Comment fonctionne la SIC?

Sensibilisation des associations de locataires
Atelier n°1

Atelier de sensibilisation aux associations de locataires

- **Objectifs**
  - Expliquer le fonctionnement de la SIC
  - Echanger sur nos pratiques : interrogations, pistes d'amélioration et d'optimisation

- **Programmation**
  - 26 Avril : aménagement, opérations neuves, grosses réparations
  - fin Juin : centre de relation client, gestion des réclamations
  - fin Août : attribution des logements, respect du bail, gestion des contentieux
  - fin Octobre : produits spécifiques : logement pour personnes âgées, logement étudiants, logement en accession

Une diversité de métiers et de missions, au service de nos clients

Foncier nu — **Foncier viabilisé** — **Foncier bâti**

Aménageur → **Constructeur** → **Bailleur**

Gestionnaire de patrimoine
Entretien courant ★
Grosse réparation
Réhabilitation

Gestionnaire locatif
Attribution des logements
Suivi du respect du bail ★
Gestion des impayés ★
Gestion des contentieux

Produits spécifiques
Logements personnes âgées
Logements étudiants
Logements en accession
Commerces

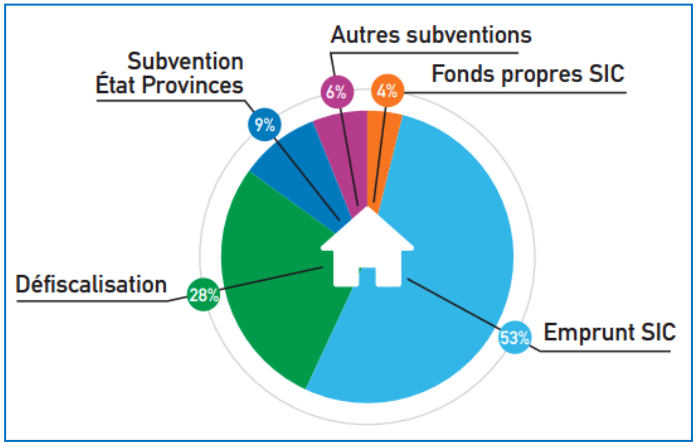
★ Agence de proximité

<u>Autres missions nécessaires :</u>

Finance, comptabilité
Communication
Partenariat, innovation
Juridique, marché, qualité
Moyens généraux, SSI…

Comment est calculé le loyer de base ?

Loyer de base = remboursement des emprunts de construction + frais de gestion
(sur une durée de 40 à 50 ans)



Financement d'un logement

Provision grosse réparation
Frais administratifs
Rémunération du personnel
Impôts et taxes

