

24 juillet 2020



Inauguration
résidence « Cœur Historique »
commune de Nouméa



Projet de rénovation urbaine de Saint-Quentin

84 logements (réhabilités + neufs) et 550 m² de locaux d'activité

LA SIC, DES LOGEMENTS POUR TOUS

Site internet : www.sic.nc facebook : [sicnouvellecaledonie](https://www.facebook.com/sicnouvellecaledonie)



CENTRE DE RELATION CLIENTS

un seul numéro pour toutes
vos demandes locataires

444 000



SOMMAIRE

1	Genèse du projet	3
2	Programme	4
3	Budget	6
4	Commercialisation	6
5	Vues de la résidence	7
6	Rappel concernant la rénovation urbaine de Saint-Quentin	9
7	Fiches descriptives des résidences "La Roche Grise" (Nouméa) et "Les Roches Grises (Mont-Dore)	11

1 Genèse du projet

La résidence « Cœur Historique » est un élément majeur du projet de rénovation urbaine engagé sur Saint-Quentin. Les nombreuses expériences réalisées sur des projets similaires montrent qu'il est essentiel de conserver une part de l'ancien pour permettre de voir se construire un renouveau réussi. Que ce soit en terme humain ou bâti, l'intégration du patrimoine participe au bon fonctionnement d'un quartier nouveau et à son acceptation. C'est pourquoi la SIC a pris le parti de conserver et de réhabiliter le noyau central que formaient les bâtiments D, E1, E2 et E3 afin de créer un pôle central qui stabilisera et marquera une étape de la rénovation "en douceur".

Le nom choisi pour cette résidence « Cœur historique » rappelle cette référence à l'histoire de la cité de Saint-Quentin. Il marque la volonté de se tourner vers l'avenir, tout en respectant et valorisant le passé.



2 Programme

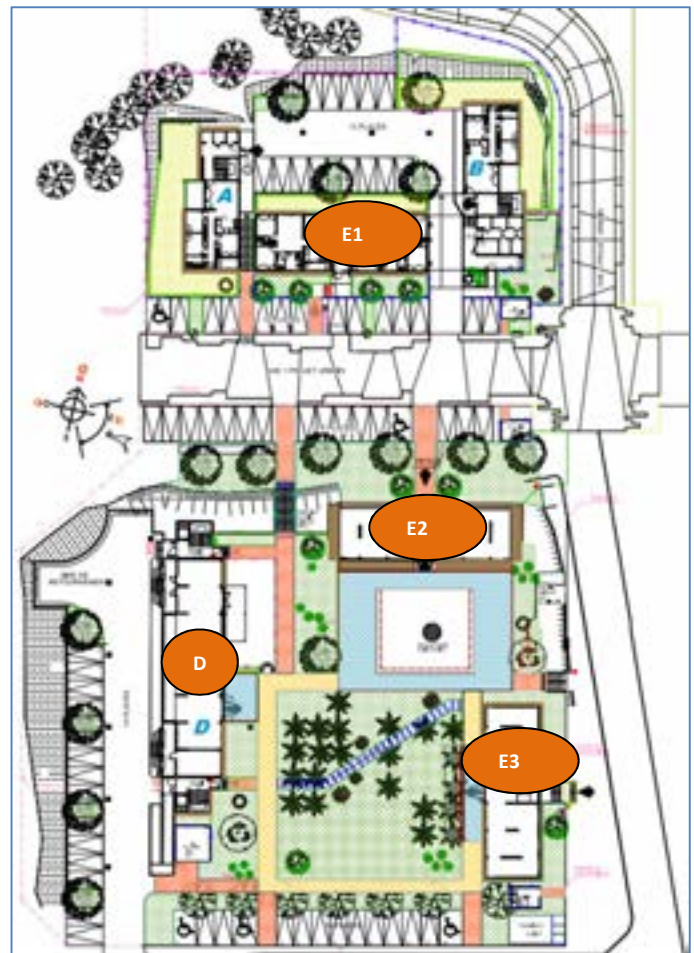
Le programme consiste en la réhabilitation de 4 bâtiments (D, E1, E2 et E3) et la construction de 8 logements neufs accolés au bâtiment E1.

La typologie est la suivante :

- 59 logements Locatifs Aidés
- 25 logements Locatifs de Transition
- 550 m² de locaux d'activité

Les logements bénéficient du caractère social et sont financés grâce à la défiscalisation métropolitaine, des subventions du contrat de développement, des emprunts CDC et des fonds propres de la SIC.

