



Rapport d'activité
2015



L'année 2015 a été riche de décisions politiques, législatives et réglementaires en faveur d'une relance du logement social : déclaration de politique générale du président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie le 13 avril 2015 devant le Congrès, adoption des textes définissant les grands principes de l'urbanisme, évolution des modalités de calcul et d'éligibilité des aides à la personne, dynamisation de la politique d'aide à la pierre en province Sud, poursuite des actions en faveur de l'habitat en province Nord, etc. La SIC, outil du développement du pays, a souhaité s'insérer avec force dans cette dynamique en travaillant sur un plan d'actions stratégiques 2015-2017 débattu et validé par son conseil d'administration le 25 juin 2015. Ce plan

visait une production de 600 logements par an sur l'ensemble du territoire en répondant à la diversité des besoins exprimés par les populations, ainsi qu'une gestion renouvelée de sa relation avec la clientèle, et de son parc de plus de 10 000 logements.

Plus globalement, la SIC confirme la mise en œuvre des principes de responsabilité sociétale des entreprises d'habitat dans un grand projet fédérateur qui intègre des objectifs environnementaux, économiques et sociaux ambitieux pour ses différents métiers d'aménageur, de constructeur et de bailleur social. Ce rapport d'activité témoigne de l'engagement des personnels de la SIC dans des domaines de compétences très divers pour accompagner les communes dans leur développement, expérimenter des opérations et aménagements



© SIC/Marc Le Chéland

originaux – notamment dans les zones rurales ou sur des terres coutumières –, adapter les constructions au contexte environnemental et culturel du pays, favoriser le lien social entre les familles, aider les ménages dans la gestion de leur logement et de leur lieu de vie, répondre aux besoins spécifiques de certaines populations (personnes âgées, étudiants, personnes en situation de handicap).

Des chantiers importants ont été ouverts et des actions menées afin d'optimiser le service aux clientèles, densifier les relations avec les partenaires, dynamiser la gestion des ressources humaines, assurer la modernisation des systèmes d'information et assurer la pérennité financière de l'entreprise.

Des moments forts comme l'inauguration de la résidence du Jardin des Sens au

Mont-Dore, la démolition de quatre tours à Saint-Quentin ou encore l'obtention de prix et labels au niveau local et national témoignent du dynamisme de la SIC, du caractère novateur de ses actions et d'une expertise reconnue.

Il reste qu'au-delà des évolutions positives de l'organisation de l'entreprise et des résultats très encourageants obtenus au cours de l'année 2015, la SIC doit encore accroître ses efforts pour mieux, et plus rapidement, répondre aux besoins des locataires et aux demandes des nombreux partenaires. Elle doit également pouvoir s'appuyer sur des décideurs politiques et des maires engagés dans le développement de leur commune avec des politiques publiques cohérentes en faveur de l'habitat pour tous et ambitieuses en matière de production de logements publics.

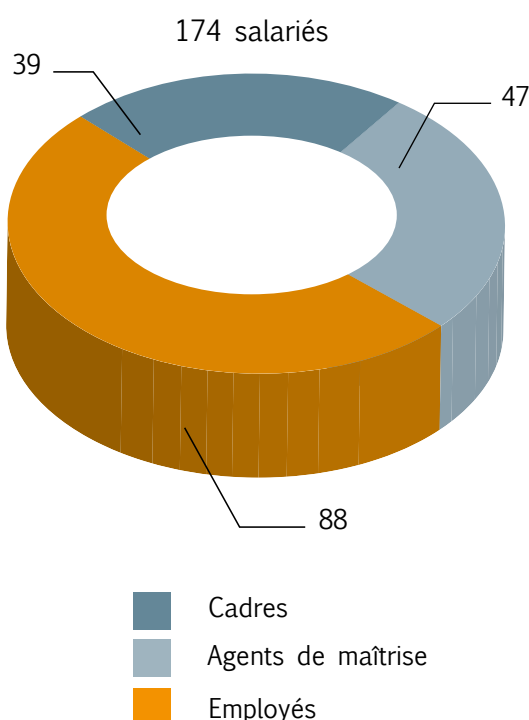
Philippe Michel,
président du conseil
d'administration de la SIC

Louis-Jacques Vaillant,
directeur général
de la SIC

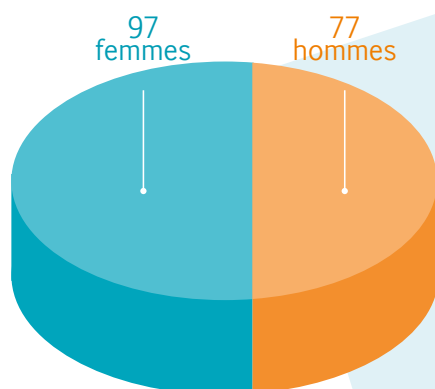
Constructeur, bailleur social et aménageur, la Société immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC) s'est fixé trois objectifs principaux :

- 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'accession à la propriété ;
- Accompagner les politiques publiques de développement durable des territoires.

EFFECTIFS AU 31/12/2015



Les effectifs ont progressé de 5 % en un an. L'âge moyen est de 37,5 ans et l'ancienneté moyenne de 8,5 ans. Dans l'objectif de renforcer la responsabilisation et d'élever le niveau de compétences, le nombre de cadres est passé de 31 en 2013 à 39 en 2015 (36 en 2014), soit 26 % de plus en deux ans.



La SIC est organisée en 5 directions autour de la Direction générale qui intègre les activités liées à la gestion des marchés, des risques et du juridique :

3 DIRECTIONS OPÉRATIONNELLES

- Direction de la clientèle : chargée de l'attribution et de la gestion des logements, ainsi que de la relation avec la clientèle, grâce à l'appui des agences de proximité.
- Direction de l'aménagement, des programmes et du patrimoine : chargée d'aménager des terrains, construire des opérations neuves et entretenir ou réhabiliter le patrimoine ancien.
- Direction des partenariats, de la communication et des projets innovants : chargée de l'animation des partenariats et des projets destinés à des publics spécifiques (personnes âgées, étudiants, accession à la propriété...).

2 DIRECTIONS SUPPORTS

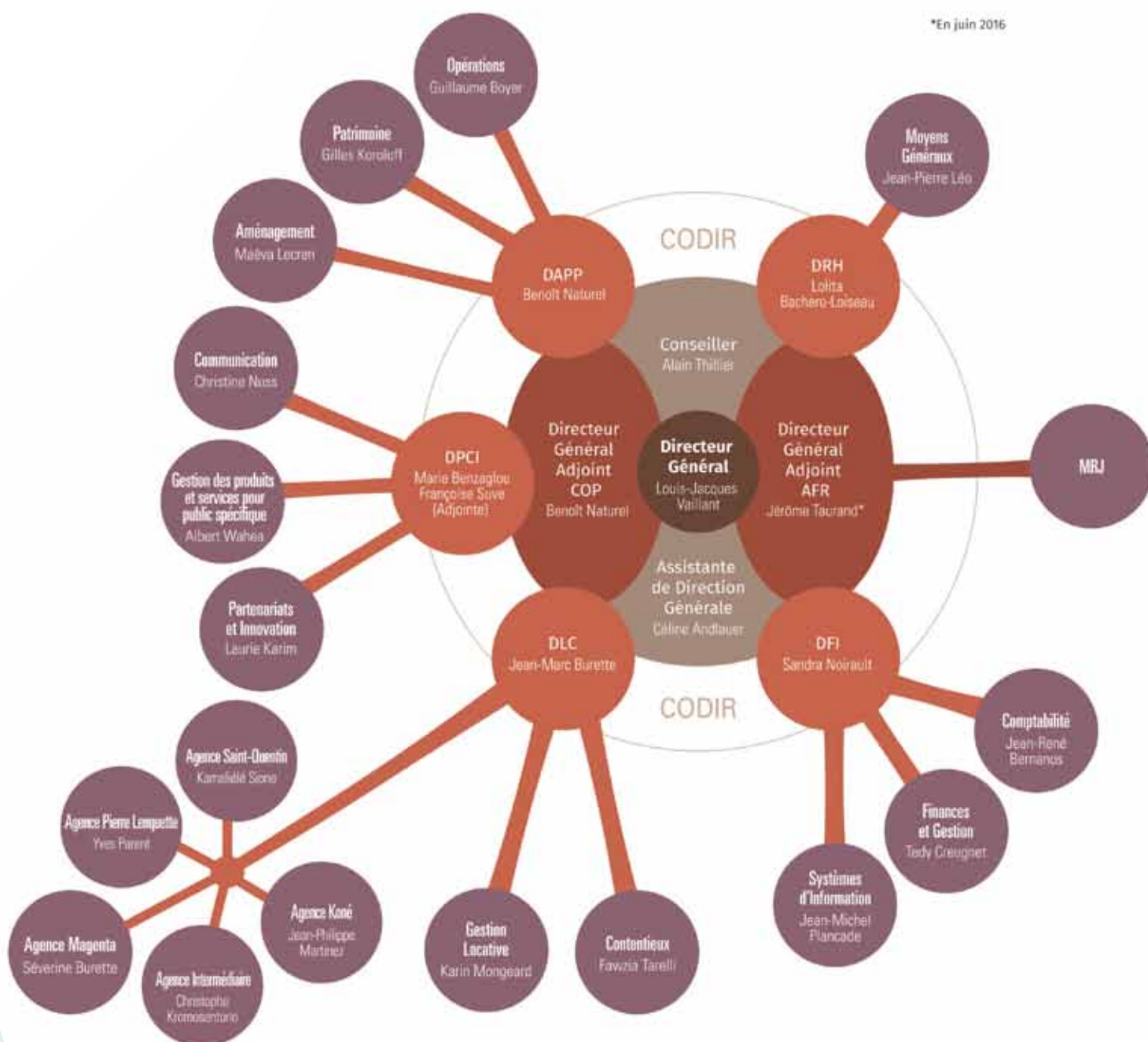
- Direction des ressources humaines : chargée des recrutements, des rémunérations, de la gestion administrative du personnel, des relations sociales, de la gestion des carrières et de la formation, ainsi que de la gestion des moyens généraux et de la qualité.
- Direction financière : chargée de la comptabilité et des opérations de financement, notamment en matière de défiscalisation, ainsi que de la gestion des systèmes d'information.

