Province Nord			
Hienghène			13
Kaala Gomen			11
Koné	7		303
Koumac	9		60
Poindimié			70
Pouembout			151
Poya			6
Touho			27
Total P. Nord	16		641 + 26 commerces
Province Iles			
Lifou			5
Total général	288	13	10 239 + 187 commerces (total Livraisons 2014)



Cyathéas - Dumbéa



Paï Kaleone II - Hienghène



Nilly - La Foa

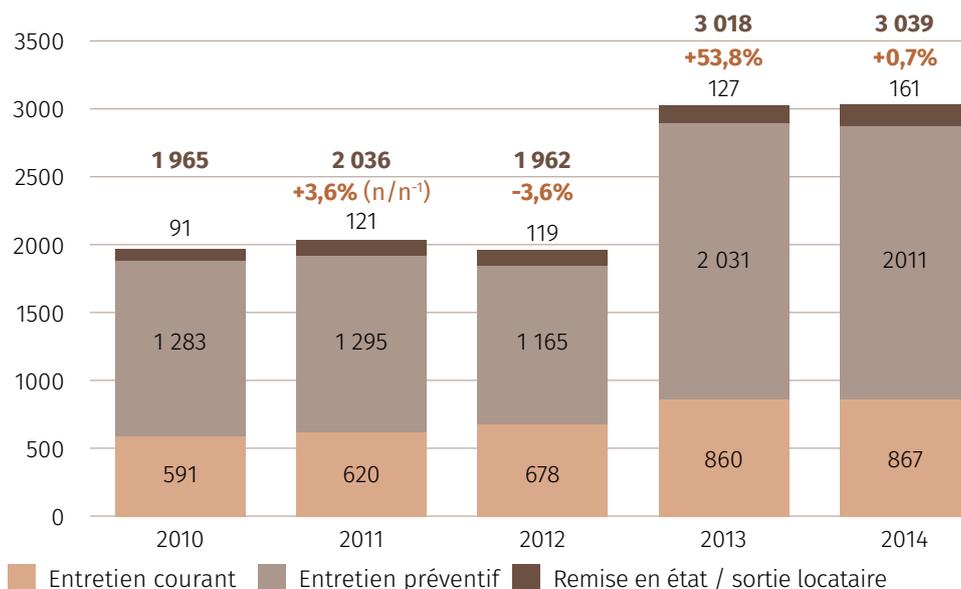


Kecho II - Dumbéa sur mer

Entretien, améliorer & réhabiliter

L'année a été marquée par le maintien d'un important programme d'investissement sur le patrimoine de la SIC (entretien préventif et rénovation).

Evolution des dépenses d'entretien du patrimoine (en MF.CFP)



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.

Entretien courant (en MF.CFP)

	2010	2011	2012	2013	2014
Parties communes	254	279	309	410	414
Espaces verts	75	83	125	160	142
Intervention dans les logements	103	110	115	135	141
Curage réseau	32	33	28	24	43
Ascenseurs	27	27	30	37	32
Détermitage, dératisation, désinsectisation	19	14	12	8	5
Reprise graffitis, dégradations	17	20	16	21	27
Tri sélectif	25	23	34	41	44
Autres	39	31	9	24	19
Total	591	620	678	860	867

Principales interventions d'entretien préventif et de rénovation (en MF.CFP)

	2014
Gros entretien	222
Ravalement	64
Nettoyage & révision de toiture	48
Mise en peinture des toitures	20
Autres	90
Amélioration	650
Installation de chauffe-eau solaires	393
Remplacement de clôtures	92
Réfection voiries, talus	147
Autres	18
Réhabilitation	532
Magenta	331
Boutonnet	82
Rivière-Salée	75
Tindu	30
Pierre-Lenquette	14
Gros travaux	607
Assainissement & réseaux	141
Remplacement portes halls, garde corps	111
Autres	355

“ 45% des logements équipés de chauffe-eau solaires ”

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 2014 comme en 2013, 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 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 45% du patrimoine géré au 31/12/2014.

Par ailleurs, 5 logements du patrimoine existant ont été adaptés aux normes pour personnes à mobilité réduite (PMR), portant ainsi à 248 le nombre de logements adaptés aux normes PMR.