Coût d'un logement

Coût du foncier nu
Coût de la viabilisation
Coût de la construction

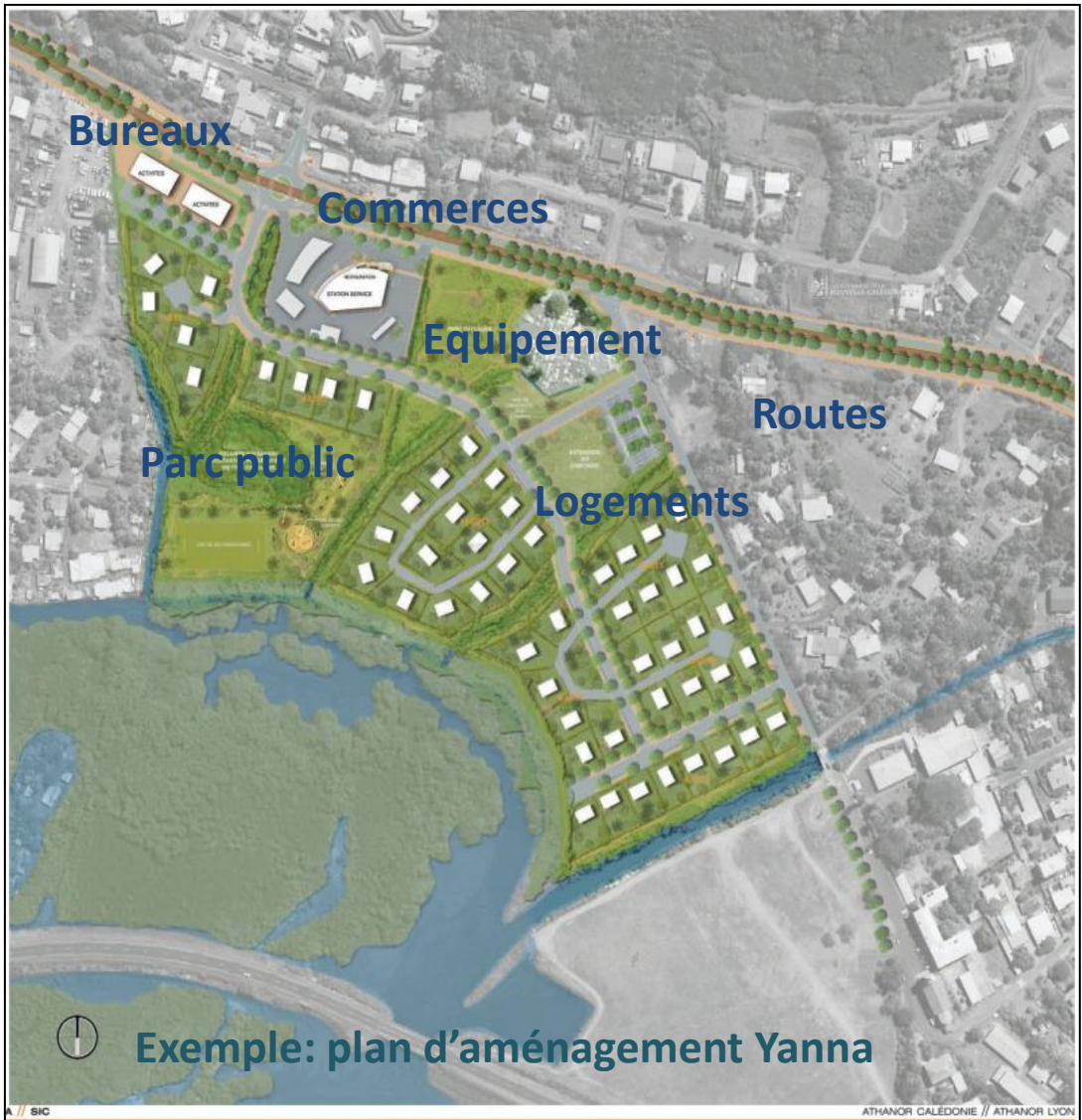
Aménagement

Information des associations de locataires

Qu’est-ce une opération d’aménagement ?

C’est l’organisation de l’espace pour permettre aux hommes d’y vivre en communauté, selon leurs besoins:

- Se loger
- Se déplacer
- Travailler
- Se divertir
- Rencontrer les autres…



Exemple: plan d’aménagement Yanna

Chiffres clés 2016 :

Foncier : 457 EQL / 938 M / 16 Terrains / 8,7ha

Aménagement : 82 EQL livrés / 2 700 EQL en études / 355 EQL en travaux

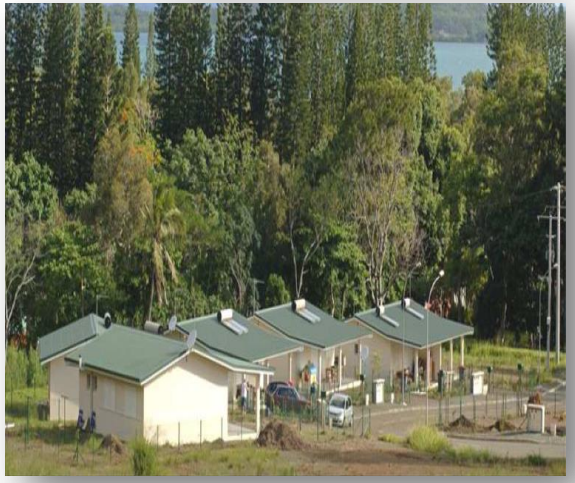
Les étapes d'un projet

1. Mobilisation du foncier

Foncier « vierge »