Organigramme des services

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
RPA	Résidence pour Personnes Agées
CODIR	Comité de Direction

● Direction
● Service
○ Comité de Direction

*En juin 2016



26 AVRIL 1956

- Création du Crédit de la Nouvelle-Calédonie.

18 JUILLET 1963

- Premier conseil d'administration de la Société immobilière et de crédit de la Nouvelle-Calédonie (SICNC).

DÉCEMBRE 1964

- Naissance du Fonds social de l'habitat (FSH).

1968-1975

- Construction des sept cités historiques (2 600 logements) – Port N'Géa, Paul-Boutonnet (la plus petite, 73 logements), Rivière-Salée, Pierre-Lenquette, Ducos-Tindu, Saint-Quentin et Magenta (la plus grande, 844).



25 JUILLET 1988

- Naissance de la SIC et de la BCI issues de la scission de la SICNC.

1992

- Païamboué, à Koné, devient le premier lotissement SIC en province Nord.

1995

- Première opération montée en défiscalisation.

1997

- Ouverture des Cerisiers bleus, première résidence pour personnes âgées de la SIC (avant les Orchidées en 2011 et le Jardin des Sens en 2015).

DÉBUT DES ANNÉES 2000

- Premières opérations de réhabilitation lourde sur le patrimoine ancien.

DÉCEMBRE 2003

- Naissance de la Société d'économie mixte de l'agglomération (SEM Agglo).

FIN 2004

- États généraux du logement social.

NOVEMBRE 2006

- Création de la Maison de l'habitat qui centralise et traite l'ensemble des demandes de logement en province Sud.

2006-2010

- Livraison du nouveau quartier de Tuband (phase de parachèvement en 2013 et 2014).



2008

- Mise en route de l'aide au logement territoriale. Depuis, elle a été multipliée par 4,5 (1,35 milliard de francs en 2015) et le nombre de bénéficiaires par 2,5. Elle concerne aujourd'hui près de 4 300 familles du patrimoine de la SIC (42 %) qui touchent une aide mensuelle moyenne de l'ordre de 26 000 F.

JUILLET 2009

- Démarrage des travaux de réhabilitation des Tours de Magenta. Fin 2015, plus de 400 logements sur 844 avaient été rénovés.

FÉVRIER 2012

- Ouverture de la résidence universitaire, gérée par la SIC – 470 logements (540 lits), complétés en août 2013 par 108 chambres aménagées par la SIC dans l'ancien internat de l'ETFP.

2013

- Première opération "tout bois" de la SIC, la résidence Pasteur, Vallée du Tir, est élue bâtiment à usage collectif de l'année.

8 NOVEMBRE 2015

- Démolition de quatre des huit tours (de quinze étages) à Saint-Quentin (une première détruite en avril 2009).

Souvent la première

Précurseur en bien des domaines, la SIC a longtemps porté seule la charge de l'habitat social. Aujourd'hui, elle continue à collectionner les distinctions et les "premières". Quelques exemples...

1^{er} bailleur social de Nouvelle-Calédonie

1^{re} opération d'habitat social en défiscalisation (1995)

Agathissimo, 1^{re} SCPI (société civile de participation immobilière) dans l'outre-mer français (2007)



© Photos SIC/Marc Le Chélard

La SIC organisatrice de la 1^{re} Fête des voisins (2006)



La SIC à l'initiative du **tri des déchets** en Nouvelle-Calédonie (2008)



Sakamoto, 1^{er} projet d'éco-quartier de Nouvelle-Calédonie (2019)



© VDN

Remise à Paris des EPL d'or, trophée décerné à la SIC par la Fédération des entreprises publiques locales pour son action exemplaire à Tuband, une première pour une société immobilière calédonienne (2009)

1^{re} et seule entreprise calédonienne à avoir reçu le label européen CEEP-CSR (2009, 2012 et 2014) récompensant les entreprises engagées dans la RSE

1^{re} opération d'habitat social sur terres coutumières (Ko Viemoro, Mont-Dore, 2010)

10 200

logements, dont près
de 85 % sociaux

700

logements en province
Nord et 9 500 en
province Sud (1 Nouméen
sur 3 logé par la SIC)

40 000

locataires

LOCALISATION DU PATRIMOINE DE LA SIC EN 2015

Communes | **Livraisons 2015** | Nombre de logements gérés au 31/12/2015





7 600

demandes de logements :
6 500 en province Sud
et 1 100 dans le Nord

293

logements livrés en
2015 : 223 en province
Sud, 70 dans le Nord

21

des 33 communes
calédoniennes comptent
des logements de la SIC

345

logements dédiés
aux personnes âgées

270

appartements
adaptés aux personnes
à mobilité réduite

650

logements réservés
aux étudiants

8,6

milliards de francs
investis en 2015 dans
l'économie calédonienne

3,3%

du PIB de la
Nouvelle-Calédonie,
2 500 emplois induits

Offrir un cadre de vie respectueux

L'année 2015 aura été marquée par le virage amorcé dans le quartier de Saint-Quentin, avec la démolition de quatre tours et, en parallèle, le lancement de la construction de nouveaux logements. Objectif, ici comme ailleurs : offrir aux habitants un cadre de vie respectueux de l'environnement et des modes de vie océaniens.



La phase 1 du PRU de Saint-Quentin concerne notamment la réhabilitation de quatre bâtiments du cœur historique et la construction de Roches grises (172 logements) à cheval sur Nouméa et le Mont-Dore.



À Sakamoto, le projet d'éco-quartier table sur 380 logements, avec jardins familiaux, espaces publics et commerces.

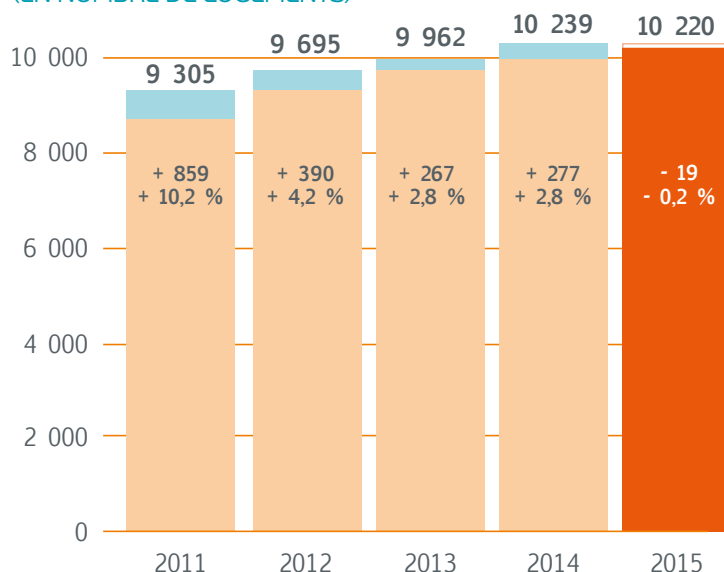
Pour la cité quadragénaire aux 2 200 habitants, une page d'histoire s'est tournée en 2015. Six ans après la destruction de la tour A2, les tours A1, A3, B1 et B2, qui abritaient 244 logements, ont été démolies le 8 novembre, à l'issue d'un long chantier de désamiantage. En amont, un futur quartier était conçu à un carrefour stratégique de l'agglomération, adapté aux modes de vie des habitants, avec des maisons individuelles, de nombreux cheminements piétons, des ambiances très végétales, des immeubles aux logements traversants, ou encore le passage d'un bus à haut niveau de service. Mais en septembre, le projet de rénovation urbaine a dû être reconfiguré, suite à l'abandon par les collectivités du projet initial de parc interurbain central. À l'horizon 2028, un quartier nouveau d'environ 800 logements aux formes et statuts d'occupation variés devrait néanmoins voir le jour.

En zone urbaine, le projet de Sakamoto a été lancé. Concessionnaire, en groupement avec la SECAL, pour le compte de la Ville de Nouméa propriétaire du foncier, la SIC mène ici sa première opération en ZAC. Le marché a été attribué à un urbaniste et l'étude d'aménagement pré-opérationnelle de ce qui sera le premier éco-quartier de Nouvelle-Calédonie a démarré. En parallèle, 30 % de la centaine de cabanes que compte le squat ont été libérées et les familles relogées.

