

Jean-Marc Estournès

1956-2016
La SIC **60** ans
au service
de la Nouvelle-Calédonie



Des femmes et des hommes

À l'Agence française du développement, nous avons toujours considéré que pour comprendre la situation présente et imaginer l'avenir, il fallait s'appuyer sur le passé et intégrer l'histoire dans la stratégie. Ce passé est particulièrement riche en Nouvelle-Calédonie. Comment peut-on aborder les problématiques des grandes cités des années 1970 comme Saint-Quentin, Pierre-

Lenquette, Magenta ou Tindu si on ne connaît pas l'histoire qui a prévalu à leur construction ?

Comme mis en lumière dans cet ouvrage, l'histoire de la SIC est d'abord celle des femmes et des hommes qui ont vécu dans l'entreprise, pour l'entreprise, qui l'ont animée et aimée, qui pour certains y ont fait toute leur carrière. Et cela nous touche tout particulièrement. Mais comment ces personnes ont-elles pu participer aussi efficacement aux innovations successives proposées par les politiques et les directeurs généraux ?

Parmi eux, certains ont marqué l'entreprise à jamais. Pierre Bordet, un monument, un passionné. C'est lui qui a impulsé ce métier d'aménageur. Je me souviens de débats à Paris où nous nous interrogeons sur l'opportunité de nous lancer ou non dans l'aménagement. En fait, Pierre Bordet n'a pas demandé la permission aux actionnaires : il les a convaincus par l'exemplarité et la qualité des opérations d'aller dans cette direction !

Et puis la SIC a eu la chance d'avoir à sa tête Thierry Cornaille, premier directeur général calédonien, qui, porté par une AFD très en pointe dans le domaine du développement durable, a véritablement propulsé l'idée de la RSE au sein



très engagés

PRÉFACE

de l'entreprise et sur le territoire. Cela n'avait rien d'évident. Là aussi, le personnel a adhéré au projet de manière extraordinaire, même si ça n'a pas dû être simple tous les jours.

La SIC a également pu compter dans les années 2000 sur quelqu'un comme Philippe Gomès, président de la Province Sud et du conseil d'administration de l'entreprise, qui a mouillé sa chemise pour le logement social. Fin 2004, les États généraux qu'il avait initiés ont permis d'amorcer une nouvelle politique en la matière.

Je me souviendrai longtemps de mon arrivée en 2014. Très rapidement, face aux problèmes d'impayé, de vacance et de traitement des réclamations, nous avons, à l'issue d'un débat collectif, partagé le même diagnostic : remettre la clientèle au centre des préoccupations et nous réorganiser en conséquence. Nous avons également estimé, ensemble, qu'il était temps de développer de nouveaux partenariats avec les collectivités, les associations. Et, une fois de plus, le personnel a très vite adhéré, malgré la nouveauté du discours.

J'aimerais insister – et on le sent bien à travers les nombreux témoignages recueillis au fil des pages – sur l'engagement, presque affectif, des collègues qui ont écrit l'histoire de la SIC, qui la perpétuent aujourd'hui et qui font la richesse de notre entreprise. Je voudrais saluer leur souci permanent de répondre aux besoins des locataires, de les accompagner au mieux dans les moments difficiles, sans jamais les considérer comme des dossiers, mais comme des familles à la recherche d'un toit, parfois confrontées aux accidents de la vie. Comme le dit notre directeur de la clientèle, « *nous ne sommes pas là pour juger, mais pour aider* ».

Louis-Jacques Vaillant
Directeur général de la SIC



Depuis soixante ans, la SIC est un acteur incontournable de la construction du pays, totalement engagé dans la défense du droit au logement pour tous les Calédoniens.

Cette mission ne peut être menée à bien que dans le cadre d'une politique claire et volontariste. C'est pourquoi, en tant que président de la SIC et de la Province Sud, je m'inscris pleinement dans le prolongement de l'action entreprise par Philippe Gomès en 2004, au travers des États généraux du logement social, dont l'objectif était de placer le logement au cœur des politiques publiques calédoniennes.

Ce pari ambitieux et novateur demeure plus que jamais d'actualité. Et il ne peut être gagné sans le concours actif de la SIC, premier bailleur social de la Nouvelle-Calédonie.

Au moment où nous sommes appelés à décider de notre avenir, il est crucial de matérialiser le concept de destin commun, en répondant aux besoins de bien et mieux vivre ensemble dans chaque immeuble, chaque quartier, chaque commune de notre pays.

L'enjeu est clair : aujourd'hui, 7 000 ménages sont en attente d'un logement auprès de la Maison de l'habitat, et beaucoup d'autres aspirent à devenir propriétaires... Face à cette demande, il nous faut donc être collectivement capables de produire 2 000 logements publics et privés chaque année, dont 1 000 logements sociaux.

La SIC prendra toute sa part dans ce défi, en poursuivant sa mission première de bailleur locatif social et en investissant dans de nouveaux champs d'actions comme l'accession à la propriété, la rénovation urbaine ou encore la réhabilitation d'habitats insalubres.

Nous sommes pleinement conscients de nos responsabilités et nous les assumerons.

Philippe Michel
*Président du conseil
d'administration de la SIC*





© SIC/Marc Le Chélard

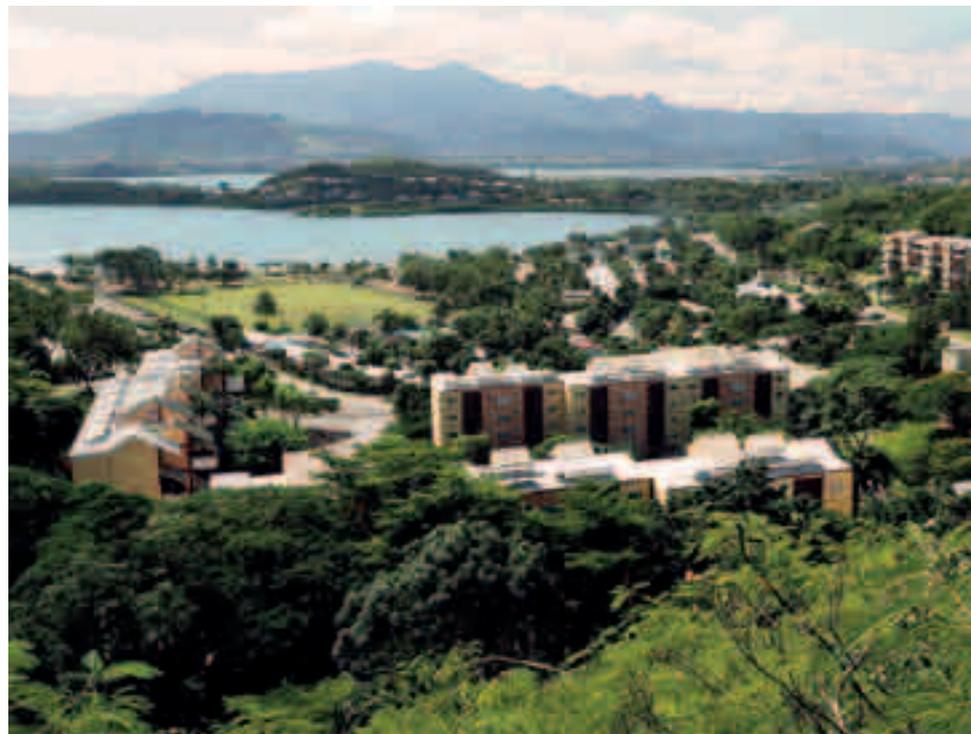
SO

De première en première	8
Se souvenir : la SIC, patrimoine calédonien	10
Loger : un toit pour tous	26
Accompagner : locataires partenaires	36
Adapter : une offre diversifiée	48
Rénover : relooking en profondeur	62
Aménager : le modèle Tuband	78
Développer : un bailleur innovant et proactif	88
Préserver : la RSE dans les gènes	100
Innover : au tour de Saint-Quentin	110
Imaginer : jamais à court d'idées	122
Anticiper : relance de la production à l'horizon	132

De première en première

Proactive, précurseur en bien des domaines, la SIC a longtemps porté seule la charge de l'habitat social. Au point de laisser une empreinte indélébile dans la construction du pays. La Nouvelle-Calédonie doit beaucoup à celle qui fêtait ses 60 ans en avril 2016. Aujourd'hui, la SIC continue à collectionner les "premières", les distinctions et les initiatives avant-gardistes. Rapide tour d'horizon.