2. Aménagement

Foncier « viabilisé »
=
Équipé de routes, de réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone…
D'espaces publics (places, parcs…)

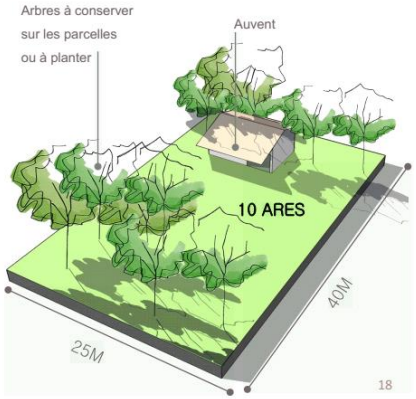


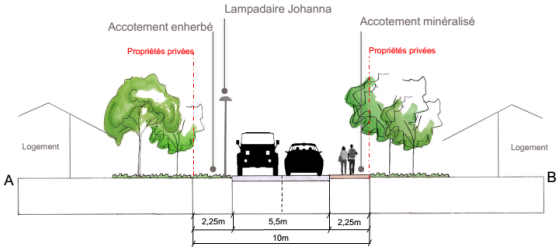
3. Construction

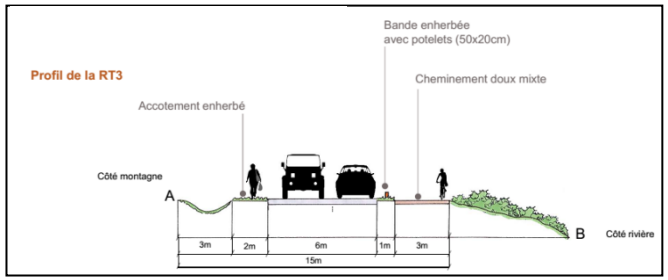
Foncier « bâti »
=
Équipé de logements, d'écoles, de bureaux, de commerces…

Suivre les études d'un projet

Schéma d'aménagement concerté avec les partenaires (coutumiers, commune, Province, etc…)







Suivre les travaux du projet

TRAVAUX DE VIABILISATION

- routes, réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, espaces verts aménagés

TRAVAUX DE CONSTRUCTION

- Constructions des logements, de commerces, d'infrastructures publiques, etc…

Opérations neuves

Information des associations de locataires

Qu’est-ce une opération de construction ?

Les objectifs :

- Apporter une solution de logement aux familles qui en font la demande
- Concevoir des logements confortables et adaptés aux usages
- Concevoir des espaces communs accueillants
- Privilégier des solutions techniques et des matériaux durables
- Respecter le Budget

Les Moyens :

- Des équipes de concepteurs (Architectes et bureaux d’études)
- Des partenaires : Mairie, Province, riverains…
- Des entreprises du BTP
- Des financements : Défiscalisation Métropolitaine, Subvention Provinciale **et Etat**, emprunt longue durée (40 ans et plus)
- Les équipes SIC

Les Contraintes :

- La disponibilité du fonciers à un coût raisonnable
- La volonté politique des communes
- Les réglementations
- La difficulté de mise en œuvre des financements, compte-tenu du contexte économique national et local,

Les étapes d'une opération de construction

1. Disposer d'un terrain

Connaître le contexte géographique
Règles d'urbanisme, études géotechniques, diagnostic amiante, études de géomètres

2. Définir un Programme

Définir les exigences techniques et sociales
Besoins en logement, loyer objectif, contraintes fonctionnelles, enjeux bioclimatiques, financement

Rédaction du Programme

3. Mener les Etudes opérationnelles

Sélectionner une équipe de Concepteurs

Mener toutes les phases d'études

4. Mener les Travaux

Sélectionner les entreprises

Suivre les travaux

5. Livrer les logements

Réceptionner et livrer les logements au Service de la gestion locative

6. Suivre le Parfait-Achèvement

Suivre le traitement des réclamations techniques dans l'année qui suit la livraison

- A chaque étape, la cohérence entre le projet et son budget est vérifiée.
- En moyenne, il s'écoule 4 à 5 années entre la première et la dernière Etape.