“ Pour la cité quadragénaire aux 2 200 habitants, une page d'histoire s'est tournée en 2015 ”

ÉVOLUTION DU PARC GÉRÉ

(EN NOMBRE DE LOGEMENTS)



Du fait d'un faible nombre de livraisons, la SIC ne couvre pas ses besoins de relogement sur les sites prioritaires, comme Saint-Quentin, Tindu ou Sakamoto, et doit compter sur les rotations pour répondre aux urgences et reloger les familles dont les logements ont été libérés.



© Photos SIC/Marc Le Chélard

Le Jardin des Sens, au Vallon-Dore.
Une résidence emblématique
des objectifs de la SIC.

LE JARDIN DES SENS, UN EXEMPLE À SUIVRE

En septembre 2015, le Jardin des Sens a reçu le 2^e prix du concours du Bâtiment de l'année. Ouverte le 15 janvier au Vallon-Dore, cette résidence pour seniors autonomes de 70 logements – 28 F1 et 42 F2 – est emblématique des objectifs de la SIC, de sa façon de concevoir des partenariats dans le respect du développement durable. Première opération conçue selon une démarche Qualité environnementale calédonienne (QEC), elle a été retenue par le Comité territorial de maîtrise de l'énergie (CTME) suite à un appel à projets lancé en 2010. Les exigences imposées portaient notamment sur le choix des matériaux, le confort thermique et ses performances en matière de consommation énergétique. Le résultat dépasse les espérances,

avec des logements en bois traversants, des cuves de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, ou encore une cinquantaine de jardins familiaux dédiés à la culture potagère et équipés de composteurs, le tout dans un cadre privilégié entre mer et montagne. Mais le Jardin des Sens va encore plus loin. Dans le cadre d'une convention avec le Centre communal d'action sociale (CCAS) du Mont-Dore, la SIC a mis à sa disposition un faré de 70 m² destiné à accueillir des animations. Et suite à une autre convention signée avec l'Association de coopération sociale et médico-sociale (ACSMS) du CHS Albert-Bousquet, laquelle gère La Séviane, un foyer de vie pour jeunes adultes déficients intellectuels situé à proximité et qu'elle souhaitait agrandir, la SIC lui a réservé dix logements locatifs au sein de la résidence.

UN GUIDE D'AIDE À LA CONCEPTION

Après deux ans d'études, la SIC s'est dotée en 2015 d'un « guide d'aide à la conception » qui reprend l'ensemble des préconisations architecturales et bioclimatiques qu'elle souhaite intégrer dans ses projets. Transmis à la maîtrise d'œuvre, il laisse la possibilité aux concepteurs de proposer des innovations tout en intégrant les exigences de la SIC en termes de pérennité et d'exploitation des ouvrages. Ce guide comporte également un outil d'aide à la rédaction des programmes à destination des chargés d'opérations.



Les Tours de Magenta poursuivent une réhabilitation lourde entamée en juillet 2009.

RÉHABILITATION ET ENTRETIEN

Érigées dans les années 1970, les sept cités historiques font l'objet d'un travail en profondeur, tant sur le cadre bâti que sur la situation sociale des familles. En matière de réhabilitation aussi, la SIC veille à assurer un meilleur confort à ses locataires. Celle de Rivière-Salée s'est achevée en 2014, les autres continuent.

Magenta : à raison de 70 à 80 logements par an, les Tours de Magenta poursuivent une réhabilitation lourde entamée en juillet 2009. Fin 2015, plus de 400 logements sur 844 avaient été rénovés, soit près de la moitié.

Paul-Boutonnet : ici le taux de rotation est bien plus faible, cinq logements par an à peine. Mais une cinquantaine des 73 logements a néanmoins été réhabilitée.

Pierre-Lenquette : la SIC souhaite lancer des travaux de réhabilitation sur 312 logements de façon échelonnée dans le temps et en cohérence avec le projet plus global de la commune de Nouméa sur le secteur de Montravail. Elle finalise les travaux sur un logement témoin qui

sera un support de concertation avec les habitants. Elle lance également une enquête sociale auprès des locataires pour préparer les relogements et identifier leurs besoins en matière de logements, de services ou encore de sécurité.

Tindu : même démarche qu'à Pierre-Lenquette, avec un temps d'avance pour Tindu dont l'étude de diagnostic social a été finalisée en 2014. Ses résultats servent de feuille de route à la SIC.

Sur place, son « correspondant social et urbain » assure une permanence hebdomadaire pour informer les locataires, recueillir leurs doléances et répondre aux interrogations.

En 2015, la SIC a effectué les premiers travaux d'amélioration avec le remplacement des boîtes aux lettres et l'éclairage des bâtiments.

Aujourd'hui, elle est confrontée à l'absence de dispositif de financement des opérations de réhabilitation lourde en Nouvelle-Calédonie et espère trouver d'autres outils en 2016 via la défiscalisation ou de nouveaux produits de la Caisse des dépôts et consignations notamment.

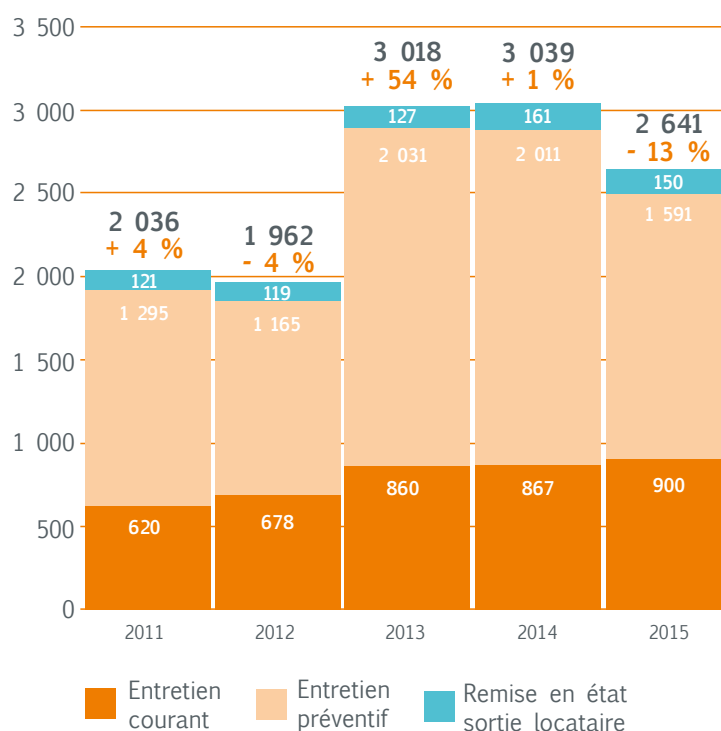
“ L'entretien des résidences permet de maintenir le patrimoine en bon état. Ces dépenses varient de 2,5 à 3 milliards par an, dont plus de 60 % d'entretien préventif ”

30 %

du patrimoine ancien
a récemment été réhabilité,
soit environ 780 logements

Port N'Géa : la réhabilitation consiste à transformer trois chambres de 14 m² en deux studios de 20 m² avec toilettes à l'intérieur et non plus sur le palier. Plus spacieux et nettement plus confortables, les 50 premiers logements ont été livrés en 2015. Les travaux ont mis en lumière les difficultés à traiter les cas extrêmes de dépendance sur lesquels la SIC se penchera en 2016 avec l'élaboration de son plan seniors.

ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ENTRETIEN (EN MILLIONS DE FRANCS)



CHAUFFE-EAU SOLAIRES

Depuis 2006, les logements neufs sont systématiquement dotés de chauffe-eau solaires (*ici la résidence pour personnes âgées Les Orchidées, à Ouémo*). En parallèle, la SIC a planifié en 2009 un programme de rattrapage, coûteux (400 000 F la pièce) et complexe, sur le parc ancien ou vieillissant. Fin 2015, à raison d'environ 500 appareils posés par an, la moitié du patrimoine était équipée de chauffe-eau solaires.



© Photos SIC/Marc Le Chéland

Améliorer le service

Après la mise en place d'une nouvelle organisation interne en 2014, 2015 a constitué une année de transition essentiellement consacrée à la consolidation de cette évolution, en particulier au sein de la Direction de la clientèle, créée un an plus tôt. En quelques mois, les premiers effets bénéfiques sont apparus : accompagnement sur le terrain plus performant, baisse de la vacance, meilleure maîtrise de l'impayé...



© Photos SIC/Marc Le Chélat

Pour la Direction de la clientèle, une année de consolidation de la nouvelle organisation.

Ce fut une année dense, chaque collaborateur de la Direction de la clientèle ayant dû trouver ses marques au sein d'une nouvelle organisation qui a un peu bousculé les méthodes de travail et les habitudes. Au fil de l'exercice, les salariés ont renoué avec une forme de sérénité. Moins de polyvalence qu'autrefois, des métiers plus spécifiques, une plus grande professionnalisation ont conduit la direction à se recentrer sur son cœur de métier : la satisfaction des besoins de la clientèle.