RÉHABILITER, POUR MODERNISER LE LOGEMENT

À travers son « Plan Stratégique Patrimonial » la SIC s'est engagée à réhabiliter son 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 2014, pas moins de 76 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 73 logements en 2014, portant à 365 le nombre total de logements réhabilités, la présence d'amiante nécessitant des interventions plus complexes.

- Cité Boutonnet (73 logements) : 3 logements ont été réhabilités (soit 43 logements réhabilités au total). Débutée en 2012, la restructuration complète de la résidence (parties communes, ravalement, espaces extérieurs) s'est achevée au 1^{er} trimestre 2014.

- Cité Pierre-Lenquette (392 logements) : la dernière intervention sur la cité Pierre-Lenquette date de 2013, à la suite de la restructuration complète de 3 bâtiments (80 logements). En 2014, le principe d'une intervention globale sur le quartier de Montravel, sous la forme d'un projet de renouvellement urbain a été acté avec le nouvel exécutif municipal. Cela permettra d'insérer la réhabilitation complète des logements restant (312) dans une perspective plus large d'évolution urbaine et sociale du quartier.

- Cité de Tindu (329 logements) : la dernière intervention importante sur la cité de Tindu date de 1996. Une intervention lourde est aujourd'hui nécessaire. Pour cette raison, les études pour la réhabilitation des logements ont été engagées en 2014. De même que pour la cité de Pierre-Lenquette, le

principe d'une intervention sur le quartier de Tindu, sous la forme d'un projet de renouvellement urbain a été acté avec le nouvel exécutif municipal.

- Cité N'Géa (157 logements) : en partenariat avec la Province Sud, le remembrement de cette résidence a été acté conduisant à la suppression de 27 logements pour mettre à disposition d'un public spécifique (personnes âgées et jeunes travailleurs) 130 logements plus spacieux. Les travaux de cette réhabilitation ont débuté en 2014 pour la livraison d'une première tranche de 50 logements prévue en 2015.

- Cité de Rivière-Salée (188 logements) : la réhabilitation des logements de cette résidence a été finalisée en 2012. En 2014 les patios intérieurs des duplex (soit 140 logements) ont fait l'objet d'une restructuration. L'action de 2014 en faveur de ces cités anciennes a permis de porter à 27% le nombre de logements nouvellement réhabilités.

“
248 logements
adaptés aux
normes pour
personnes
à mobilité
réduite

”

76

LOGEMENTS
RÉHABILITÉS EN 2014

3

MILLIARDS DE FRANCS DE
DÉPENSES D'ENTRETIEN
ET DE RÉNOVATION



À Rivière-Salée les patios intérieurs des duplex ont été réhabilités

Finances

Les comptes consolidés 2014 sont élaborés sur un périmètre composé de la SIC et de ses 60 filiales. A noter que la transmission universelle de patrimoine de la SCI Ouérendi - 66 logements - a été réalisée en juillet 2014 ainsi que le rachat des parts des investisseurs de la SCI Pitaya et de la SCI Pervenche 5.



Ipanéma - Nouméa

Bilan simplifié des comptes consolidés

ACTIF NET (en MF.CFP)	2010	2011	2012	2013	2014
Immobilisations incorporelles	132	134	144	169	175
Immobilisations corporelles	86 961	96 017	102 914	110 523	118 332
Immobilisations financières	6 798	3 917	4 534	2 626	3 678
Total actif immobilisé BRUT	93 891	100 068	107 592	113 318	122 185
Amortissements et provisions	-22 136	-25 161	-28 292	-31 724	-35 401
Total actif immobilisé NET	71 755	74 907	79 300	81 594	86 784
Stocks et encours	3 073	4 186	3 975	3 675	3 170
Créances d'exploitation (nettes)	47	77	56	44	37
Autres créances	308	422	536	794	460
Disponibilités	6 959	5 870	5 806	5 697	2 119
Charges constatées d'avance	3	3	0	7	63
TOTAL ACTIF	82 145	85 465	89 673	91 811	92 633