Une étape primordiale : la définition du programme

1 – LE FONCIER.

La définition du programme dépend en premier lieu du terrain sûr lequel va être réalisée l'opération : superficie / topographie / situation géographique.

2 – LA REGLEMENTATION.

Ceux sont les PUD (Plan d'Urbanisme Directeur) des communes qui fixent les règles de constructibilité

3 – LA DEMANDE / LES BESOINS.

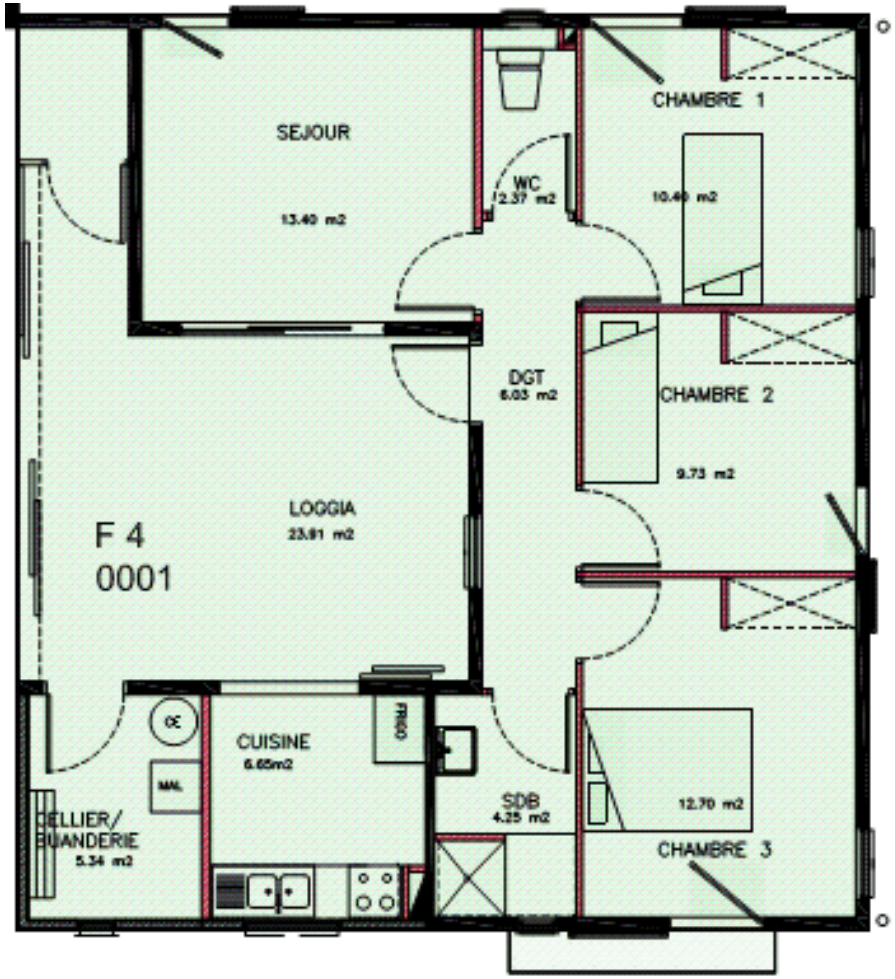
En concertation avec les partenaires externes (Mairie, Province) et internes, Service de la Demande, de la Gestion locative, il faut définir les typologies des logements (F2, F3…) et leur catégories (sociales, accessions, intermédiaires..)

Il faut également définir les fonctionnement interne au logement cuisine proche de la terrasse, ou pas / petite ou grande Salle de Bain…) et à la résidence (sécurisation, jardins privatifs ou partagés..etc),

4 – LE FINANCEMENT

Un programme doit être établi avec un plan de financement qui s'équilibre, sinon l'opération risque de ne pas aboutir.