1^{er} bailleur social de Nouvelle-Calédonie
(plus de 10 000 logements, 40 000 personnes hébergées)



Construction de **trois stations d'épuration** à Magenta, Saint-Quentin et Tindu, longtemps avant celles de la Ville de Nouméa

Mise en place par la SIC d'une cellule d'accompagnement professionnel lors de l'aménagement du domaine de Tuband (2007), devenue le **DILE** (dispositif d'insertion par le logement et l'emploi)

1^{re} et seule entreprise calédonienne à avoir reçu le **label européen Discerno** (2009, 2012 et 2014)



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} 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 Chétiard



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



À l'initiative du **tri des déchets** en Nouvelle-Calédonie (2008)

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

1^{re} crèche intergénérationnelle
du pays aux Cerisiers bleus (2014)

1^{er} immeuble (3 étages) entièrement en bois
(résidence Pasteur, Vallée-du-Tir)



© SIC / Fred Payet

Instauration d'une **clause d'insertion** sur la rénovation urbaine de Saint-Quentin en faveur des habitants du quartier (2014)

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

La SIC, patrimoine calédonien

Créé le 26 avril 1956, le Crédit de la Nouvelle-Calédonie est devenu Société immobilière et de crédit de la Nouvelle-Calédonie en 1963, laquelle s'est scindée en deux en 1988 : d'un côté, la Banque calédonienne d'investissement (BCI), de l'autre la Société immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC). Soixante années durant lesquelles la SIC, parfois bien seule, s'est affirmée malgré les crises comme la pierre angulaire d'une politique immobilière nouvelle et ambitieuse. Avant d'orienter son action vers une véritable mission sociale.





*La cité de Magenta en 1975. Quinze tours, 844 logements, près de 3 000 habitants.
La plus peuplée des sept cités historiques de la SIC.*

Aide à l'habitat, aide à la production, aide sociale : tels sont les objectifs du Crédit de la Nouvelle-Calédonie dont l'assemblée générale constitutive se tient le 26 avril 1956, huit mois après l'arrêté ministériel du 10 septembre 1955 qui entérine sa création. Sa mission essentielle consiste à octroyer des prêts pour l'acquisition de logements individuels, le développement de l'agriculture, de l'élevage, de la pêche... ou encore de petites entreprises à caractère industriel ou commercial. Cet organisme de financement parapublic élargit vite son champ d'activités en construisant de petits lotissements d'habitations individuelles qu'il vend à des particuliers, en général des salariés aux revenus modestes, à l'aide de prêts à long terme.

“ LES GENS VIVAIENT SOUS LA TENTE AUTOUR DE LA PISCINE MUNICIPALE DU OUEN TORO ! ”

En 1963, il prend le nom de SICNC, pour Société immobilière et de crédit de la Nouvelle-Calédonie, société d'État au capital souscrit pour moitié par le Territoire, pour l'autre par la Caisse centrale de coopération économique (CCCE, ancien nom de l'Agence française de développement, AFD). Le 18 juillet 1963, se déroule le tout premier conseil d'administra-

tion de la SICNC qui approuve un montant de 30 millions de prêts pour la construction et l'amélioration de l'habitat.

En sept années, la population de Nouméa a connu une hausse spectaculaire de 57 %, de 22 000 à 35 000 habitants. À la fin des années 1960, le boom du nickel s'accompagne d'une explosion de la demande. « *Il n'y avait pas assez de logements pour les personnes qui arrivaient. Les gens vivaient sous la tente sur les terrains autour de la piscine municipale du Ouen Toro !* », se souvient Georges Chatenay, retraité de la SICNC et habitant de Saint-Quentin.

BOOM ET BABOOM

Anticipant l'afflux migratoire, en 1968 la SICNC lance en urgence les chantiers de sept grands ensembles immobiliers : N'Géa, Tindu, Boutonnet, Rivière-Salée, Pierre-Lenquette, Saint-Quentin et Magenta. Au total, plus de 2 500 logements, qui composeront le patrimoine historique de la société. Les petits ensembles de maisons individuelles laissent la place à un habitat collectif en hauteur. Contre l'avis des conseillers de l'Assemblée territoriale, ancêtre du Congrès, les tours de Saint-Quentin et Magenta – près de 1 500 logements à elles deux – dessinent un nouveau paysage dans le ciel de la capitale. Insolite, presque insolent. Mais c'est la France qui paye... Difficile de refuser l'aide de l'État. À prendre ou à laisser.



Une rue de Logicoop en 1962, avec les premières habitations du Crédit de la Nouvelle-Calédonie. Au fond, l'école du quartier.

LES SEPT CITÉS HISTORIQUES

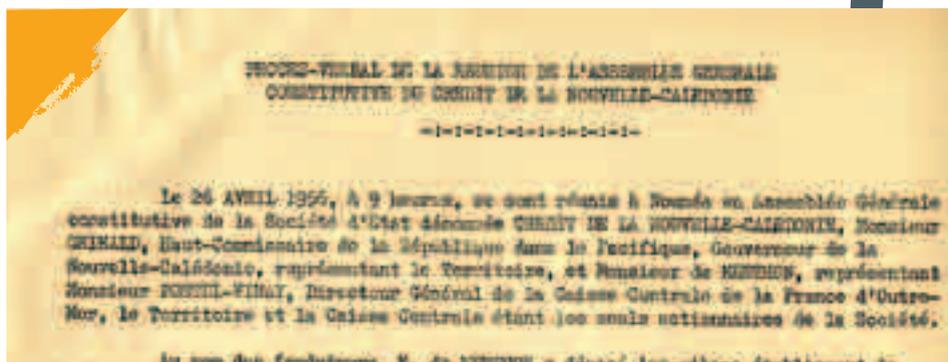
- ◆ **Port N'Géa** (1968 ; 157 logements) : sur dix bâtiments de deux niveaux, la résidence a vocation à loger dans des studios des travailleurs célibataires, des étudiants en formations techniques et même des conseillers de l'Assemblée territoriale résidant en Brousse ou aux Îles.
- ◆ **Cité Paul-Boutonnet** (1969-71 ; 73) : sur un terrain de 4 ha, deux immeubles à la frontière entre Anse Vata et Receiving aux deux tiers occupés par des employés et ouvriers de la SLN, propriétaire du terrain à l'origine.
- ◆ **Rivière-Salée** (1971 ; 188) : logements en duplex destinés à l'origine aux familles des ouvriers de la SLN, et en « petit collectif », sur un terrain appartenant alors à la société minière.
- ◆ **Pierre-Lenquette** (1971-72 ; 348) : neuf immeubles de quatre étages, deux de trois et un de deux, construits au Val du Mont-Té (Montravel).
- ◆ **Ducos-Tindu** (1972 ; 352) : dix bâtiments de quatre étages édifiés en arc de cercle, face à la baie de Tindu. Leur côté « cage à lapins » a suscité à l'époque de très sévères critiques.
- ◆ (Stéphane de) **Saint-Quentin** (1973-74 ; 634) : sur un terrain vallonné de 13 ha situé à Yahoué, une cité composée de huit tours de quinze étages, une barre de huit étages, trois immeubles R+5, quatre R+4 et une trentaine de pavillons individuels ou jumelés.
- ◆ **Magenta** (1973-75 ; 844) : quinze tours et quelques locaux commerciaux, sur un terrain propriété de la SICNC. Un dernier immeuble de 50 logements s'ajoute en août 1981.