PASSIF (en MF.CFP)	2010	2011	2012	2013	2014
Situation nette (hors résultat net)	12 090	12 571	12 766	12 921	13 008
Résultat de l'exercice	473	228	155	88	27
Subventions d'investissements	21 436	22 097	23 648	24 202	24 020
Total capitaux propres	33 999	34 896	36 569	37 211	37 055
Provisions pour risques et charges	191	211	215	298	188
Dettes financières	44 269	46 569	49 600	51 770	51 821
Dettes d'exploitation	723	886	395	518	461
Autres dettes	2 164	2 080	2 152	1 289	1 457
Comptes de régularisation	799	823	742	725	1 651
TOTAL PASSIF	82 145	85 465	89 673	91 811	92 633

La croissance reste soutenue avec 7 milliards F.CFP d'investissements en 2014. La structure financière est équilibrée avec un ratio « capitaux permanents sur actif net » de 96%. L'endettement reste stable à 52 milliards F.CFP avec une part à taux variable de 28% après SWAP.



Alcyone - Dumbéa

Soldes intermédiaires de gestion des comptes consolidés

En MF.CFP	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et prestations annexes	5 402	5 796	6 287	6 863	7 184
Rémunération de mandat	1	1	0	1	4
Maîtrise d'ouvrage	359	280	175	163	200
Solde "ventes / accession"	74	44	35	-4	-4
Total chiffre d'affaires	5 836	6 121	6 497	7 023	7 384
Achats	-151	-162	-161	-178	-197
Services extérieurs	-1 102	-1 215	-1 244	-1 427	-1 504
Transferts de charges	18	17	31	29	39
Total charges nettes	-1 235	-1 360	-1 374	-1 576	-1 658
Valeur ajoutée ou marge brute	4 601	4 761	5 123	5 447	5 722
Impôts et taxes	-296	-326	-351	-380	-404
Personnel	-894	-940	-962	-1 015	-1 021
Excédent brut d'exploitation	3 411	3 495	3 810	4 052	4 297
Dotations aux amortissements	-2 756	-3 067	-3 371	-3 632	-3 856
Quote part subvention en résultat	874	987	1 079	1 129	1 183
Dotations/reprises de provisions	-5	-96	-76	-65	-102
Autres produits	18	4	0	0	2
Autres charges	-8	-5	0	0	-16
Résultat d'exploitation	1 534	1 318	1 442	1 484	1 508
Produits financiers	590	536	492	486	437
Charges financières	-1 486	-1 601	-1 729	-1 876	-1 809
Résultat financier	-896	-1 065	-1 237	-1 390	-1 372
Résultat courant	638	253	205	94	136
Produits exceptionnels	133	68	24	67	61
Charges exceptionnelles	-298	-93	-74	-74	-170
Résultat exceptionnel	-165	-25	-50	-7	-109
Résultat net global	473	228	155	87	27
CAF BRUTE	2 584	2 478	2 573	2 709	2 863
Remboursements emprunts en capital	989	1 041	1 109	1 192	1 579
CAF NETTE	1 595	1 437	1 464	1 517	1 284

En dépit d'une bonne structure financière et d'un contexte économique favorable (baisse des taux), le résultat net reste fragile et rend plus que jamais nécessaire l'optimisation des dépenses et des recettes. A noter cette année que la variation des impayés des locataires (avant passage en perte et abandon de créances) rapportée aux loyers atteint un nouveau palier à 1,5% contre 1,2% les deux dernières années.



Kotolo - Nouméa



Alcylene - Dumbéa

Kechö 3 - Dumbéa

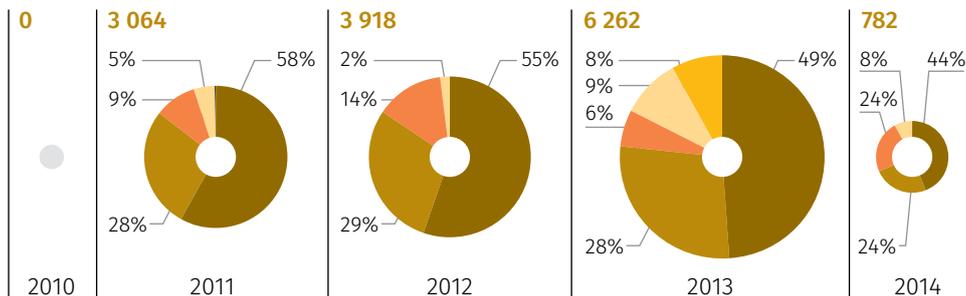


Opérations financières

“ Prolongation d'une année supplémentaire pour l'exécution de l'actuel Contrat de développement ”