Dans le cadre de l'accompagnement des équipes de la gestion locative, des formations spécifiques orientées client ont été dispensées, notamment sur les thèmes de l'accueil client, du recouvrement des impayés et du bail, pour un volume global de 254 heures. En agence, des changements sont à prévoir en 2016. Il s'agira alors de dynamiser le service d'astreinte et de poser les bases du futur centre de relation clients dédié tout particulièrement à la prise en charge des réclamations. Il devrait être opérationnel en 2017.

Suite à un premier diagnostic établi en 2014, une nouvelle étude relative au schéma directeur immobilier du siège et des agences s'est penchée en 2015 sur la cohérence des agences vis-à-vis du patrimoine en gestion et leur possibilité d'évolution. Conclusion : sur les cinq agences de la SIC, seule celle de Koné ne présente aucun dysfonctionnement majeur au niveau des locaux. Un projet de relocalisation est à envisager pour celles de Nouméa, afin d'améliorer leur visibilité et les conditions d'accueil du personnel et du public.

“ 44 % des locataires ont entre 41 et 60 ans.
27 % ont un salaire inférieur à 1 SMG. ”

ÊTRE PLUS PÉDAGOGUE

Au-delà des supports de communication remis à chaque locataire lors de la signature du bail – *Guide d'entretien de mon logement* et *Livret d'accueil du locataire* –, la SIC souhaite privilégier l'approche terrain, rendre visite plus souvent aux familles, les accompagner dans l'appropriation de leur logement, les guider dans l'utilisation des installations. Elle s'est fixé un objectif ambitieux de 5 000 visites par an, soit la moitié de son parc.

DEMANDE EN BAISSÉ DANS LE SUD

En province Sud, le nombre de demandes de logement, centralisées au guichet unique de la Maison de l'habitat, reste important. Mais il observe cette année une baisse de 7 %, passant de 6 981 à 6 485. En sachant que 2 284 ménages occupent déjà un logement social (1 385 à la SIC, 517 au FSH et 382 à la SEM Agglo), 4 201 familles restent en attente d'un logement.

En province Nord, le nombre de demandes progresse de 6 %, de 1 070 à 1 132. Cette augmentation traduit le développement économique d'une région, en particulier la zone Voh-Koné-Pouembout, qui attire de plus en plus de monde. Dans cette dynamique, la SIC s'inscrit comme un acteur majeur du rééquilibrage entre les provinces. La proportion de demandeurs de logement dont les revenus sont supérieurs au SMG, qui était de 70 % en 2007, a chuté à 55,5 % en 2015. Cette tendance se traduit par une demande plus forte sur les logements aidés et très aidés.

19 LOGEMENTS EN MOINS

Pour la première année de son histoire, le parc immobilier de la SIC enregistre une baisse quantitative. Ce chiffre s'explique aisément. Le nombre de logements livrés reste faible (287 sans compter 5 commerces et 1 local) et, en outre, est inférieur au nombre de logements détruits : 61 chambres à Port N'Géa dans le cadre de la réhabilitation entreprise à Sainte-Marie (qui s'est en parallèle traduite par la création de 50 nouveaux studios) et surtout 244 appartements à Saint-Quentin lors du dynamitage le 8 novembre 2015 de quatre des huit tours historiques de quinze étages (61 premiers logements avaient été détruits en 2009). Au total, le patrimoine de la SIC passe ainsi de 10 239 logements fin 2014 à 10 220 fin 2015, soit une diminution de 19 logements.

1 682

contrats de location signés



Démolition de quatre tours à Saint-Quentin le 8 novembre 2015.

“ Si, depuis 2008, l'aide au logement a permis d'alléger la charge du loyer pour de nombreux résidents, les impayés ont plus que doublé sur la même période ”

8,5%

Le taux de sur-occupation des logements du parc social

PRÈS DE LA MOITIÉ DES LOCATAIRES AIDÉS

En 2015, 4 697 locataires, soit 46 % de l'ensemble des locataires présents, ont bénéficié d'une aide au paiement de leur loyer, dont 54 % des familles entrées dans le parc locatif en 2015.

Le montant total des aides versées s'élève à 1,35 milliard de francs. Depuis sa mise en place en 2008, l'aide au logement a été multipliée par 4,5 et le nombre de bénéficiaires par 2,5. Mais si elle a permis d'alléger la charge du loyer pour de nombreux résidents, l'aide n'a pas impacté de manière significative la progression des impayés qui ont plus que doublé sur la même période.

AIDES

AIDE AU LOGEMENT TERRITORIALE

	2008	2013	2014	2015	Variation 2015/2014	
Nombre de dossiers	1 440	3 430	3 938	4 289	+ 351	+ 9 %
Montant (en MCFP)	280	990	1 162	1 326	+ 164	+ 14 %
Aide mensuelle moyenne (en MCFP)	16 186	24 046	22 849	25 762	+ 2 913	+ 13 %

TOUTES AIDES CONFONDUES

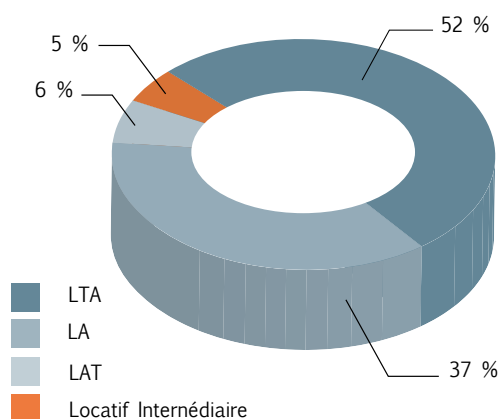
Nombre de dossiers	1 700	3 532	4 017	4 697	+ 680	+ 17 %
Montant (en MCFP)	323	1 010	1 179	1 351	+ 172	+ 15 %
Aide mensuelle moyenne (en MCFP)	15 833	23 826	22 737	23 965	+ 1 228	+ 5 %
Nombre de baux signés	1 048	1 736	1 976	1 682	- 294	- 15 %
Nombre de logements gérés	7 835	9 962	10 239	10 220	- 19	- 0,2 %
Stock impayés (en MCFP)	433	704	797	877	+ 80	+ 10 %



Sur les cinq agences de la SIC, seule celle de Koné ne présente aucun dysfonctionnement majeur au niveau des locaux.

© Claudine Quéré

ENTRANTS 2015 : RÉPARTITION DES AIDES PAR CATÉGORIE DE LOGEMENTS



LTA : Logement très aidé / LA : Logement aidé
LAT : Logement aidé de transition



© SIC/Marc Le Chélar

CHANGEMENT DE CATÉGORIES

Depuis la dernière délibération portant réglementation des aides à l'habitat social en province Sud en date du 24 mars 2015, le logement très aidé (LTA) et le logement aidé (LA) se sont fondus dans le seul logement locatif aidé (LLA), lequel bénéficie de subventions, alors que le logement aidé de transition (LAT), qui ne bénéficie d'aucune subvention (hormis la défiscalisation), est devenu logement locatif de transition (LLT).

NOUVEAUX CALCULS POUR L'AIDE AU LOGEMENT

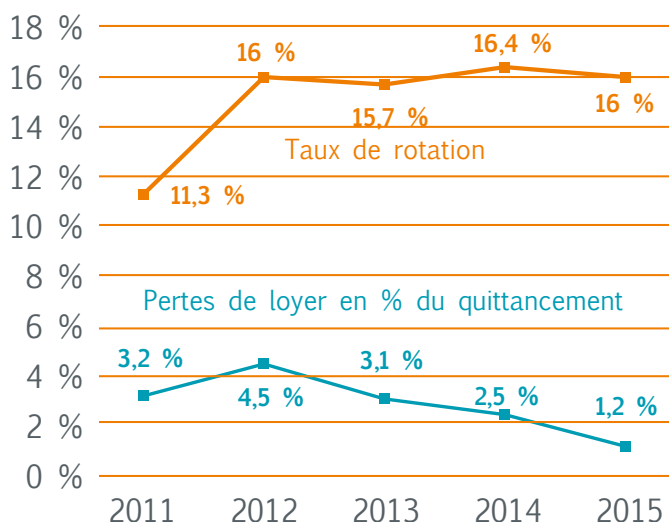
Afin d'assurer la pérennité de l'aide au logement et de contenir sa hausse continue depuis 2008, le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a révisé ses conditions d'octroi et de calcul par arrêté du 20 octobre 2015 :

- baisse du plafond d'éligibilité de 50 000 à 40 000 F ;
- baisse des montants des loyers de référence de 10 %.

LOYERS MOYENS DU PARC LOCATIF (EN FRANCS)

	LTA+LA			LAT			Intermédiaire		
	2015	2014	Variation	2015	2014	Variation	2015	2014	Variation
F1	27 623	26 349	+ 4,8 %	57 476	57 361	+ 0,2 %	42 401*	42 179	+ 0,5 %
F2	41 405	40 761	+ 1,6 %	70 165	69 725	+ 0,6 %	69 812*	69 175	+ 0,9 %
F3	47 338	45 486	+ 4,1 %	80 267	79 934	+ 0,4 %	100 700	99 593	+ 1,1 %
F4	52 402	50 160	+ 4,5 %	87 555	87 476	+ 0,1 %	117 863	117 333	+ 0,5 %
F5									
F6	54 241	52 800	+ 2,7 %	92 692	92 506	+ 0,2 %	128 509	127 733	+ 0,6 %
F7									

* Les loyers moyens des F1 et F2 en logements intermédiaires sont inférieurs à ceux en vigueur dans les logements aidés de transition en raison de leur nombre et de leur ancienneté.