Lorsque s'achève leur construction, en 1975, le cours du nickel a chuté. Le boom minier a fait long feu, dans la foulée d'un premier « choc pétrolier » aux répercussions multiples. Le pays entre en récession. De nombreux locataires ayant perdu leur emploi retournent en Brousse ou s'envolent vers la Métropole. Près de la moitié des logements se retrouvent ainsi vides. D'autant que, conçus pour des familles de classe moyenne, beaucoup restent inaccessibles aux revenus les plus humbles. Aucune cité n'est épargnée.

Plombée par un emprunt de 5 milliards de francs, la SICNC traverse une grave crise. Obligée de licencier et de suivre un plan de redressement, elle va frôler le dépôt de bilan. En 1977, elle se sépare de son activité « Préfab » à Ducos, importation et vente de matériaux de construction (ciment, fer, sanitaires, tuyaux...). Pourtant, à l'époque du boom, « dès que les bateaux arrivaient au port, les sacs de ciment étaient déjà vendus aux constructeurs », se rappelle Georges Chatenay. Avant de préciser : « Pendant le "baboom", on a été obligé de stocker les sacs au siège, à l'arrière de l'immeuble ».

Le second siège de la SICNC, de 1962 à 1976. À l'emplacement aujourd'hui du Bilboquet village.

© ANC



L'assemblée générale constitutive du Crédit de la Nouvelle-Calédonie s'est tenue le 26 avril 1956. Son premier conseil d'administration, le 3 mai suivant.



UNE STRUCTURE « ASSOUPIE »

Le rapport d'activité 1975 n'incite guère à l'optimisme : « *L'exercice a été très défavorable aux activités immobilières de la société et s'est traduit par une perte d'environ 130 millions sur les revenus locatifs du fait des logements et locaux commerciaux vacants. Cette situation, extrêmement préoccupante, a toutes les chances de se renouveler en 1976. La situation économique du Territoire ne semble pas en cours de redressement, ce qui conduit à la dégradation du marché immobilier locatif [...]* ».

En 1978, 60 % du patrimoine reste inoccupé. Dans ces conditions, l'exploitation immobilière continue à présenter un bilan largement déficitaire, quand l'activité crédit de la société affiche un léger bénéfice. Au mois de juin, l'Assemblée territoriale vote deux délibérations qui valident le sauvetage de la SICNC. La première prévoit que le Territoire accorde sa garantie pour le remboursement d'un emprunt de 725 millions de francs que la SICNC doit contracter auprès de la CCCE pour une période de quinze ans. La seconde autorise la cession gratuite à la SICNC des terrains territoriaux abritant les cités Pierre-Lenquette, Ducos-Tindu et Port N'Géa, ainsi que du foncier municipal sur lequel ont été construites les tours de Saint-Quentin. Dans les années 1980, celles-ci vont accueillir de nouveaux locataires, réfugiés français des Nouvelles-Hébrides (à l'heure de l'indépendance du futur État de Vanuatu), puis familles et gendarmes métropolitains exilés de la côte est et des Loyauté, durant les tragiques « Événements ».



Premières maisons montées à l'ancienne...

À la même période, la loi bancaire n° 84-46 du 24 janvier 1984 interdit à un établissement financier d'exercer une autre activité représentant plus de 10 % de sa raison principale. L'immobilier correspondant à près de la moitié de ses activités et mobilisant les deux tiers de son personnel, la SICNC n'a d'autre choix que de se restructurer.

Directeur général de janvier 1988 à fin 1990, Olivier Beugnot effectue une courte mission à Nouméa fin 1987. Le constat est amer. « *[...] L'activité immobilière était au point mort, aucune construction n'ayant été lancée depuis plusieurs années, les services ne s'occupaient plus que de la gestion du patrimoine existant. [...] J'avais le sentiment d'avoir affaire à une société figée qui avait certes joué un rôle important pendant les décennies précédentes, mais qui ne constituait plus qu'une structure assoupie sans ressort et sans réelles perspectives...* »

2 596

Nombre
de logements
qu'abritent
les sept cités
construites par
la SICNC



© SIC/Marc Le Chélard

« LA SICNC, UN PARTI POLITIQUE ? »

Tour à tour femme de ménage, employée au service comptabilité puis à l'accueil, aujourd'hui secrétaire à la direction financière, Eugénie Jorédié a débuté dans la société en 1982. « *J'étais très jeune et ignorante, moi qui venais de ma tribu. Ce sigle SICNC, je ne savais pas ce que ça voulait dire, je pensais que c'était un parti politique !* » Gérant, agent d'entretien... tous les personnels des agences étaient alors rattachés à leur cité respective. Eugénie, elle, vivait et travaillait à Saint-Quentin. Elle y a découvert des conditions de travail très dures, des superviseurs qui, « *comme à l'armée* », l'obligeaient à laver les murs extérieurs des bâtiments, même par temps de pluie, mais aussi « *un très grand élan de générosité entre collègues* ». « *Il nous est arrivé de meubler les logements pour des familles dans le besoin, de leur offrir des bons d'alimentation.* »



Évelyne Lèques,
administratrice de la SIC de 1988 à 2012

« L'aide au logement, un combat de vingt ans »

Évelyne Lèques est entrée au conseil d'administration de la SIC l'année de sa création, à la demande de Jacques Iekawé, secrétaire général du Territoire. « *J'ose dire les choses. Mon rôle était de poser les problèmes sur la table.* » La militante l'a quittée en 2012, à l'âge de 75 ans.

« Je n'aime pas le terme de logement social. Se loger est un droit, c'est pourquoi nous sommes obligés de faire des habitations adaptées aux salaires. Il n'y a pas de paix sociale si les familles ne peuvent pas se loger. Au début de la SIC, au

conseil d'administration, nous, les enfants du pays, avons pris conscience d'une anomalie. C'était le seul organisme à s'occuper du logement social et pourtant, il n'était pas à la portée des petits salaires. L'aide à la pierre, c'est-à-dire l'aide à la construction, n'était pas suffisante. Pour y arriver, il fallait aussi une aide à la personne, au logement. En effet, si le salaire du papa sert à payer le loyer, que vont manger les enfants ?

À cette époque, il n'y avait pas d'allocations familiales, la Calédonie avait un retard social considérable. Notre combat a duré vingt ans avant d'obtenir cette aide ! Plus tard, est venue aussi l'idée qu'un seul organisme ne pouvait pas gérer tout ça. Moi, militante de la SIC, je n'avais pas peur de dire qu'on ne pouvait pas avoir le monopole. De tout mon cœur, j'ai été très contente quand est née la SEM Agglo, même si elle n'a pas résolu tous les problèmes.

Le FSH existe également, il a fait beaucoup de progrès. Toutefois, il ne concerne que les salariés, sauf ceux en CDD ce qui n'est absolument pas normal. Quand j'ai créé l'association SOS Logement en 1990, lors des premières réunions, il y avait un monde incroyable. Son objectif était de rassembler les mal logés et les sans logis, pour leur donner une voix, qu'ils se fassent enfin entendre. Nous avons réussi à faire passer le message. Depuis que l'association a été relancée en 2011, elle a plutôt un rôle d'accueil et de conseil pour guider les pas de ces gens en grande détresse. Les squats ne sont pas acceptables. C'est de l'occupation illégale et des logements insalubres. La

majorité des personnes qui y vivent ont honte. Dire que les squatteurs ne peuvent pas s'adapter au logement social est une excuse pour ne pas s'occuper d'eux. C'est un travail long et difficile, mais on peut trouver des solutions. La première opération réussie l'a été avec la SIC, au domaine Tuband. Le logement social doit rimer avec un cadre de vie agréable. En mettre dans les quartiers sud était nécessaire. Nous ne pouvons pas continuer à faire des ghettos dans le nord de la ville ! Dans les années 90, lorsque la SIC a acheté ce grand terrain à Magenta pour 90 millions de francs, tout le monde a levé les bras au ciel



en disant que c'était une folie, beaucoup trop cher. Et pourtant, elle a réussi à loger des centaines de personnes dans des petites unités agréables et très demandées aujourd'hui. Là où elle rencontre des problèmes, c'est en matière de mixité. Pourtant, si l'on ne met que des familles en grande difficulté au même endroit, cela ne peut pas marcher. La mixité est nécessaire, ainsi que l'accompagnement social qui devrait être plus développé. Je souhaite bon courage à la SIC, car il y a du pain sur la planche, mais j'ai confiance. »