ÉVOLUTION 2010-2014 DU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL PRODUIT PAR LA SIC EN VOLUME ET EN PART RELATIVE

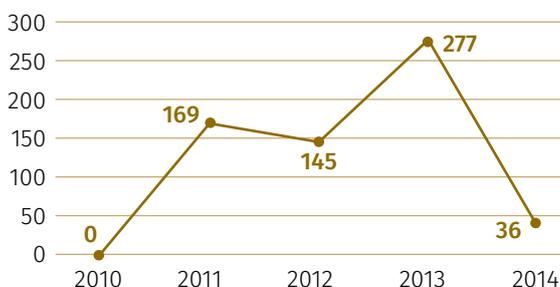
En Province Sud (en MF.CFP)



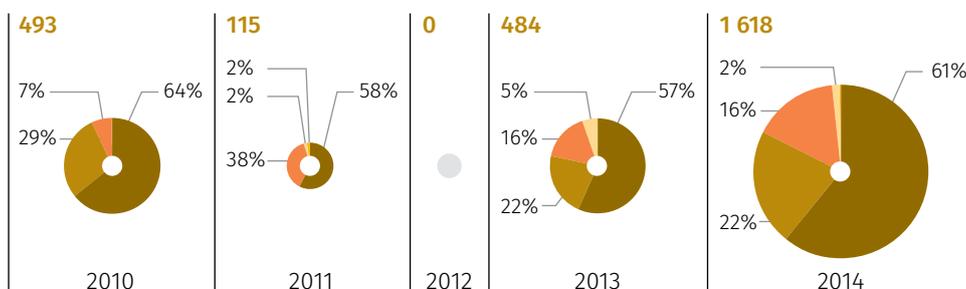
■ Emprunt ■ Investisseurs net ■ Contrat de Développement ■ Fonds Propres SIC ■ Autres subventions

En 2014, seulement 36 logements ont bénéficié du financement du contrat de développement de la Province Sud. A noter cependant un engagement de la SIC porté sur 81 logements en accession aidée avec l'opération Kechö 2 à Dumbéa-sur-mer.

Nombre de logements financés en Province Sud



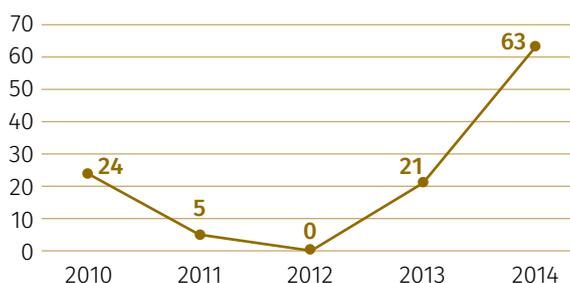
En Province Nord (en MF.CFP)



■ Emprunt ■ Investisseurs net ■ Contrat de Développement ■ Fonds Propres SIC ■ Autres subventions

4 opérations pour 63 logements ont fait l'objet d'autorisation d'engagement en Province Nord dont une première tranche à Voh pour 44 logements.