ÉVOLUTION DE LA MOBILITÉ ET DE LA VACANCE FINANCIÈRE

Malgré un taux de rotation (nombre de logements libérés par an) qui reste important à 16 %, la vacance financière a pratiquement été divisée par deux de fin 2014 à fin 2015 : de 98 millions à 56 millions de francs. Ce sont là les premiers impacts positifs de l'évolution de l'organisation interne, du changement de méthodologies (révision des procédures, formation...) et de la mobilisation des équipes. Cette baisse sensible du manque à gagner au niveau du cumul vacance/impayé est également due à une meilleure anticipation de la commercialisation des logements livrés dans l'année.

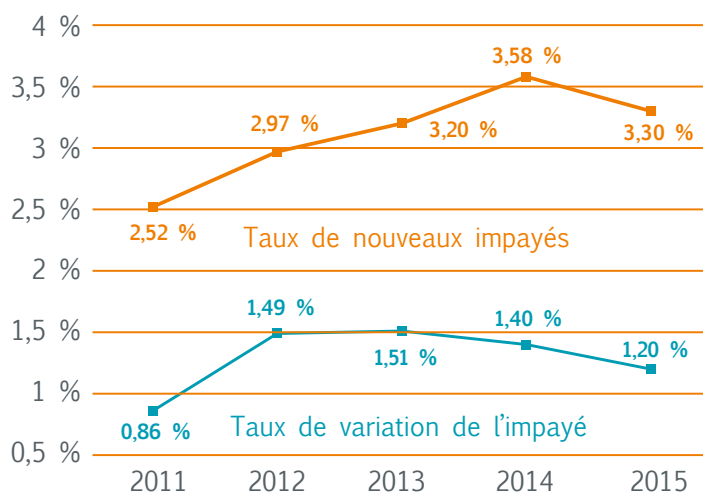
“ 23 % des locataires en situation d'impayé ont moins d'1 an d'ancienneté et 34 % plus de 5 ans ”

L'IMPAYÉ MIEUX TRAITÉ

La nouvelle organisation a permis de mieux cibler l'impayé. Les équipes se sont mobilisées sur cette préoccupation constante, la relance est devenue systématique. Mais amener les familles à reprendre le paiement des loyers et à réduire leur dette reste un travail de longue haleine qui passe par la poursuite des messages préventifs et pédagogiques sur le terrain, par une plus grande proximité avec les ménages en difficultés et une meilleure réactivité face à la moindre source potentielle d'impayé.

Les dossiers de contentieux représentent chaque année autour de 7 % des familles logées par la SIC. Depuis 2013, le montant moyen de l'impayé par famille a progressivement augmenté, pour atteindre 330 000 F en 2015. Les objectifs permanents du service contentieux restent le maintien des familles dans le logement, la réduction des frais de procédure et la diminution de la dette.

Sur les dix dernières années, la moyenne des expulsions se situe à une quinzaine par an seulement, soit à peine une par mois et neuf en 2015.

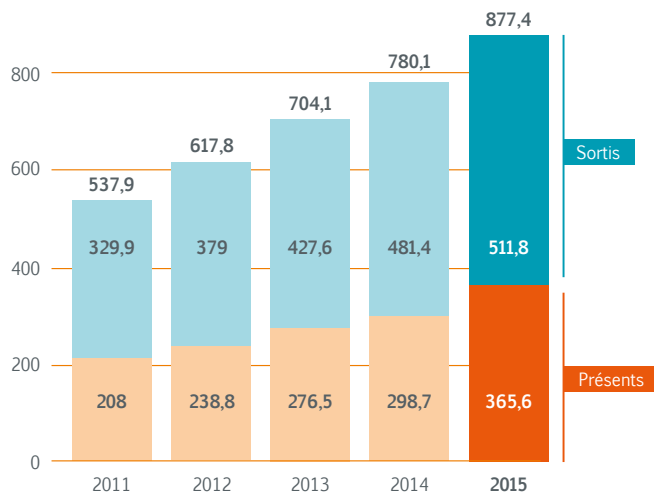


ÉVOLUTION DES IMPAYÉS

Le taux de nouveaux impayés (par rapport aux loyers appelés) diminue légèrement, de 3,6 à 3,3 %. Mais la défaillance des locataires entrants demeure élevée. Sur l'année 2015, le taux de variation de l'impayé global, soit le pourcentage d'impayé par rapport au montant des loyers dus, enregistre une baisse encourageante de 1,4 à 1,2 %. Le manque à gagner représente néanmoins une somme voisine du milliard de francs.

STOCK DES IMPAYÉS

(LOCATIF ET ACCESSION ; EN MILLIONS DE FRANCS)



Si les taux d'impayés sont mieux maîtrisés, le stock continue sa progression (+ 11 % par rapport à 2014). Les personnes sorties du patrimoine représentent près de 60 % de la dette globale.

“ La vacance financière
a presque été divisée
par deux en douze mois ”



RENOUVELLEMENT DE LA CERTIFICATION ISO 9001

Engagée dans une démarche qualité depuis 2000, la SIC poursuit sa dynamique d'amélioration continue afin de répondre aux exigences de métiers en constante évolution et aux besoins des clients de manière adaptée et pérenne. L'audit de renouvellement réalisé en 2015 par un nouveau prestataire agréé, l'Afnor, a relevé de nombreux points forts dont une réelle écoute des attentes des partenaires. En novembre, le certificat a été renouvelé pour trois années supplémentaires.



© SIC

Développer des partenariats

Outil au service des collectivités, la SIC travaille en étroit partenariat avec les communes, mais aussi en concertation permanente avec les associations de locataires. Elle co-construit même avec des promoteurs privés, à l'image du projet ambitieux du Carré Rolland.

Au sein de la Direction des partenariats, de la communication et des projets innovants (DPCI), le service Partenariats et Innovation – deux activités intrinsèquement liées – vise à mener des études et à piloter des réflexions transversales pour évaluer et améliorer les actions de la SIC. Sorte d'incubateur de recherche et de développement, et moins soumis que d'autres services aux contraintes

quotidiennes de la gestion locative, il doit avoir le recul nécessaire pour traiter les problématiques de fond. En 2015, il a dressé une liste de tous les projets innovants en cours ou à lancer, en symbiose avec ses partenaires. Des partenaires dont le nombre et la variété continuent d'augmenter.

En 2015, pour la première fois, le comité de direction de la SIC et les président(e)s des associations de locataires se sont rencontrés une fois par trimestre. Une nouvelle dynamique de partage qui a permis d'échanger sur des problématiques générales et de décider, pour 2016, de constituer des ateliers de travail sur deux thèmes prioritaires : la tranquillité résidentielle et la concertation sur le programme de logements neufs.

Derrière ce dialogue constructif, se pose la question à terme, comme en Métropole et dans les Dom, d'une représentation des associations de locataires au conseil d'administration, et de leur participation à la validation des orientations stratégiques de la société.





© Photos SIC/Marc Le Chéland

Chantier graff à Saint-Quentin.

CONCERTATION DANS LES RÉSIDENCES

Dans le cadre des projets de rénovation urbaine de Saint-Quentin et de réhabilitation de Tindu et Pierre-Lenquette, les locataires ont été conviés à des réunions publiques, des ateliers thématiques et/ou des cafés chantier. Des supports d'information ont été diffusés. À Saint-Quentin, deux associations de locataires se sont créées en 2015 : « À la croisée des chemins », constituée des « ambassadeurs » du projet avec lesquels la SIC travaille depuis 2012, et l'association de jeunes « aj51 ». Un chantier graff a également été organisé dans chacune des trois cités dont l'un sur les murs de l'ancien commissariat de Tindu transformé en « Villa du projet » (de rénovation urbaine du quartier).

30

associations
de locataires sur 40
sont structurées et actives



Le faré mis à la disposition du CCAS du Mont-Dore par la SIC, au cœur du Jardin des Sens.



© M.L. Design

LE CARRÉ ROLLAND

Opération inédite menée en actionnariat avec des promoteurs privés et en partenariat avec la Ville de Nouméa, le Carré Rolland est un ensemble de trois tours comptant plus de 200 logements répartis entre la SIC (environ 60 %) et les promoteurs, des bureaux, des commerces et même une crèche. Après quatre années de négociations, le projet a franchi une étape décisive en 2015. Le chantier devrait débuter début 2017 pour une livraison prévue en 2021.



LES VERTUS DU MODE PROJET

Mettre en synergie les compétences des différents métiers de la SIC en vue d'un objectif commun, à travers des réunions interservices animées par un pilote : telle est en substance la raison d'être du mode projet. Lancés par le service Aménagement, les premiers ont concerné Saint-Quentin, Tindu et Sakamoto. Cette année, la DPCI a conçu un modèle très simple de fiche projet (thème, objectifs, échéance, acteurs, pilote...) dans le but d'harmoniser et rendre lisible le travail effectué. Un travail transversal qui valorise les salariés et leur permet d'être plus efficaces pour mener à bien des projets complexes..