« Si l'on ne met que des familles en grande difficulté au même endroit, cela ne peut pas marcher. La mixité est nécessaire, tout comme l'accompagnement social. »

« [...] On m'a raconté comment, héritant du passif de la SICNC, vous étiez parvenu à gérer les difficultés rencontrées dans des cités à moitié vides puis à relancer une production adaptée aux conditions locales avec de nouveaux produits. [...] Vous avez également mis en priorité l'accent sur les préoccupations sociales et le bien-être des locataires. Ce souci essentiel s'est traduit de multiples manières : [...] la volonté novatrice, à l'époque, d'intégrer des préoccupations environnementalistes en faisant appel à des paysagistes reconnus ; le souci de la mixité sociale régulièrement réaffirmé ; des progrès urbanistiques soucieux de la qualité de vie des locataires. Enfin et surtout, nous n'avez eu de cesse de participer de manière active, par la diffusion de vos idées et par l'exemple, à l'élaboration d'une véritable politique du logement social [...]. »

(Jean-Michel Severino, directeur général de l'AFD, conseil d'administration de la SIC du 27 novembre 2003)

“ NOUS ÉTIIONS SOUVENT SUR DE GROSSES OPÉRATIONS CAR LA SIC DISPOSAIT ALORS DE GRANDS TERRAINS ”

programmes concernaient essentiellement l'habitat intermédiaire), commence à regarder au-delà de la périphérie nouméenne, et réfléchit à des appartements répondant mieux aux aspirations océaniennes, loin des “copier-coller” désastreux des modèles urbains métropolitains dont Saint-Quentin constitue l'exemple le plus “abouti”. Mais la SIC nouvelle formule ne se fera pas en un jour. Olivier Beugnot commence par dresser un inquiétant état des lieux. Aucune réserve foncière, aucun chantier en cours depuis 1976, ses services ne font que gérer le patrimoine existant et en rénover les pans les plus anciens. Une longue campagne de prospection est donc engagée. La SIC acquiert son premier foncier courant 1989, plus de 30 ha sur les hauteurs de Magenta, le terrain dit Steinmetz. Au cours des décennies, plusieurs opérations s'implanteront ici : Villages de Magenta, Vallon d'Argent, Coteaux des Oliviers, des Niaoulis... Un bassin d'habitat SIC d'environ 8 000 personnes aujourd'hui...

PREMIÈRES OPÉRATIONS

C'est ici, à Magenta Aéroport, que la SIC signe sa toute première grande réalisation : un programme de 115 logements sociaux et 73 intermédiaires. C'est également ici, sur les hauts de Magenta, qu'Atelier 13, agence fondée en 1984 par les architectes Philippe Trouillat et Daniel Leroux, va concevoir 200 logements SIC. « Alors qu'il n'y avait encore pratiquement

rien de construit, c'était vraiment intéressant d'établir un plan de masse et de travailler sur une surface pareille, témoigne Philippe Trouillat. En plus, le terrain était très vallonné, il fallait donc trouver des astuces de construction pour bien l'aménager ». Nostalgie des temps prospères. « Nous étions souvent sur de grosses opérations car la SIC disposait alors de grands terrains. Atelier 13 était déjà bien structurée et avait la capacité de les mener, avec une marge d'originalité dans la construction de logements. Et à la SIC, il y avait une très bonne équipe qui suivait bien les projets. »



Réception provisoire d'une maison préfabriquée. Rapidement, les maisons individuelles laisseront la place à un habitat collectif.

Durant les années 1990, Atelier 13 œuvrera beaucoup pour la SIC, celle-ci représentant alors environ 25 % de son chiffre d'affaires. « Elle lançait peu de concours à ce moment-là. Beaucoup de projets étaient confiés de gré à gré. Et il y avait aussi moins d'architectes qu'aujourd'hui ! » Seuls bémols, « les limites budgétaires contraignantes et les entreprises défaillantes sur les chantiers, avec tous les coûts supplémentaires que cela entraînait ». Lentement, la SIC s'affirme bientôt comme l'artisan principal d'une politique immobilière nouvelle, ambitieuse et imaginative. Lors des premiers conseils d'administration, elle se voit assigner deux objectifs : améliorer les condi-

tions de vie des quelque 10 000 personnes hébergées dans l'ancien patrimoine et construire de nouveaux logements, en favorisant la mixité sociale dans une même opération, grâce à une gamme élargie de types de logement et d'aides. Nées des Accords de Matignon, les Provinces ont fait de l'habitat social une priorité. Elles apportent leur soutien financier, pendant que la Ville de Nouméa noue un partenariat à part entière avec la SIC. D'autant que Daniel Laborde (décédé en 2015), qui a succédé en 1989 à Jacques Iekawé à la présidence du conseil d'administration – il la conservera jusqu'en 2004 – est aussi le premier adjoint au maire Jean Lèques, ainsi que l'homme de confiance de Jacques Lafleur.

À l'aube des années 1990, la SIC loge plus de 12 000 personnes, soit un Nouméen sur six. Mais l'accroissement naturel de la population, les apports migratoires et la volonté de réduire la sur-occupation (ce qu'on appelle la « décohabitation ») suscitent une forte augmentation de la demande... et des squats. Pierre Bordet, le nouveau directeur général, ancien adjoint d'Olivier Beugnot, insiste sur la nécessité d'un rééquilibrage. En 1992, Paiamboué, à Koné, devient le premier lotissement SIC en province Nord.

Entre guillemets

« CHACUN VIVAIT UN PEU DANS SON MONDE »

« Dans les années 1990, la partie technique de la SIC était séparée du reste de la société. Avec le siège au Quartier-Latin, les agences dans les quartiers, et à Ducos les travaux neufs

et la régie (qui a cessé d'exister lorsque les travaux d'entretien ont commencé à être sous-traités en externe), chacun vivait un peu "dans son monde", d'autant que la technologie ne permettait pas aussi bien que maintenant de relier les personnes entre elles, de les fédérer autour de la même information. L'ensemble fonctionnait, mais la communication était

moins en raison de l'organisation géographique, et nous n'étions pas dans cet esprit de transversalité qui nous anime aujourd'hui. Le regroupement des équipes s'est fait progressivement, jusqu'au début des années 2000, au fil des départs des autres sociétés qui louaient des bureaux dans le même immeuble que la SIC. Il a permis une plus grande efficacité sur nos opérations de construction. »

(Alain Thillier, conseiller auprès de la direction générale)



© SIC/Marc Le Chélard

UNE MISSION SOCIALE

Après plus de quinze ans de vaches faméliques, les opérations redémarrent et se concrétisent. Au terme des années 1990, la SIC a lancé la construction de près de 5 000 nouveaux logements. Parallèlement, elle a procédé à une réhabilitation lourde de son ancien patrimoine : agrandissement, ajout de terrasses, embellissement des voies d'accès... Au fil des programmes, la diversité s'instaure. Le parc de la SICNC avait été construit sur un modèle unique, les premières opérations SIC offraient trois produits distincts, les dernières en date proposent désormais un éventail de formules : locatif aidé, très aidé, étudiant-jeune travailleur, économique, accession aidée ou très aidée à la propriété...