Nombre de logements financés en Province Nord

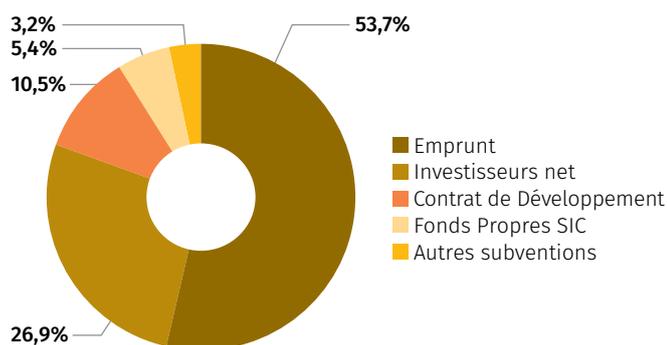


En Province des Iles

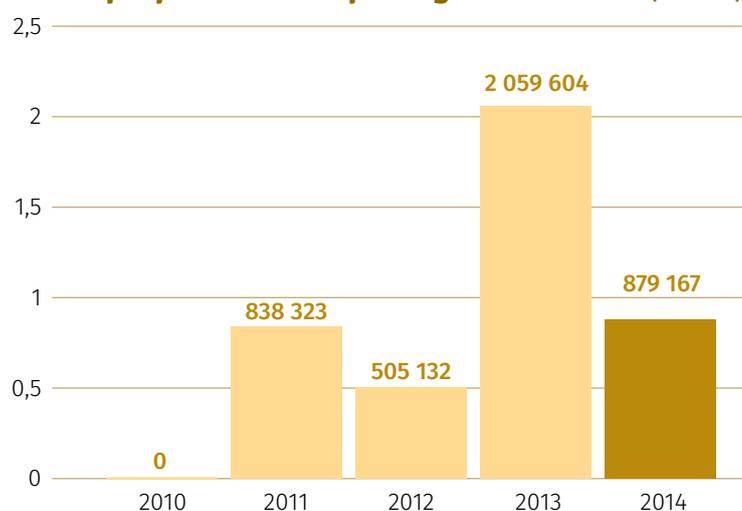
Les 5 logements livrés à Lifou en 2013 ont été financés en 2012 par l'emprunt (44%), les subventions (31%) et la défiscalisation (24%).



RÉPARTITION MOYENNE DES FINANCEMENTS DU LOGEMENT SOCIAL SUR LA PÉRIODE 2010-2014



Fonds propres investis par logement social (F.CFP)



Apport global de la défiscalisation

Depuis 1995, année de mise en place de ce type de financement à la SIC, 3 270 logements ont obtenu un agrément représentant un effort de financement de l'Etat de 19 milliards de francs CFP.

Nombre de logements agréés	2010 et antérieur	2010	2011	2012	2013	2014
Logements aidés	2 276	122	145	155	127	2 825
Logements intermédiaires	307	30	75	18	15	445
TOTAL	2 583	152	220	173	152	3 270



“
« La fin annoncée »
de la défiscalisation au
31 décembre 2017
”

Conseil d'Administration

Administrateur désigné



Annie BEUSTES
Présidente du Conseil d'administration de la SIC (jusqu'au 17/04/2015)

Administrateurs représentant l'actionnaire Nouvelle-Calédonie

(depuis le 27 juin 2014)



Silipeleto MULIAKAAKA dit FIU
Membre de l'Assemblée de la Province Sud et du Congrès de la Nouvelle-Calédonie



Nicole ROBINEAU*
4e Vice-Présidente du Congrès de la Nouvelle-Calédonie et membre de l'Assemblée de la Province Sud



Philippe MICHEL*
Président de l'Assemblée de la Province Sud (Président du Conseil d'Administration de la SIC à compter du 22/04/2015)



Louis KOTRA UREGEI
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 général adjoint de l'Agence Française de Développement Paris



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



Pascal COEVOET
Directeur des finances publiques



Régis ELBEZ
Commissaire Délégué de la République pour la Province Sud
Chef de la subdivision administrative Sud
Remplacé à compter du 12 janvier 2015 par Philippe LAYCURAS

Commissaire du gouvernement



Pascal GAUCI
Secrétaire Général du Haut-Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie

Observateur



Clotilde BOUTROLLE
Chargée de mission à l'AFD Nouméa à compter du 2 septembre 2014

Représentants du personnel

Germaine DINET
Sandra GOMILA
Henrietta MARTIN
Catherine SCHORGEN

Commissaires aux comptes

OCÉA Nouvelle-Calédonie représenté par **Serge BENEDETTO**

KPMG Audit représenté par **Thierry GRANIER**

Direction générale



Louis-Jacques VAILLANT
Directeur général



Thierry CORNAILLE
Directeur général jusqu'au 28 février 2014



Benoît NATUREL
Directeur général Adjoint-COP



Vincent THEVENOT
Directeur général Adjoint-AFR

*En remplacement d'Anthony LECREN et d'Isabelle OHLEN à compter du 27 juin 2014

**En remplacement d'Hervé BRETON à compter du 26 mars 2014

Temps forts

Février



- 10 000^e logement livré à Yaté
- Signature de la charte « écoquartier » Sakamoto
- Signature avec l'AFD d'une convention de financement pour la rénovation urbaine de Saint-Quentin
- Mission AMOS en Nouvelle-Zélande « le logement social en Nouvelle-Zélande »
- 76^e Conseil d'administration