DÉVELOPPER LES ÉCHANGES AVEC LES MAIRES

Parallèlement au dialogue renforcé avec ses locataires, la SIC a également poursuivi en 2015 ses échanges avec les maires des communes de Nouvelle-Calédonie. Certains sont réticents à accueillir du logement social aujourd'hui, en raison de l'image négative dont souffrent les familles défavorisées, des problèmes d'insécurité constatés dans certains quartiers ou encore du manque de moyens financiers des communes pour construire les équipements qui accompagnent le développement du logement : voiries, réseaux, écoles, espaces publics...

UNE ENQUÊTE D'IMAGE

Dans le prolongement des enquêtes de satisfaction menées auprès de ses locataires, la SIC a lancé une enquête

d'image auprès de ses partenaires pour identifier ses forces et ses axes de progrès. Réalisée début 2015, cette étude a livré des résultats parfois étonnants.

- L'entreprise n'est pas identifiée comme présente et légitime sur les activités autres que le logement social : accession à la propriété, logements étudiants, commerces et locaux d'activité, logement intermédiaire.
- Elle est fléchée comme une entreprise un peu désuète.
- Les partenaires de la SIC en ont une bien meilleure image que ceux qui travaillent très peu avec elle.

La SIC a donc décidé de communiquer davantage sur ses missions et de valoriser les actions qu'elle mène en matière de qualité des constructions, d'innovation et de satisfaction client. Suite à l'enquête d'image, elle s'est dotée d'un plan de communication pluriannuel validé en 2015 et dont la mise en œuvre a déjà commencé : la SIC vient ainsi d'adopter un nouveau logo, elle a lancé



PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNICATION

En 2015, la SIC a intégré dans son plan de formation un plan de développement de la communication (PDC). Les actions identifiées, dont certaines ont démarré, tendent à doter les salariés d'outils nécessaires pour remplir efficacement leurs missions et jouer leur rôle de vecteur de la communication.



© Photos SIC/Marc Le Chélat

Café-chantier à Saint-Quentin.

la refonte de son site internet ainsi que des travaux sur l'accueil de son siège social pour le rendre plus chaleureux et efficace.

Ce plan de communication prévoit également le renforcement de la concertation avec les habitants, notamment sur les projets de rénovation urbaine à l'image de ce qui a été fait à Saint-Quentin où la population s'est fortement investie et projetée dans les contours du futur quartier. Un dialogue préparatoire qui a permis de rendre moins douloureuse la démolition des tours. Des rencontres plus régulières avec les riverains de futurs logements de la SIC permettraient en outre d'atténuer les réticences.

SENSIBILISATION À L'INTÉRÊT DU LOGEMENT SOCIAL

En 2015, la SIC a commandé à l'économiste Olivier Sudrie une étude d'impact socio-économique sur Tuband. Objectif, tenter de mesurer l'impact pour la Nouvelle-Calédonie d'une opération de construction et d'aménagement d'une telle ampleur, ainsi que la "rentabilité" du quartier, tant pour les habitants que pour les collectivités et les entreprises. Derrière cette étude, se dessine également la volonté de démontrer, malgré les nombreux freins et réticences, que la production de logements sociaux constitue davantage une solution qu'un problème.

“ Montrer que la production de logements sociaux constitue davantage une solution qu'un problème ”



Une étude sur l'impact socio-économique de Tuband.

UNE MISSION AU VANUATU

En écho à la demande du Premier ministre du Vanuatu, suite au cyclone Pam qui a dévasté en mars une grande partie de l'archipel voisin, une mission de la SIC s'est rendue à Port Vila les 11 et 12 mai afin d'identifier les besoins en termes de reconstruction et d'amorcer quelques pistes de coopération en matière d'assistance technique.

Mieux répondre aux besoins spécifiques

En dépit des idées reçues véhiculées par l'enquête d'image effectuée en 2015, la SIC ne construit pas que du logement locatif social ! Elle favorise également l'accession à la propriété et répond aux besoins exprimés par différents publics spécifiques : étudiants, seniors ou personnes à mobilité réduite. Elle gère aussi des logements intermédiaires, ainsi que des commerces et locaux d'activités.

Au sein de la Direction des partenariats, de la communication et des projets innovants (DPCI), le service Gestion des produits et services des publics spécifiques (GPSPS) pilote la stratégie de la SIC en matière de réponse aux besoins des personnes âgées, étudiants de la résidence universitaire, commerces, syndics, accédants à la propriété, et bientôt personnes à mobilité réduite et jeunes travailleurs. L'année 2015 a vu la livraison des premières opérations en accession à la propriété financées en défiscalisation, pour lesquelles la DPCI a assuré la commercialisation des logements, effectué la sélection des clients et rédigé les conventions d'achat qui, en marge du bail, confèrent aux familles une promesse de vente.

“ Fin 2015, le service GPSPS gère un parc de 1 204 logements : 646 pour étudiants, 345 pour personnes âgées, 30 en accession à la propriété et 183 commerces. ”



À Kechö 2, dix-sept premiers logements ont été livrés en 2015.



© Jarret Architecte

Kechö 2, à Dumbéa-sur-Mer, les premières opérations en accession à la propriété financées en défiscalisation.



© Photos SIC/Marc Le Chélard

Le service GPSPS gère près de 350 logements pour personnes âgées, comme aux Orchidées.

KECHÖ 2 ET KANODA

Il s'agit d'abord de l'opération Kechö 2, à Dumbéa-sur-Mer. La défiscalisation permet, à l'issue d'une période de location de six ans, de faire bénéficier les familles d'une réduction de 30 % sur le prix d'achat du logement : 14,2 MF le F3 en moyenne, 16,3 MF le F4, 19,4 MF le F5. Dix-sept premiers logements ont été livrés en 2015. Des villas en bande, à l'architecture originale et moderne. Les retours des bénéficiaires sont très positifs, malgré la proximité de la voie rapide. Répartis sur trois îlots, les 64 autres logements en R+1 maximum seront livrés en 2016.

Au Vallon-Dore, trois des sept logements de Kanoda 2 ont été livrés en décembre 2015 sur des terres coutumières, une grande première en Nouvelle-Calédonie en matière d'accession à la propriété.

Au cours des trois prochaines années, le portefeuille du service GPSPS devrait croître de 65 %. Dans les cartons, de nombreux projets : 100 logements étudiants dans le centre urbain de Koutio qui viendront s'ajouter aux 650 logements de Nouville ; des résidences pour personnes âgées (ou des extensions) à Boulouparis, Dumbéa et Nouméa qui compléteront l'offre actuelle des Cerisiers Bleus, des Orchidées et du Jardin des Sens (près de 350 logements) ; quelque 200 logements en accession (le plan d'actions stratégiques 2015-2017 en prévoit 50 par an) et de nouveaux commerces.

30 %

de réduction sur le
prix d'achat du logement
après une période
de location de 6 ans,
pour les familles désirant
accéder à la propriété



Favoriser le développement social et économique

Levier du développement économique et de l'emploi, acteur majeur du rééquilibrage entre les provinces, la SIC a toujours stimulé l'économie locale. Si elle facilite l'intégration sociale de ses locataires en leur fournissant un toit, elle favorise également leur insertion professionnelle.

Eu égard à l'expérience de la SIC en matière d'habitat sur terres coutumières (Mont-Dore, Yaté, Lifou, Koné), le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie lui a confié la réalisation des schémas d'aménagement des ZODEP est à Ponérihouen et sud à Saint-Louis. Sur un foncier commune-État-terres coutumières (50 ha à Ponérihouen, 420 ha au Mont-Dore), ces zones de développement prioritaire accueilleront des logements, ainsi que des activités industrielles, commerciales ou agricoles. Des études ont été lancées en 2015. L'objectif est double : construire des logements et aménager leur environnement, mais aussi contribuer à enclencher une phase de développement économique susceptible de limiter l'exode vers la ville. En province Nord, la SIC dispose d'une importante réserve de foncier (200 ha),

mais pas de terrains disponibles pour construire à court terme. C'est le cas sur Foué où, dans le cadre d'un partenariat avec la Province (Nord Avenir) et le FSH, elle réfléchit à l'aménagement d'un "morceau" de ville cohérent reliant Koné à Pouembout. Ce projet colossal, baptisé « Tangentielle », le plus important sur lequel la SIC ait planché dans le Nord, représente un potentiel d'un millier de logements.

Par ailleurs, la SIC a proposé son assistance à la commune de Poya. Éluë maire en mai 2014, Yasmina Metzdorf ne cachait pas son inquiétude face à la pénurie de logements. Décidée à redynamiser le village, elle a noué un partenariat avec le bailleur social. Sur un terrain de 51 ha situé entre le collège et l'actuel village, la SIC mène des études destinées à aménager un secteur pour environ 100 logements et à planifier les travaux.