Au moment de plonger dans le XXI^e siècle, Pierre Bordet remobilise ses troupes : « Toutes les études confirment qu'il faut produire sur l'agglomération du Grand Nouméa au moins 1 000 logements aidés par an pendant dix ans, dont la moitié de locatifs, pour résorber le retard, et mettre en place simultanément un dispositif d'aide aux familles ».

HOMMAGE À THIERRY CORNAILLE

« Tu as un sens très fort de l'intérêt général et ton sens des responsabilités fait que tu sais assumer les coups. Tu as un caractère bien trempé, tu peux piquer des colères maison. Tu es souvent agacé, voire découragé par les critiques faciles qui fusent ça et là, mais tu sais très bien rebondir et donner le meilleur de toi-même pour calmer le jeu... Tes qualités de contact et ta serviabilité sont à toute épreuve. Tu souhaitais que [...] les responsables politiques s'emparent davantage de leur outil de travail et nous avons pris notre bâton de pèlerin pour les sensibiliser en espérant plus d'implications. [...] En bon financier, tu laisses une société saine et bien gérée. Bien sûr tout le personnel de la SIC s'est investi dans ces actions [...] mais il est juste que tu en sois tout spécialement remercié car c'est toi qui as su insuffler sans relâche ces objectifs, pour une meilleure qualité de fonctionnement. »

(Annie Beustes, présidente du conseil d'administration de la SIC, à l'occasion du départ de Thierry Cornaille, en février 2014)

Montravel, les tout premiers travaux de ce qui deviendra la cité Pierre-Lenquette au début des années 1970.



La cité Pierre-Lenquette, au Val du Mont-Té, quelques années plus tard. Douze immeubles, 348 logements.



Réunion de chantier à Montravel. De dos, Yves Attali, directeur général de la SICNC.

Pour lui, la SIC est au service de la solidarité et du partage. « *L'accès au logement est un droit fondamental, nécessaire à une vie décente et à l'exercice des autres droits à la santé, à l'éducation à la citoyenneté.* » La puissance publique qui la dirige et la finance ne se

“ PIERRE BORDET A FAIT DE LA SIC UN BEL OUTIL, TRÈS OPÉRATIONNEL ”

contente pas de construire de l'habitat normé, elle dédie ces logements aux familles qui n'ont pas les moyens d'en assumer le coût global et prend en charge le complément. Une véritable « *mission de protection sociale* », et un virage qu'a connu Alain Thillier, conseiller auprès de la direction générale. « *Lorsque je suis arrivé, en novembre 1991, la SIC logeait des gens de condition modeste mais avec un niveau d'impayés quasi nul. À la fin des années 90, l'afflux des populations de l'Intérieur a fait gonfler le nombre de squats et la SIC s'est réorientée vers une vraie mission sociale : loger des familles démunies, aux niveaux de garanties de plus en plus faibles.* »

PIERRE BORDET, PASSIONNÉ ET VISIONNAIRE

Après avoir travaillé pour André Maikovsky, Richard Audoly a créé son propre cabinet en 1976. Durant les années 1990, cet architecte respectueux de l'équation qualité/prix collabore



Directeur général de la SIC de 1990 à 2003, Pierre Bordet était un passionné qu'on retrouvait très souvent le week-end sur le terrain !



Les travaux du nouveau siège social de la SICNC démarrent en 1975. Quarante ans plus tard, il n'a pas changé de place.

régulièrement aux projets de la SIC. « *Les idées de Pierre Bordet correspondaient assez bien aux miennes. Il était toujours à la recherche de la meilleure conception possible au meilleur prix.* » Pierre Bordet, « *c'était un passionné* », reprennent à l'unisson tous ceux qui l'ont côtoyé. « *Très compétent, il a fait de la SIC un bel outil, bien structuré, très opérationnel, non déficitaire, ce qui est très rare dans le logement social* », assure Benoît Saint-Omer, spécialiste de l'habitat. « *C'était un visionnaire, qui rêvait la ville, renchérit Françoise Suve, adjointe de la directrice de la DPCI*, depuis 1994 à la SIC. On était seuls, sans l'appui des politiques, avec des institutions qui n'étaient pas prêtes et des communes n'ayant alors aucune vision de développement de leur territoire* ». Tous s'accordent également à dire que le DG n'hésitait pas à accumuler les heures supp' le week-end, au cœur des cités. « *Il faisait sa ronde pour voir si tout se passait bien, les locataires le connaissaient, se souvient René Barny, agent d'entretien aux Tours de Magenta depuis... janvier 1981 ! Et le lundi matin, si quelque chose n'allait pas, attention, y en a qui se faisaient remonter les bretelles !* ».

Passionné, et au caractère bien trempé. Là aussi, les témoignages concordent... Peu enclin à changer d'avis et à s'encombrer de contraintes, assez hermétique à la contradiction, une certaine maîtrise du passage en force. Qu'importe le flacon... la méthode fait des émules : en 2002, la SIC paraphe une convention de partenariat avec l'Office polynésien de l'habitat qui souhaite s'inspirer de l'opérateur calédonien. En fin d'année suivante pourtant, après pas loin de quatorze ans à la tête de la société, Pierre Bordet, qui rêve alors d'un



Lorsque s'achève leur construction en 1975, le cours du nickel a chuté. Le pays entre en récession. Près de la moitié des logements restent vides.

Début de la construction des Tours de Magenta.



Rivière Salée, il y a quarante ans...



© Fonds Haut-Commissariat/ANC

Dressées face à la baie de Tindu au cœur des années 1970, ces dix barres de béton provoquèrent de très violentes critiques.



grand projet sociétal fondé sur le « mieux-vivre ensemble » et l'« habitat partagé », doit abandonner son « bébé ». En provenance de la Société immobilière de Guadeloupe (SIG), Gérard Guillot lui succède le 1^{er} janvier 2004, alors que Philippe

Gomès, élu président du conseil d'administration le 7 septembre suivant, remplace Daniel Laborde.

Entre guillemets

« LA SIC A SUIVI L'ÉVOLUTION SOCIÉTALE »

« Il y a vingt ans, avec une centaine de salariés, la SIC fonctionnait sur une échelle d'entreprise plus humaine. Depuis, on a grandi, atteint les 160 personnes, l'ambiance est donc moins familiale, même si, malgré tout, un certain état d'esprit a été conservé à travers les activités du comité d'entreprise, les sorties de cohésion, les pots dans les agences ou les participations à des manifestations sportives. Mais c'est normal, il y a davantage de turnover aujourd'hui et la société a évolué. On dit toujours que c'était mieux avant ! »

(Jean-Marc Burette, directeur de la clientèle)

L'ENGAGEMENT DE LA PROVINCE SUD

Selon Philippe Gomès, la politique menée depuis que la Province Sud a déclaré l'habitat social « priorité des priorités » en 1989, s'est « soldée par un échec ». À l'époque, « 2 000 à 3 000 familles étaient en attente de logements. Quinze ans après, elles sont 6 000 ». Le nouveau patron de la Maison bleue lance alors le mot d'ordre : construire 1 000 logements sociaux par an (dont 100 hors agglomération), 650 en locatif très aidé et aidé, 350 en accession aidée à la propriété. Un programme fort ambitieux, qui va susciter plusieurs types de réactions. « Le secteur du BTP se disait apte à tripler la production. L'État s'est montré dubitatif ; si le besoin était identifié, il pensait que le bâtiment ne disposait pas des capacités suffisantes pour monter en puissance aussi rapidement. Quant à la SIC, elle a été réceptive, sachant bien que le rythme de construction pouvait largement s'amplifier », se souvient l'actuel député de la seconde circonscription.