Mars

- Prise de fonction du nouveau Directeur général Louis-Jacques Vaillant

Avril

- 77^e Conseil d'administration

Mai



- Action intergénérationnelle de plantation à la résidence les Orchidées
- Présentation du projet d'organigramme à l'ensemble du personnel

Juin

- Rencontre avec les nouveaux exécutifs
- Congrès de l'USH Outre-mer à Nouméa
- Rencontre avec le député européen Maurice Ponga

Juillet



- Clôture des travaux de réhabilitation de la résidence Boutonnet avec les habitants
- Signature d'une convention avec l'Université de Nouvelle-Calédonie
- Mise en place des titres repas pour les salariés
- 78^e Conseil d'administration

Août

- Mise en place de partenariats sportifs avec l'AS Wetr et l'AS Magenta
- Séminaire ANRU
- Tables rondes avec l'ensemble du personnel
- Participation au salon de l'étudiant
- Validation par le Congrès de la Nouvelle-Calédonie de la cession de la parcelle du lotissement Les Alizés

Septembre

- Forum de l'immobilier
- Obtention du prix du bâtiment de l'année 2014
- Congrès USH à Lyon
- 79^e Conseil d'administration
- Comité de pilotage Sakamoto

Octobre

- Renouvellement de la certification ISO 9001
- Obtention du label CEEP-CSR
- 7^e Congrès des entreprises publiques locales à Deauville

Novembre

- Séminaire stratégique
- Semaine européenne de réduction des déchets
- Trophée SIC
- Visite en Nouvelle-Calédonie du Président de la République
- Comité de pilotage Saint-Quentin

Décembre



- Rencontre avec le Haut-Commissaire
- Noël des associations de locataires (visite de l'aquarium)
- Réunion avec l'ensemble des associations de locataires
- Signature d'une convention cadre avec la Croix-Rouge, portant notamment sur la gestion de la crèche des Cerisiers bleus
- Logements sur terres coutumières : signature d'une convention de mise à disposition du foncier pour le projet « Kanoda 2 »
- 80^e Conseil d'administration
- Comité de pilotage Sakamoto

Plan Stratégique



Projet d'entreprise

Le bilan de la 1^{ère} phase (2008-2013) du projet d'entreprise a mis en évidence combien les objectifs en matière de RSE sont désormais inscrits dans le quotidien des équipes de la SIC.

Sans remettre en question les grandes orientations fixées pour 2020, et dans la continuité des travaux de définition du plan d'action 2014-2016 menés au cours du précédent exercice, il est apparu nécessaire d'actualiser les orientations stratégiques.

Dans ce contexte, le comité de direction a défini les grands principes de cette stratégie pour les années à venir qui ont été partagés avec l'ensemble des interlocuteurs à l'occasion d'un séminaire d'une journée en novembre.

Cette stratégie se déclinera au travers de contrats d'objectifs et de moyens par direction, et sera présentée dans le détail au Conseil d'Administration en juin 2015. Elle tiendra compte des résultats des enquêtes de satisfaction et d'image qui auront été menées entre temps.

Parmi les principaux objectifs on retiendra la volonté de maintenir un volume élevé de production de logements neufs et de rattraper les retards en matière de rénovation du parc ancien. L'année 2015 sera également l'occasion de mettre en place les financements nécessaires à la réalisation de la deuxième phase du projet d'entreprise.