Exemple de construction neuve

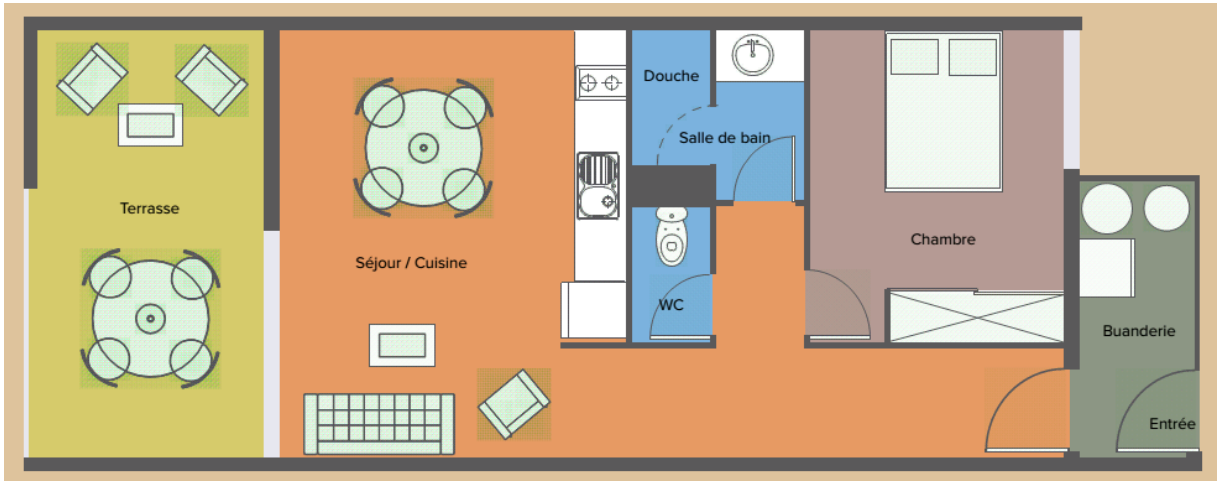


OPERATION MACARANGA 2 :

- Opération de 4 logements
- Logement avec accès privatif
- Grande terrasse Sécurisée
- Buanderie
- Cuisine en lien direct avec la terrasse
- Petit Séjour : coin TV uniquement

Chiffres clés :
200 logements neufs livrés en 2016
320 logements prévus en 2017

Exemple de construction neuve



OPERATION WAKA:

- Opération de 35 logements et 3 commerces
- Immeuble Collectif
- Grande terrasse
- Buanderie à l’entrée
- Pas de jardin

Exemple de construction neuve

<u>OPERATION OCEANE</u>:

- Opération de 10 logements et 5 commerces
- Petit Immeuble Collectif
- Grande terrasse sécurisée
- Petite cuisine en lien direct avec la terrasse