« Ensuite, poursuit-il, la Province a dû régler le problème n° 1 : comment solvabiliser la demande ? Comment faire en sorte que des

familles qui n'en ont pas les moyens puissent quand même payer un loyer ? C'est comme ça qu'on a créé l'aide au logement, une révolution à l'époque, qui permet aujourd'hui à plus de 8 000 familles dans le besoin (dont 4 000 logées par la SIC, NDLR) d'avoir un toit. Ça a été fondamental, tout comme la centralisation de la demande à travers la création de la Maison de l'habitat. Autre révolution, l'utilisation de moyens de financement nouveaux, notamment les montages en défiscalisation. En termes d'ingénierie financière dans le domaine de l'habitat, la SIC a été précurseur au niveau national. Et la loi Sarkozy étendant la défiscalisation au logement social est directement inspirée de l'expérience calédonienne ! ».

Au titre de président de la Province Sud (2004-2009), Philippe Gomès s'est également investi afin que la Nouvelle-Calédonie puisse bénéficier des prêts bonifiés de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) qui ont permis à la SIC d'emprunter dans des conditions plus avantageuses. Il a renforcé les crédits provinciaux affectés à l'habitat social, non seulement dans le cadre des contrats de développement, mais également sur les ressources budgétaires propres de la collectivité. Celle-ci a ainsi consacré en moyenne au logement social près de 3 milliards de francs annuels. Ces différentes mesures vont permettre à la SIC, après dimensionnement (de 124 salariés en 2003 à 153 fin 2005), de quasiment doubler sa production. « La Chambre territoriale des comptes, peu réputée pour ses compliments ostentatoires à l'égard des dirigeants publics, parle d'un

D'AUTRES BAILLEURS SOCIAUX

Créé en décembre 1964 et alimenté par une cotisation patronale de 2 % prélevée sur les salaires, le Fonds social de l'habitat est le plus ancien des opérateurs sociaux. Ses logements, tournés au départ vers l'accession à la propriété, ne s'adressent qu'aux cotisants de la CAFAT. Ces dernières années, le FSH (via sa filiale FCH) a multiplié les efforts pour diversifier sa production et proposer, à partir de 2003, davantage de locatif (plus de 2 000 logements locatifs gérés aujourd'hui, et près de 5 000 produits en accession dont 2 000 lots bâtis et 3 000 nus).

La Société d'économie mixte de l'agglomération, ou SEM Agglo, date de décembre 2003, une époque où les rapports de la SIC avec les communes connaissent des hauts, mais aussi pas mal de bas. D'où la volonté de la Province Sud de créer un bailleur par lequel les quatre communes du Grand Nouméa, présentes dans son capital, participeraient plus activement à la définition des futurs programmes sociaux. Une manière aussi d'éviter que tout le logement locatif social repose sur les seules épaules de la SIC. Douze ans après, la SEM Agglo gère plus de 1 500 logements et les communes se font encore tirer l'oreille pour s'investir réellement dans cet outil.

Selon Louis-Jacques Vaillant, actuel directeur général de la SIC, « les besoins du pays sont trop importants pour que les bailleurs sociaux se posent en concurrents ». Au contraire, ils collaborent au sein de l'AMOS, Association des maîtres d'ouvrages sociaux, à travers des opérations d'aménagement, et, face aux promoteurs privés, s'efforcent de partager l'information de manière plus optimale. « Nous aimerions formaliser ces relations à travers un observatoire du foncier », annonce M. Vaillant.

GUICHET UNIQUE À LA MAISON DE L'HABITAT

Jusque-là, chaque opérateur gérait ses propres fichiers de demandeurs. La Maison de l'habitat est créée en novembre 2006, suite aux États généraux du logement social. Association type loi 1901 associant l'État, la Province Sud, les communes du Sud et les opérateurs sociaux, elle centralise et traite désormais l'ensemble des demandes pour le compte des bailleurs avec lesquels elle est connectée en réseau. Un guichet unique d'enregistrement qui permet, entre autres, de simplifier les démarches des demandeurs de logement locatif ou en accession, de leur proposer des logements adaptés à leurs revenus, à la composition sociologique de leur foyer et à leurs attentes.



“pilotage particulièrement dynamique” du logement social... », se rappelle Philippe Gomès qui restera à la tête du conseil d’administration de la SIC jusqu’en septembre 2009.

Toutefois, note la même Chambre, « entre 2005 et 2009, ni les objectifs fixés fin 2004 par la Province, ni, a fortiori, les besoins (1 180 logements), n’ont été atteints et/ou satisfaits. La production de logements sociaux s’est élevée à 682 unités par an en moyenne », soit 75 % des 900 logements souhaités pour l’agglomération.

DES ÉTATS GÉNÉRAUX FIN 2004

Le 25 avril 2006, Thierry Cornaille prend la tête de la SIC. Une nouvelle ère démarre – à écouter les témoignages élogieux, on a l’impression qu’il y eut deux SIC, celle d’avant et celle d’après Thierry Cornaille –, orientée vers une démarche de responsabilité sociale et environnementale, portée par les États généraux du logement social qui, du 1^{er} octobre au 14 décembre 2004 à Nouméa, ont semé les graines d’une politique

Stéphane de Saint-Quentin : une cité de 2 200 habitants, en rupture avec le mode d’habitat océanien traditionnel.



© Photos SIC/Marc Le Chélard



Publicité parue en 1974 dans la presse locale.



Au début des années 2000, la SIC s’est réorientée vers une mission plus sociale : loger des familles démunies, aux niveaux de garanties de plus en plus faibles.

Entre guillemets

« LA TÊTE DANS LE GUIDON »

« En vingt-cinq ans, la croissance de la société nous a obligés à nous adapter. On ne gère pas 10 000 logements comme on en gérait 2 500. À un moment donné, la SIC avait la tête dans le guidon, on fonçait, sans trop réfléchir ni anticiper les problèmes qu'on peut connaître aujourd'hui. Puis nous avons investi dans la qualité du logement, et maintenant nous sommes davantage dans le partenariat et l'échange. C'est une nouvelle dimension qui ne peut que porter ses fruits sur le long terme. »

(Sandra Noirault, directrice financière)

locale de l'habitat adaptée. « Dès qu'il a été élu président de la Province, Philippe Gomès a demandé leur mise en place, rappelle Benoît Saint-Omer, alors sous-directeur de l'Équipement et chargé d'organiser ces États généraux, de mettre en œuvre les mesures identifiées et de veiller à leur suivi. Ce fut la première mobilisation de ce genre, tout le monde a joué le jeu. Nous avons travaillé avec les opérateurs, l'AFD et la CDC, les mairies, l'ADRAF, les services sociaux, etc., en essayant de balayer toutes les problématiques ». Lors de l'assemblée plénière au centre culturel Tjibaou, les présidents des trois provinces, du gouvernement et le haut-commissaire sont réunis autour de la table. L'enjeu dépasse les frontières du sud et les clivages politiques.

Ces EGLS préconisent, entre autres mesures, la nécessaire évolution du dispositif de financement avec en particulier la mobilisation de la défiscalisation métropolitaine, l'instauration d'une aide à la personne autorisant les ménages les plus modestes à accéder au logement (et qui rend ainsi possible la hausse des loyers), la mise en place d'un prêt à taux zéro pour les familles candidates à l'accession à la propriété, et la maîtrise des coûts du foncier par la création d'un établissement public foncier disposant d'un droit de préemption. Toutes



Courant 1989, la toute nouvelle SIC acquiert son premier foncier sur les hauteurs de Magenta. De nombreuses opérations s'y implanteront : Villages de Magenta, Vallon d'Argent, Coteaux des Oliviers, des Niaoulis...

n'ont pas abouti. L'aide au logement restera la mesure-phare. Un dispositif complexe à mettre sur pied et qui illustre le partage des compétences dans les questions touchant au logement. L'aide au logement aura nécessité une loi du pays (n° 2007-4 du 14 avril 2007), trois délibérations du Congrès, deux arrêtés et quatre conventions entre la Nouvelle-Calédonie d'une part, chacune des provinces et le FSH, gestionnaire de l'aide au logement, d'autre part. ♦

* Voir Lexique page 145

- ◆ **1956** : création du Crédit de la Nouvelle-Calédonie
- ◆ **1963** : il devient SICNC
- ◆ **1968-1975** : construction des sept cités historiques (près de 2 600 logements)
- ◆ **1988** : naissance de la SIC et de la BCI issues de la scission de la SICNC
- ◆ **1990-2003** : Pierre Bordet directeur général
- ◆ **2004** : États généraux du logement social
- ◆ **2006** : création de la Maison de l'habitat
- ◆ **2006-2014** : Thierry Cornaille directeur général
- ◆ **2008** : instauration de l'aide au logement



LOGER

Un toit pour tous

Contrairement aux promoteurs privés, la SIC construit des résidences non pour les vendre, mais pour les gérer ensuite, durant des décennies. Ce qui implique un long travail préalable de concertation en interne ainsi qu'avec les partenaires publics. Architecture innovante, faible loyer, budget réduit... les contraintes sont nombreuses. Avec un seul objectif : fournir un logement décent aux familles en difficulté.