Les locaux d'activité sont financés au travers d'un emprunt auprès de l'AFD (cf. budget détaillé en p.6).



Un projet unique

La résidence Cœur historique constitue un projet unique :

- par l'ampleur des travaux : il s'agit d'une réhabilitation en profondeur, où seule la structure du bâtiment a été conservée (cf. photo ci-contre), l'ensemble des aménagements et équipements ayant été réalisés par la suite comme pour un logement neuf
- par la prise en compte des préconisations du projet de RENC (réglementation énergétique des constructions de la Nouvelle-Calédonie) : protection solaire, isolation phonique, ventilation naturelle, chauffe-eau solaire..... Ces travaux ont représenté un surcoût de 18 millions F.CFP, financé par une subvention ADEME/CTME (cf. détail du financement en page suivante).



Le Cœur Historique

A Nouméa



- Mise en place de Chauffe eaux solaires
- Création de terrasse protégée
- Protection solaires des fenêtres
- Conservation du masque végétal
- Isolation intérieure
- Ventilation naturelle traversante
- Mise en place d'ampoules basse consommation

+18 MF pour mise en conformité



3 Budget

Budget : 1,9 milliard de F.CFP (15,9 millions d'euros)

Financement :

- Subvention Etat : 89 millions de F.CFP (0,75 millions d'euros)
 - Subvention province Sud : 180 millions de F.CFP (1,51 millions d'euros)
 - Subvention ADEME/CTME : 18 millions de F.CFP (0,15 millions d'euros)
 - Apports investisseurs (défiscalisation) : 223 millions de F.CFP (1,87 millions d'euros)
 - Emprunts CDC : 757 millions de F.CFP (6,34 millions d'euros)
 - Emprunt CDC (haut de bilan) : 91 millions de F.CFP (0,75 millions d'euros)
 - Emprunt AFD : 142 millions de F.CFP (1,19 millions d'euros)
 - Fonds propres : 391 millions de F.CFP (3,28 millions d'euros)
- Début des travaux : décembre 2017
 - Livraisons : échelonnées de novembre 2019 à mars 2020.



4 Commercialisation

A ce jour, 55% des logements sont occupés.

Les familles installées dans la résidence Coeur historique sont issues :

- à 62% des demandes exprimées auprès de la Direction du Logement ;
- à 10% de relogements internes au sein de la résidence (familles qui habitaient une tour de la cité de Saint-Quentin) ;
- à 28% des demandes exprimées par les partenaires de la SIC (AGTNC, SEVIANE, AIRAIN, CCAS, DPASS...).

Les loyers moyens sont de :

- 46 000 F CC pour les F1
- 51 750 F (LLA) à 69 000 F CC (LLT) pour les F2
- 63 250 F (LLA) à 89 000 F CC (LLT) pour les F3
- 99 000 F CC pour les F4

97% des familles bénéficient d'une aide au logement pour régler leur loyer. Cette aide s'élève en moyenne à 23.825 F.CFP par mois.