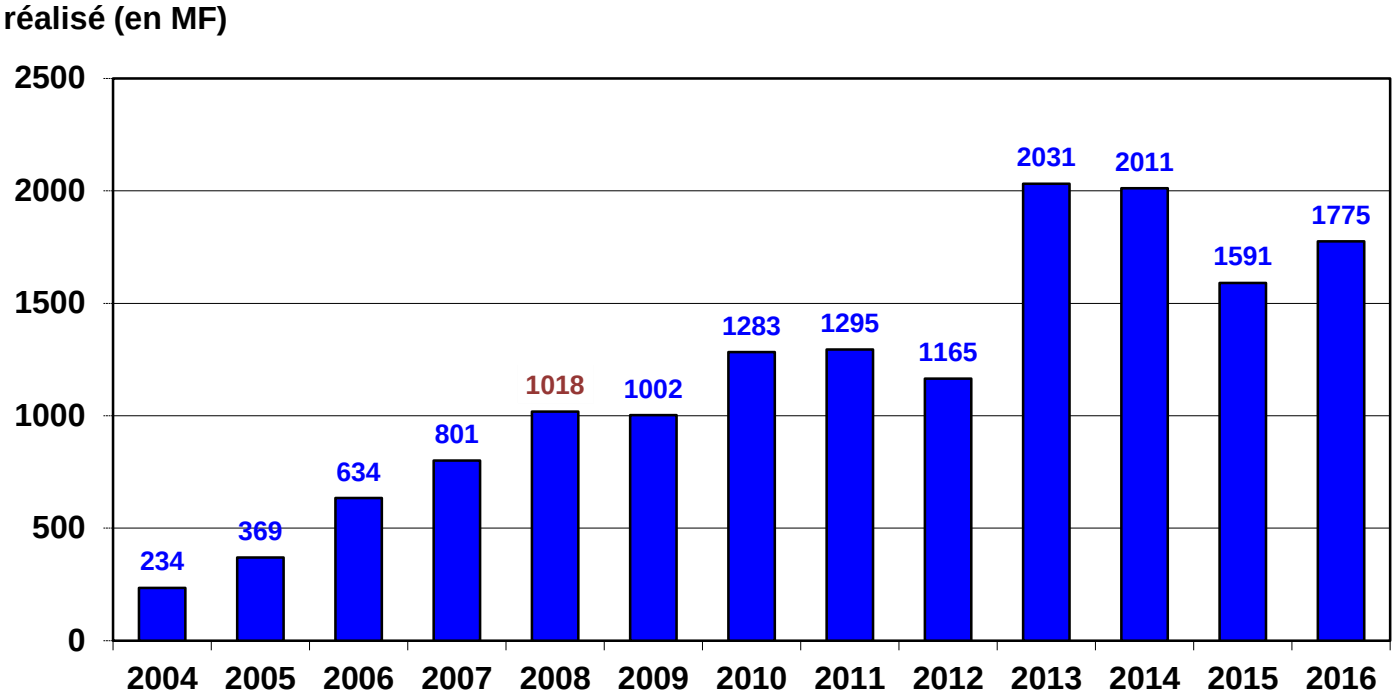
Patrimoine

Information des associations de locataires

Qu’est-ce une grosse réparation ?

- Les Grosses Réparations concernent principalement le « clos et le couvert » et la réparation d’éléments essentiels des immeubles.

- Celles-ci se décomposent en 4 groupes :
  1. GT : Gros Travaux
  2. GE : Gros entretien
  3. AML : Amélioration
  4. REH : Réhabilitation



1. Gros Travaux (GT)

- Depuis 2005, la SIC applique la réglementation sur la comptabilisation des amortissements réguliers des constructions par composant et a donc retenu 2 types de composants.
- Les **éléments principaux,** au nombre de 10, font l'objet de remplacement à intervalles réguliers, selon leur durée de vie respective et de leur état de conservation.

Exemple : réfection de l 'électricité = durée de vie 20 ans ou réfection des ascenseurs = durée de vie 15 ans

Parking Gabriel : renforcement des structures et réfection des sols en béton

2. Gros Entretien (GE)

- Les dépenses de Gros Entretien, au nombre de 5, sont des interventions périodiques importantes afin de préserver l'équipement d'origine ou de contrôler le bon état de fonctionnement des installations.

Ex : révision des toitures = tous les 3 ans, ravalement des façades = tous les 10 ans

La Foa – la passerelle : peinture toiture

Ouérendi : réfection façades et parties communes

3. Amélioration (AML)

- Les améliorations consistent à substituer un élément neuf ou rénové à un élément usagé, soit de la transformation de cet élément pour le perfectionner.
- Ces dépenses entraînent un accroissement de la valeur et/ou durée de vie de l'équipement et devient ainsi un nouveau composant du bâtiment.

Ex :Travaux d 'économie d'énergie, installation d'interphones, remplacement matériel ou matériaux existant par procédé plus performant, pose de persiennes, création d'équipement...

Tindu : création d'un caniveau sur talus

Hameau de la colline : réfection des rampes de garage

4. Réhabilitation (REH)

- La réhabilitation consiste à mettre aux normes d'habitabilité actuelles les logements d'un bâtiment ancien et/ou de moderniser les parties communes et ses équipements techniques.

- Ces dépenses entraînent un accroissement de la valeur et/ou durée de vie de l'immeuble

Fonctionnement SIC

Information des associations de locataires

Merci de votre attention !