© SIC/Marc Le Chélard



Aujourd'hui, la typologie moyenne des logements construits par la SIC est de 2,8, soit un F3.



Sur un terrain où elle édifiait trente lots par le passé, la SIC n'en construit plus aujourd'hui que dix, en raison des contraintes liées aux PUD.

© Photos SIC/Marc Le Chélard

Qu'est-ce qu'un logement social ? Un logement destiné à une famille aux ressources insuffisantes pour en supporter la charge financière et auquel elle peut accéder grâce à des aides qui lui permettront de payer le loyer. Lorsque le conseil d'administration de la SIC a validé un programme d'opérations, la première étape consiste à prospecter puis à acquérir le foncier. Comme l'explique Benoît Naturel, directeur de l'aménagement, des programmes et du patrimoine – et directeur général adjoint, chargé des opérations, depuis avril 2015 –, « on superpose "mentalement" une carte des zones où les besoins s'expriment avec le plan d'urbanisme directeur (PUD) de chaque commune, qui fixe la constructibilité des terrains ». Si la SIC recherche du foncier, elle peut également être sollicitée par des promoteurs, agences immobilières, particuliers ou collectivités qui lui en proposent. L'achat de terrains nus vise en priorité l'agglomération de Nouméa et la zone VKP, les deux secteurs à fort développement. La SIC possède une grosse réserve foncière de 400 hectares. Mais, paradoxe, la majeure partie est soit non constructible, soit destinée à de longues études d'aménagement. Dans les deux cas, cette réserve ne peut donc répondre à un besoin immédiat en logements. Il faut compter environ quatre ans entre le moment où la décision de construire est prise et le jour de la remise des clés au premier locataire... Difficultés supplémentaires, la concurrence avec les promoteurs privés qui bénéficient de la défiscalisation locale, et des PUD qui ont fortement réduit la constructibilité des terrains. Pour un même nombre de logements, il faut parfois acheter un terrain trois fois plus vaste qu'avant. Dit autrement, sur un terrain où la SIC édifiait trente lots par le passé, elle n'en construit plus que dix aujourd'hui.

Entre guillemets

« PAS POUR L'ARGENT »

« Nous ne sommes pas des promoteurs dont l'objectif est de faire de l'argent. Nous faisons du logement social, et notre priorité c'est que les gens accèdent à un logement décent, en dur. »

(Gilles Koroloff, chef du service patrimoine)



PROFIL DES LOCATAIRES

- 44 % des résidents de la SIC ont entre 41 et 60 ans
- 29 % sont célibataires (les 650 étudiants de Nouville ont un impact certain sur ce chiffre)
- 24 % des familles sont monoparentales
- 30 % déclarent des ressources inférieures ou égales au SMG
- 1/4 ont moins de 2 ans d'ancienneté dans le patrimoine et un autre 1/4 plus de 10 ans.

Si le terrain acquis est petit, 10 ares en centre-ville par exemple, le service des opérations de la SIC prend en charge la construction directe de l'immeuble à bâtir. Dans le cas d'un grand foncier de plusieurs hectares, le service aménagement lance des études relatives aux équipements, routes, parcs... dans le cadre d'une réflexion avec la ou les collectivités concernées. « À la différence de bon nombre d'acteurs, privés notamment, nous construisons pour quarante, cinquante ou cent ans des résidences que nous gérons derrière, pas pour les vendre tout de suite après, poursuit Benoît Naturel. Cela nécessite donc un long travail de concertation en interne (avec la direction de la clientèle, le



En tant que maître d'ouvrage, la SIC réalise un travail important de suivi de chantier.

“ IL FAUT CHOISIR UNE ARCHITECTURE INNOVANTE, CONSTRUIRE AVEC UN FAIBLE LOYER, JONGLER AVEC UN BUDGET RÉDUIT... ”

service patrimoine...) et en externe avec les partenaires publics ».

Le plus dur commence ! « Un faisceau de contraintes s'abat sur vous, car il vous faut choisir une architecture innovante, construire avec un faible loyer, satisfaire les demandes de la collectivité, jongler avec un budget réduit... C'est une énorme équation que les équipes de la SIC s'efforcent de résoudre avant même de commencer les travaux. »

Toujours au rayon des achats, la SIC peut acquérir des immeubles en vue de les réhabiliter (lire page 75), mais aussi des immeubles neufs afin d'étoffer son offre de logements dits « intermédiaires ».

SUR-OCCUPATION ET DEMANDE

- Depuis deux ans, la sur-occupation s'est stabilisée autour de 8 % du parc, grâce à la “décohabitation” des jeunes ménages et le relogement des personnes âgées dans des typologies adaptées.
- Plus de 7 500 demandes de logement ont été enregistrées en 2015 : 6 500 en province Sud, dont près de 2 300 ménages occupant déjà un logement social, 1 100 environ dans le Nord. Les délais d'attente dépendent forcément de la production de logements.

TPOLOGIE ET CATÉGORIE

Aujourd'hui, la typologie moyenne des logements construits par la SIC est de 2,8. Traduction : la taille moyenne correspond presque à un F3. En règle générale, les étudiants de la cité universitaire habitent des F1, les personnes âgées des F2, et le locataire « standard » un F2, F3 ou F4. Au-delà, F5 ou F6, l'offre se fait rare. 101 des 293 logements livrés en 2015 correspondaient à des F3.

Pour la hauteur de la résidence, tout dépend de ce que notifie le PUD communal. La SIC construit souvent en R+3 maximum, ce qui permet d'avoir des bâtiments à taille humaine et de se dispenser d'un ascenseur, lequel génère des charges répercutées sur les loyers. Mais l'opérateur ne s'interdit pas de grimper parfois au-delà du 3^e, exemple la résidence Alcyone, un R+5 de 126 logements, une crèche et onze locaux d'activité, prévue pour 2017 dans le centre urbain de Koutio.

Après la typologie, la catégorie de logements. En province Sud, on rencontrait trois sortes de logements aidés : le logement très aidé (LTA), le logement aidé (LA) et le logement aidé de transition (LAT). Depuis la délibération provinciale du 24 mars 2015, il ne subsiste que le logement locatif aidé (LLA) qui bénéficie de subventions, et le logement locatif de transition (LLT), au caractère social – eu égard aux plafonds de loyer et aux ressources des occupants – mais qui ne bénéficie d'aucune subvention (hormis la défiscalisation).

4,5

Depuis la mise en place de l'aide au logement territoriale en 2008, son montant a été multiplié par 4,5 et le nombre de bénéficiaires par 2,5.



Instaurée en 2008, l'aide au logement concerne plus de 4 000 familles du patrimoine de la SIC, soit 40 % des locataires.

Ces logements sociaux sont à distinguer d'une autre catégorie, appelée logements intermédiaires, ou économiques (LE), qui eux ne sont pas conventionnés (donc non aidés) et proposent des niveaux de loyers supérieurs. Un patrimoine « libre », géré par le service immobilier de la SIC, qui permet d'instaurer une forme de mixité. Quant à la Province Nord, elle ne prévoit qu'une catégorie de logements : le LIA, pour logement intermédiaire aidé.