Les agences

Siège

15 rue Guynemer
Tél. : 28 23 16

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



Résidence universitaire

Agence de Pierre Lenquette

Agence Logements intermédiaires

Siège

Agence de Saint-Quentin

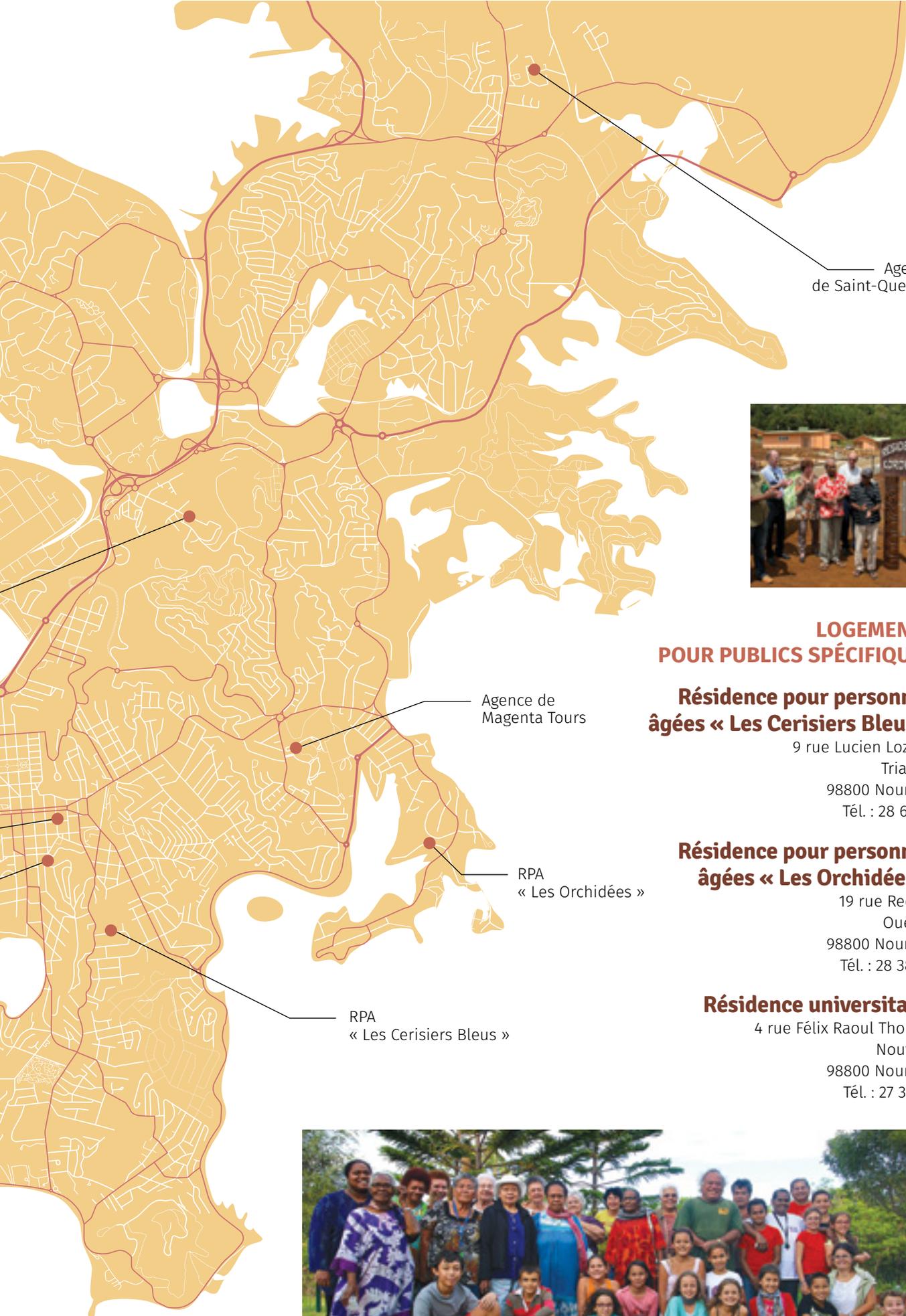
8 rue du Maréchal Lyautey
Cité de Saint-Quentin
98800 Nouméa
Tél. : 28 16 85

Agence de Magenta Tours

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

Agence de Pierre Lenquette

44 rue du Docteur Collard
Montravel
98800 Nouméa
Tél. : 27 29 14



Agence
de Saint-Quentin

Agence de
Magenta Tours

RPA
« Les Orchidées »

RPA
« Les Cerisiers Bleus »



LOGEMENTS POUR PUBLICS SPÉCIFIQUES

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



Index



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
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	Fond 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 : 1 000 F.CFP = 8,38 €)
MdF.CFP	Milliards de francs CFP (taux de conversion: 1 000 F.CFP = 8,38 €)
PEE	Plan 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, Protection et Santé
UNC	Université de Nouvelle-Calédonie
VAE	Validation des Acquis de l'Expérience
VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
VKP	Voh - Koné - Pouembout
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZODEP	Zone de Développement Prioritaire

Labels,
certifications
et prix



SOCIÉTÉ
IMMOBILIÈRE
DE NOUVELLE
CALÉDONIE