Yasmina Metzdorf, maire de Poya, a noué un partenariat avec la SIC.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE GÉRÉ (PAR PROVINCE ET PAR CATÉGORIE)

	parc social	intermédiaire	accession aidée	total logements	commerces
Province Sud	8 160	1 311	42	9 513	157
Province Nord	358	335	9	702	26
Province Îles	5			5	
TOTAL	8 523	1 646	51	10 220	183

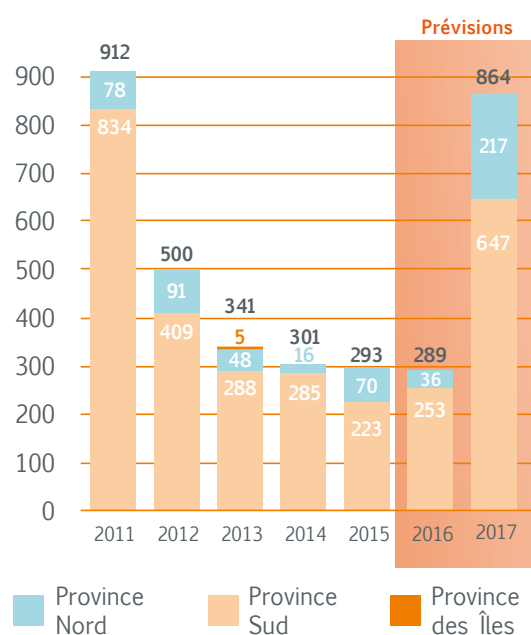
VOCATION TERRITORIALE CONFIRMÉE

En termes de services rendus aux populations du Nord, la SIC a reconfirmé sa vocation territoriale, avec des livraisons à Poya, Koumac et Kaala-Gomen, communes sur lesquelles elle n'avait rien construit depuis longtemps, et des premières réalisations à Canala et Voh. Si bien que l'opérateur social couvre à présent 21 des 33 communes calédonniennes. Dans le feu de l'implantation de l'usine de Vavouto, les efforts s'étaient concentrés au cours des exercices précédents sur Koné et Pouembout, les demandes des autres communes restant souvent insatisfaites. Même plus modestes, les livraisons effectuées depuis, comme cette année à Hienghène, répondent à d'évidents besoins : loger des médecins, des enseignants...

Par ailleurs, des études ont été lancées en 2015 pour une opération de six logements dans le village de Ponérihouen et une de dix logements à Poindimié.

LIVRAISONS PAR PROVINCE

Sur les 293 logements et commerces livrés en 2015, 223 l'ont été en province Sud et 70 dans le Nord.



Cœur de Voh. Les huit premiers logements (sur 191 à terme) ont été livrés en fin d'année.

© Naïa



© SIC/Fred Payet

Expérimentation de la clause d'insertion professionnelle sur le chantier de démolition des tours de Saint-Quentin.

1/3

des logements
livrés en 2015
sont des F3

“ La SIC s'inscrit comme
un acteur majeur
du rééquilibrage
entre les provinces ”

CLAUDE D'INSERTION

Véritable laboratoire expérimental, le projet de rénovation urbaine (PRU) de Saint-Quentin prévoyait une clause d'insertion professionnelle, dispositif visant à réserver 5 % du nombre total des heures travaillées dans le cadre du chantier aux moins de 26 ans sans qualification et/ou en démarche d'insertion, aux demandeurs d'emploi de longue durée et aux personnes de 50 ans et plus, résidant à Saint-Quentin et dans la zone géographique de Normandie, Auteuil et Yahoué. Répondant à une forte demande des habitants d'être impliqués dans la transformation de leur quartier, cette clause leur offre l'opportunité de s'engager dans un

processus d'insertion durable, tout en les incitant à s'appropriier le projet et à mieux le respecter.

En partenariat avec la DEFE et la MIJ, des permanences à la Villa du projet ont permis de renseigner les demandeurs d'emploi sur les démarches à effectuer et de leur faire rencontrer des chefs d'entreprise. Une trentaine de personnes ont ainsi été recrutées en 2015, dont dix sur la démolition des tours. Les clauses suivantes concernaient les appels d'offres liés à la viabilisation et la construction de nouvelles résidences (172 logements). La SIC espère renouveler ce dispositif qui présente l'avantage de fournir un vivier de travailleurs aux services de l'emploi provinciaux.

DIFFICULTÉS À CONSTRUIRE

Cette année, la SIC a connu de grandes difficultés pour lancer des travaux. Avec la fin du boom en 2011, les petites entreprises ont fermé, les plus grosses ont parfois divisé par trois le nombre de leurs salariés. Beaucoup d'appels d'offres sont ainsi restés infructueux, notamment sur le gros œuvre, et la SIC a rencontré des difficultés pour attribuer certains marchés.

Second obstacle, dès l'annonce, mi-novembre, de la prorogation jusqu'en 2025 du dispositif de l'aide fiscale à l'investissement outre-mer, la Direction générale des finances publiques s'est

montrée de plus en plus sourcilleuse sur l'instruction des dossiers montés en défiscalisation. Ce durcissement dans l'examen des demandes, et donc dans l'obtention de l'agrément fiscal, a parfois multiplié par deux les durées d'instruction : de 5-6 mois à 10-12 mois. Au vu de ces contraintes, le délai moyen entre la publication d'un appel d'offres et le démarrage des travaux a été de 11 mois.

Résultat, confrontée à la double difficulté de trouver des entreprises et de boucler les financements, la SIC a mis en chantier deux fois moins de logements qu'en 2014 : environ 300, bien en-deçà de ses objectifs.



© Jarret Architecte

“ La SIC a été confrontée à la double difficulté de trouver des entreprises et de boucler les financements ”

276

logements ont été mis en chantier en 2015 (859 prévus en 2016 et 474 en 2017)

UN PLAN À METTRE EN ŒUVRE

Selon le plan d'actions stratégiques 2015-2017, les objectifs de production annuelle se situent à 600 logements neufs dont 450 logements sociaux en province Sud et 100 en province Nord, 50 logements économiques et une vingtaine de commerces et locaux d'activités. Parallèlement, 140 logements devront être réhabilités chaque année. La mise en œuvre de ce plan suppose qu'un certain nombre de conditions exogènes soient satisfaites. Il s'agit notamment de la pérennité de l'aide au logement, de la mobilisation des collectivités selon un pas de temps compatible avec celui des opérations, de la disponibilité de fonciers aménagés – sur l'agglomération de Nouméa, la SIC n'achète plus que de petits terrains disséminés – ou encore de la mise en œuvre de politiques publiques ambitieuses en termes de transports urbains et interurbains.

Amélioration du résultat net

Le résultat financier bénéficie toujours d'un contexte économique extrêmement favorable, lié à un livret A très faible et à des taux d'emprunt très bas – sur le logement social ou le logement intermédiaire – qui consolide l'équilibre des opérations sur le long terme.

La croissance reste soutenue avec 8,6 milliards de francs d'investissements en 2015, soit un niveau supérieur à 2014, mais très en-deçà des prévisions, de nombreuses opérations ayant "glissé", notamment en raison des délais de réalisation des études et des contraintes croissantes pour le montage des opérations en défiscalisation. La structure financière est équilibrée avec un ratio « capitaux permanents sur actif net » stable entre 96 et 97 % sur les cinq dernières années. L'endettement progresse sensiblement en 2015 pour atteindre 57 milliards de francs, dont 75 % à taux fixe (y compris enveloppe de SWAP couvrant 66 % de l'encours à taux variable).

La progression du résultat de 2015 tient compte de la révision de la méthode d'étalement de la rémunération de la maîtrise d'ouvrage. Cette nouvelle méthode impacte favorablement les résultats de plus de 150 millions de francs. Le résultat net global qui, depuis 2010, était chaque année divisé par deux, voire par trois en 2014, a ainsi effectué un bond spectaculaire, de 27 à 243 millions de francs. Par ailleurs, une baisse des charges de fonctionnement cumulée à de meilleurs ratios de gestion locative, contribue également à l'amélioration du résultat net, malgré l'impact important des charges de personnel qui progressent de 6 %.

243

millions de francs
de résultat net global
(27 millions en 2014)

BILAN SIMPLIFIÉ DES COMPTES CONSOLIDÉS

ACTIF NET (en MF)	2011	2012	2013	2014	2015
Actif net immobilisé	74 907	79 300	81 594	86 784	89 551
Stocks et encours (nets)	4 186	3 975	3 675	3 170	3 958
Créances nettes	499	592	838	497	552
Disponibilités	5 870	5 806	5 697	2 119	7 269
Charges constatées d'avance	3	0	7	63	22
TOTAL ACTIF	85 465	89 673	91 811	92 633	101 352

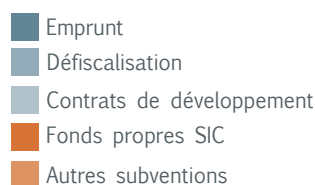
PASSIF (en MF)	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	34 896	36 569	37 211	37 055	40 705
Provisions pour risques et charges	211	215	298	188	129
Dettes	49 535	52 147	53 577	53 739	59 760
Comptes de régularisation	823	742	725	1 651	758
TOTAL PASSIF	85 465	89 673	91 811	92 633	101 352

“ Le dispositif de l'aide fiscale à l'investissement outre-mer a été prorogé jusqu'en 2025 ”

LE CAPITAL SOCIAL PORTÉ À 12 MILLIARDS

L'augmentation du capital social de la SIC, par incorporation à parts égales des réserves statutaires et facultatives, a été approuvée en assemblée générale extraordinaire début septembre, sur proposition du conseil d'administration. Le capital passe ainsi de 4,53 milliards à 12 milliards de francs, avec la création de 498 000 actions nouvelles et entièrement libérées d'une valeur nominale de 15 000 F.