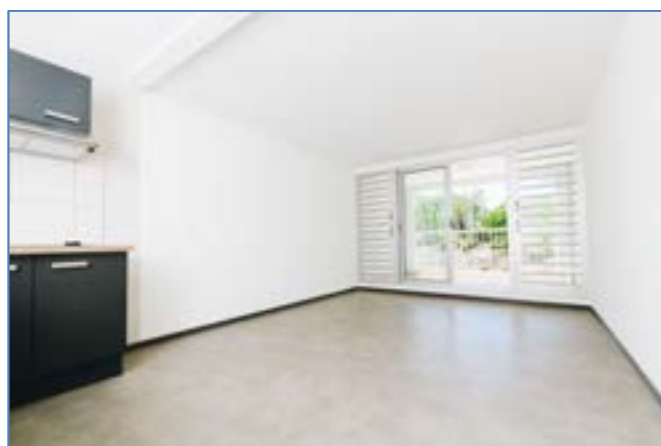


5 Vues de la résidence

VUES AVANT APRES

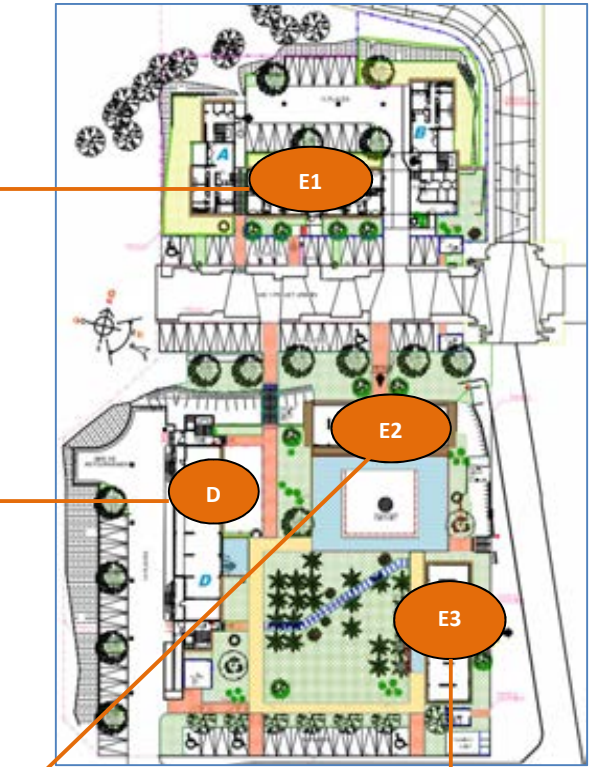


VUES INTERIEURES



*Salle de bains aménagée pour
personne à mobilité réduite*

VUES EXTERIEURES



6 Rappel concernant la rénovation urbaine de Saint-Quentin

La résidence « Cœur historique » s'inscrit dans un cadre plus large de rénovation de l'ensemble du quartier de Saint-Quentin.

Situé à la croisée des communes de Nouméa, Dumbéa et du Mont-Dore, cet ensemble immobilier a été réalisé au début des années 70 pour répondre au boom du nickel et héberger les travailleurs du nickel. Composé à l'origine de 580 logements, la résidence comportait les premiers « gratte-ciel » jamais réalisés sur le Territoire. Elle a suivi les événements marquants de l'histoire de la Nouvelle-Calédonie en permettant l'hébergement de nombreuses familles arrivées du Vanuatu (ex. Nouvelles-Hébrides) après son indépendance et l'accueil des gendarmes et CRS arrivés à l'occasion des événements.

Néanmoins, au fil des années, la dégradation progressive des conditions de vie au sein du quartier et l'inadaptation des logements aux modes de vie calédoniens ont conduit la SIC et ses partenaires à engager un vaste programme de rénovation qui consistait à démolir les tours et construire sur l'emprise ainsi libérée et sur les terrains alentour des logements plus conformes aux besoins et attentes des Calédoniens.

Aujourd'hui, 5 des 8 tours ont ainsi été démolies et 256 logements ont été construits au sein de trois résidences :

- Cœur historique : 84 logements (dont 8 neufs) et 530 ² de locaux d'activités inaugurés ce jour
- La Roche Grise : 62 logements sur la commune de Nouméa (fiche descriptive ci-après)
- Les Roches Grises : 110 logements sur la commune du Mont-Dore (fiche descriptive ci-après).



Résidence « La Roche Grise »
Commune de Nouméa



***Projet de Rénovation Urbaine (PRU)
de Saint-Quentin
Construction de 62 logements***

Fiche signalétique
Mai 2020

CONTEXTE du projet

Cette opération située à la croisée des communes de Nouméa et du Mont-Dore, en limite de la commune de Dumbéa s'inscrit dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de Saint-Quentin, qui porte sur plusieurs volets : démolition lourde (8 tours notamment), construction neuve dont « La Roche Grise » fait partie, réhabilitation (Cœur Historique), ainsi qu'un volet de développement social et économique et un volet communication / concertation.

PROGRAMME

Le programme comprend la construction de 62 logements (18 F2, 30 F3, 8 F4, 6 F5) répartis de la manière suivante :

- 44 logements locatifs aidés,
- 18 logements locatifs de transition.

Les loyers moyens varient selon la catégorie de logements :

- F2 : 52 000 à 67 000 F.CFP CC,
- F3 : 64 000 à 90 000 F.CFP CC,
- F4 : 75 000 à 102 000 F.CFP CC,
- F5 : 87 000 F.CFP CC.



Cette « ville nature » propose des logements individuels denses en flanc de colline, avec certaines toitures végétalisées, ainsi que des jardins privatifs et chemins piétons abondants. Cette opération a été pensée en veillant à limiter son impact écologique notamment par son inscription dans la pente et la plantation de dizaines d'arbres et arbustes endémiques ou autochtones.

Les logements qui bénéficient du caractère social sont financés grâce à la défiscalisation métropolitaine, des subventions de la province Sud, des emprunts CDC et des fonds propres de la SIC.



CHIFFRES CLES

Budget : 1,78 milliards de FCFP (14,89 millions d'euros)

Financement :

- Subvention province Sud : 285,7 millions de F.CFP (2.39 millions d'euros)
- Apports investisseurs (défiscalisation) : 444,9 millions de F.CFP (3,73 millions d'euros)
- Emprunts CDC : 849,4 millions de F.CFP (7,12 millions d'euros)
- Fonds propres : 196,6 millions de F.CFP (1,65 millions d'euros)
- Début des travaux : décembre 2016
- Livraisons : échelonnées d'avril 2019 à décembre 2019.

Nombre de résidents : ~ 190



Résidence « Les Roches Grises »
Commune du Mont-Dore



Projet de Rénovation Urbaine (PRU)
de Saint-Quentin
Construction de 110 logements

Fiche signalétique
Mai 2020

CONTEXTE du projet

Cette opération s'inscrit dans le projet de rénovation urbaine du quartier de Saint Quentin, situé à cheval sur les communes de Nouméa et du Mont-Dore, en limite de la commune de Dumbéa. C'est une opération type « ANRU » qui comporte de la démolition lourde (8 tours notamment), de la construction neuve dont « Les Roches Grises » font partie, de la réhabilitation (Cœur Historique), ainsi qu'un volet de développement social et économique et un volet communication /concertation.

PROGRAMME

Le programme comprend la construction de 110 logements (22 F2, 50 F3, 33 F4, 5 F5) répartis de la manière suivante :

- 47 logements locatifs aidés (LLA),
- 21 logements locatifs de transition (LLT),
- 15 logements intermédiaires,
- 27 logements en accession aidée (ACC).

Les loyers moyens varient selon la catégorie de logements :

- F2 : 52 000 à 73 000 F.CFP CC,
- F3 : 64 000 à 90 000 F.CFP CC,
- F4 : 75 000 à 100 000 F.CFP CC,
- F5 : 86 000 F à 110 000 F.CFP CC.



Selon leur situation, les familles peuvent bénéficier de l'aide au logement territoriale.

Cette « ville nature » propose des logements individuels denses en flanc de colline, avec toitures végétalisées, jardins privatifs au sol, et chemins piétons abondants. Elle répond au concept : « le toit de mon voisin est mon jardin ». Cette opération a été pensée en veillant à limiter son impact écologique notamment par son inscription dans la pente et la plantation de dizaines d'arbres et arbustes endémiques ou autochtones.

Les logements qui bénéficient du caractère social sont financés grâce à la défiscalisation métropolitaine, des subventions du contrat de développement, des emprunts CDC et des fonds propres de la SIC.

Les logements ECO et en accession aidée sont financés au travers d'emprunts AFD.



CHIFFRES CLES

Budget : 3,36 milliards de FCFP (28,19 millions d'euros)

Financement :

- Subvention Etat : 147,5 millions de F.CFP (1,24 millions d'€uros)
 - Subvention province Sud : 46,6 millions de F.CFP (0,39 millions d'€uros)
 - Apports investisseurs (défiscalisation) : 888,8 millions de F.CFP (7,45 millions d'€uros)
 - Emprunts CDC : 957,9 millions de F.CFP (8,03 millions d'€uros)
 - Emprunt AFD : 830,4 millions de F.CFP (6,95 millions d'€uros)
 - Fonds propres : 492,3 millions de F.CFP (4,13 millions d'€uros)
- Début des travaux : décembre 2015
 - Livraisons : échelonnées de février 2019 à mars 2020.

Les travaux auront duré exceptionnellement 5 ans du fait notamment de la liquidation de l'entreprise de gros-œuvre SEGEC en décembre 2017. En conséquence, les travaux ont pu reprendre, après le lancement d'un nouvel appel d'offres, au mois de juin 2018 avec l'entreprise ARBE. Une défaillance de l'entreprise SUNRAY a ralenti la fin des livraisons.

Nombre de résidents attendus : ~ 350.



LA SIC, DES LOGEMENTS POUR TOUS

Site internet : www.sic.nc facebook : [sicnouvellecaledonie](https://www.facebook.com/sicnouvellecaledonie)



CENTRE DE RELATION CLIENTS

UN SEUL NUMÉRO POUR TOUTES
VOS DEMANDES LOCATAIRES

444 000