COMMENT SONT FINANCÉS LES LOGEMENTS



3 631 logements ont obtenu un agrément fiscal en 20 ans, soit une "subvention" de l'État de 23 milliards de francs. En fin d'année 2015, les conditions d'instruction des demandes d'agrément menées par Bercy se sont durcies. Les agréments ont fort heureusement été délivrés à temps, ce qui a permis de boucler le financement des opérations et notamment la signature des prêts consentis par la CDC. Cette nouvelle donne ne sera pas sans effet sur la production à venir, avec un accroissement des délais d'obtention des agréments qui pourront s'échelonner jusqu'à 19 mois, et par conséquent un surenchérissement du coût des opérations lié aux frais de portage.

UNE SEM, DEUX ACTIONNAIRES

Constituée en SEM et dotée d'un capital de 4,530 milliards de francs CFP (porté à 12 milliards en septembre 2015), la SIC compte deux actionnaires à parts égales : l'Agence française de développement (AFD) et la Nouvelle-Calédonie. Depuis plus de 70 ans, l'AFD finance et accompagne des projets visant à améliorer les conditions de vie des populations. Intervenant dans 90 pays en développement et DOM-TOM, elle est actionnaire de sept sociétés immobilières d'Outre-mer (SIDOM). En 2015, elle a engagé plus de 18 milliards de francs dans l'économie calédonienne, à travers des projets structurants : éducation, eau, assainissement, santé, énergie, transports ou logement. À ce jour, l'AFD a financé près de 6 500 logements de la SIC. Depuis vingt ans, elle lui octroie en moyenne annuelle près de 2 milliards de francs de prêts, pour les logements non conventionnés et, plus récemment, pour l'accession à la propriété. La Caisse des dépôts et consignations (CDC) finance de son côté les logements aidés et très aidés, avec des taux d'intérêt très bas et des durées d'amortissement de 40 ans ou plus.

PAS DE TRÉSOR DE GUERRE !

Contrairement à ce qu'on a souvent entendu, la SIC n'a jamais disposé d'un "trésor de guerre". Dans les montages des opérations en défiscalisation, elle a été obligée par le passé d'apporter 100 % du financement dès le début des travaux – ce n'est plus le cas aujourd'hui –, ce qui faussait la lecture du bilan. Une société qui investit 10 milliards de francs par an pour quasiment autant de dépenses liées à l'exploitation de son patrimoine, a besoin d'un volant de trésorerie suffisant pour pallier les décalages d'encaissement des financements. Par ailleurs, le parc ancien dont elle a hérité nécessite de lourdes opérations de réhabilitation. Pour la SIC, l'équilibre est donc simple : le loyer doit permettre de rembourser les échéances d'emprunt et les frais de gestion pendant quarante ans au minimum (la durée du prêt). Avec un patrimoine qui grossit et vieillit, la seule solution reste l'augmentation des loyers. Or, ces dernières années, les gels de loyer successifs ont pesé très lourdement dans les comptes.

JANVIER

- Livraison au Vallon-Dore de la résidence pour seniors autonomes Le Jardin des Sens ; convention avec le CCAS du Mont-Dore.
- Désamiantage de quatre tours à Saint-Quentin (jusqu'en juin).

FÉVRIER

- Une cinquantaine de cartables et des fournitures scolaires remis aux associations de locataires pour les enfants de Rivière-Salée.



- Début de l'enquête sur les associations de locataires.

MARS

- Livraison de la première opération à Canala (Héliconia).
- 24 : adoption de la délibération portant réglementation des aides à l'habitat social en province Sud.
- Début des cafés chantier à Saint-Quentin.

AVRIL

- 22 : conseil d'administration.
- Suppression du poste de secrétaire général et nomination de deux directeurs généraux adjoints.

MAI

- 11-12 : deux mois après le cyclone Pam, mission d'assistance technique au Vanuatu.

JUIN

- 25 : validation en conseil d'administration du plan d'actions stratégiques 2015-2017.

JUILLET

- 1^{er} : rencontre Codir/associations de locataires.
- Convention avec l'Association de coopération sociale et médico-sociale du CHS Albert-Bousquet (Jardin des Sens).

AOÛT

- Rétrocession de la station d'épuration de Pierre-Lenquette à la Ville de Nouméa.

SEPTEMBRE

- 1^{er} : augmentation du capital de la SIC, de 4,530 à 12 milliards de francs.
- Reconfiguration du PRU de Saint-Quentin.
- Signature du compromis d'achat du terrain du carré Rolland avec la Ville de Nouméa et les promoteurs privés.
- Présentation du plan d'actions stratégiques 2015-2017 de la SIC.
- Forum de l'immobilier : le Jardin des Sens lauréat du 2^e prix du Bâtiment de l'année.
- 30 : rencontre Codir/associations de locataires.
- Fête des voisins, avec dégustation de miel à Tindu.

OCTOBRE

- 8 : conseil d'administration.
- 20 : arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie révisant les conditions d'octroi et de calcul de l'aide au logement.

NOVEMBRE

- 8 : démolition de quatre tours à Saint-Quentin.
- Prorogation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer jusqu'en 2025.
- Renouvellement pour trois ans de la certification ISO 9001 (Afnor).
- Lancement des études sur les ZODEP est et sud.
- Participation à la Semaine européenne de réduction des déchets.

DÉCEMBRE

- 3 : conseil d'administration.
- 17 : rencontre Codir/associations de locataires.
- Livraison des premiers logements en accession aidée sur terres coutumières (Kanoda 2, Mt-Dore).
- Livraison d'une première tranche de 50 studios à Port N'Géa.



© Photos SIC/Marc Le Chélard

- Noël des associations de locataires (200 pass culture et nature offerts).

ADMINISTRATEURS (VOIX DÉLIBÉRATIVES)

PRÉSIDENT



Philippe Michel*
Président de l'Assemblée de la Province Sud, membre du Congrès

ADMINISTRATEURS REPRÉSENTANT LA NOUVELLE-CALÉDONIE



Silipeleto Muliakaaka, dit Fiu
Membre de l'Assemblée de la Province Sud et du Congrès



Nicole Robineau
4^e vice-présidente du Congrès, membre de l'Assemblée de la Province Sud



Yannick Slamet
1^{er} vice-président de l'Assemblée de la Province Nord

ADMINISTRATEURS REPRÉSENTANT L'AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT (AFD)



Karine Martin de Frémont
Directrice de l'AFD en Nouvelle-Calédonie



Jacques Moineville
Directeur général adjoint de l'AFD Paris



Pascal Coevoet
Directeur des finances publiques



Philippe Laycuras
Commissaire délégué de la République pour la Province Sud

ADMINISTRATEUR DÉSIGNÉ



Annie Beustes
Présidente du CA de la SIC du 18 avril 2012 au 17 avril 2015

* Philippe Michel a remplacé Annie Beustes le 22 avril 2015

MEMBRES (VOIX CONSULTATIVES)

DIRECTION GÉNÉRALE SIC



Louis-Jacques Vaillant
Directeur général



Vincent Thévenot
Directeur général adjoint



Benoît Naturel
Directeur général adjoint

REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL SIC

Laure Madesclaire, chargée d'opérations
Fawzia Tarelli, chef du service contentieux
Sandrine Ali Saïd, assistante aux responsables d'opérations
Frédéric Bui, gestionnaire de sites à l'agence Pierre-Lenquette

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT



Laurent Cabrera
Secrétaire général du haut-commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Serge Benedetto, OCEA NC
Thierry Granier, KPMG Audit

OBSERVATRICE DE L'AFD



Clotilde Boutrolle
Chargée de mission à l'AFD en Nouvelle-Calédonie



© SIC



Agence Saint-Quentin
(secteur Nouméa Nord)
agence_saint_quentin@sic.nc

Agence Pierre-Lenquette
(secteur Nouméa Ouest)
agence_pierre_lenquette@sic.nc

Agence province Nord – Koné
agence_kone@sic.nc

Agence Magenta Tours
(secteur Nouméa Est)
agence_magenta@sic.nc

**Agence logements
intermédiaires – Nouméa**
service.immobilier@sic.nc

Résidences pour personnes âgées
Les Cerisiers bleus – Trianon, Nouméa
Les Orchidées – Ouémo, Nouméa
senior@sic.nc

Société immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC)
15, rue Gynemer – BP 412, 98845 Nouméa Cedex
Tél. : 28 23 16 – www.sic.nc

Résidence universitaire
Nouvelle – Nouméa
etudiant@sic.nc



© ML Design

Édition : Société immobilière de Nouvelle-Calédonie
Direction de publication : Louis-Jacques Vaillant
Coordination : Christine Nuss
Réalisation : Jean-Marc Estournès
Conception graphique et mise en page : Agence Éteek
Impression : Artypo