L'AIDE AU LOGEMENT, UNE RÉVOLUTION

Septembre 2004, Philippe Gomès vient d'être élu président du conseil d'administration de la SIC. « Au cours de cette première séance, je me posais une unique question : est-il acceptable qu'une personne qui travaille, rémunérée au



UN LOGEMENT OCÉANIEEN ?

En 1989, le directeur général Olivier Beugnot note qu'« il est indispensable d'être très vigilant sur les facultés d'adaptation des familles au type de logement qui leur est proposé ». Il cite l'exemple de la tour C1 de la cité de Saint-Quentin. « Son état de dégradation démontre que ces familles [...] doivent être relogées dans des logements de type individuel en espace ouvert. » Évelyne Lèques confirme que « le mode de vie de ces personnes semble tout à fait incompatible avec l'habitat vertical ». En 2008, Thierry Cornaille indique qu'« il n'existe pas de définition précise sur le logement adapté de type océanien ».

TÉMOIGNAGE



Jean-Marc Burette, directeur de la clientèle à la SIC

« Ne pas juger, mais aider »

« Ce n'est pas parce que ses parents ne travaillent pas qu'un enfant n'a pas le droit d'avoir un toit pour faire ses devoirs. La résidence universitaire était une vraie nécessité. Avant, certains étudiants logeaient dans des squats. Est-ce de l'assistanat que de donner à tous la possibilité de bien étudier ? Non ! Une famille en difficulté, on ne doit pas la juger, mais l'aider. Pour travailler à la SIC, il faut se sentir investi, avoir une fibre sociale. Avant, celle-ci était moins développée, on ne lançait pas des programmes de résorption d'habitat insalubre ; les gérants d'agence disposaient d'une certaine autonomie et sélectionnaient, parmi les candidatures, des personnes qui avaient un certain niveau de ressources. On rencontrait moins de problèmes d'accompagnement et d'impayés. Alors qu'aujourd'hui, notre mission première consiste à épauler des familles qui ont beaucoup de mal à se loger. Le plus dur dans notre métier, c'est d'absorber le malheur des autres, il y a des choses qui peuvent choquer, on peut être confronté à la mort, aux violences conjugales... Sur le terrain, auprès des familles, il faut développer un maximum d'empathie, sinon vous pouvez vite tomber dans le travers du jugement. En même temps, on ne peut pas faire ce métier si certaines situations nous affectent trop ou nous minent de l'intérieur. Avec l'expérience, on y arrive mieux. »

SMG ou moins, ne puisse loger sa famille parce qu'aucun système d'aide au logement durable n'existe ? » À cette époque, les mécanismes d'aide à la personne, alimentés par un fonds commun provincial et gérés par la DPASS, se révèlent insuffisants. Quant à l'aide à la pierre, de compétence territoriale, elle soulage un peu les familles à faibles revenus dans leur projet de construction individuelle.

Financée initialement par les provinces, la Calédonie et le FSH, et aujourd'hui uniquement par la Calédonie et le FSH, et gérée par ce dernier, l'allocation logement est adoptée par le Congrès en 2007. Il s'agit d'un soutien financier pour l'ensemble des familles ayant pour habitation principale un logement locatif – public ou privé – conventionné, et qui remplissent certaines conditions de ressources. Philippe Gomès déclare que le pays « est sorti d'un système, en termes d'aide au logement, disparate et injuste, pour un système généralisé et équitable. Il s'agit d'une réforme de société considérable ». Neuf ans plus tard, l'aide au logement (1,3 milliard de francs en 2015) concerne plus de 4 000 familles du patrimoine de la SIC (soit 40 % des locataires) qui touchent une aide mensuelle moyenne de l'ordre de 25 000 F. 54 % des familles entrées dans le parc locatif en 2015 en ont bénéficié.

LA DÉLIB' DE RÉFÉRENCE

La délibération n° 34-98/APS du 10 juillet 1998, portant réglementation des aides à l'habitat social en province Sud, et modifiée chaque année jusqu'à la délibération n° 72-2015/BAPS/DL du 24 mars 2015, la dernière en date, stipule que « la politique menée par la collectivité a pour objectif de permettre à chaque famille de résider dans un logement adapté à sa taille et offrant les conditions d'hygiène, de sécurité et de durabilité requises ». Cette politique consiste à « aider les familles dont les ressources sont insuffisantes à acquérir, construire ou améliorer leur habitat ou à accéder à un logement locatif dont le loyer soit compatible avec leurs ressources ». C'est sur la base de cette délibération que le président de la Province Sud reconnaît par arrêté le caractère social d'une opération de lotissement, de construction, d'aménagement ou encore de réhabilitation.



Quatre années s'écoulaient environ entre le moment où la décision de construire est prise et la remise des clés au premier locataire...



Établi en fonction de tranches de revenus, de plafonds de loyer, de l'effectif familial et d'une participation minimum du locataire, le calcul de l'aide s'avère complexe. Quelles que soient ses imperfections, « l'aide au logement a été une révolution, se félicite Jean-Marc Burette, directeur de la clientèle à la SIC. Elle implique davantage les familles en les sensibilisant à leur budget ».

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Les aides concernent également les locataires désireux d'accéder à la propriété. L'offre d'un logement en accession existait déjà à l'époque de la SICNC. Dans des lotissements de Logicoop, Robinson... ou Koutio. Après la scission de 1988, la BCI a conservé une activité crédit accession, alors que la SIC gérait les sorties de crédit et lançait, à Val d'Auteuil, ses propres programmes d'accession à la propriété. Accession très aidée en vente directe, ou accession différée, avec période "probatoire" de quatre ans en location, durant laquelle les futurs attributaires devaient montrer leur aptitude à gérer et entretenir leur logement, à respecter leur

Entre guillemets

« TRÈS ÉMOUVANT »

« Quand on remet les clés aux membres d'une famille dans le besoin et qu'ils ont la larme à l'œil car ils ont attendu longtemps avant d'avoir ce logement, c'est très émouvant. Cela fait vraiment plaisir de voir des personnes qui vivaient en squat auparavant bien tenir leur logement, les chambres des enfants avec un bureau, une petite lampe posée dessus. »

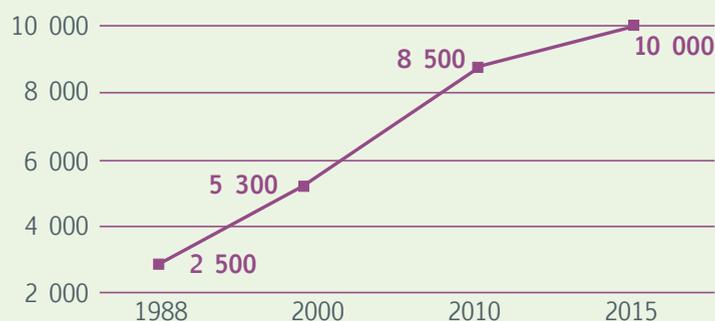
(Sébastien Lauwers, agent au service des moyens généraux, DRH)

voisinage et à s'intégrer dans la vie du quartier. Après une période où elle prit soin de ne pas "piétiner les plates-bandes" du FSH, lequel promouvait une opération de location-accession portant sur 1 061 logements financés en défiscalisation, la SIC réactiva ce type de programme il y a dix ans aux Collines d'Auteuil, alors que les institutions planchaient sur l'instauration du prêt à taux zéro, mis en place en 2008. Ce programme en accession, qui n'a pas bénéficié de la défiscalisation, a été monté en partenariat avec la Province Sud pour préfigurer le prêt à taux zéro. Mais, même avec le PTZ, la plupart des familles ne peuvent s'en sortir qu'avec des aides supplémentaires, sous la forme de subventions, de la Province ou du FSH, leurs capacités financières s'avérant trop faibles. Résultat, après épluchage de 1 700 dossiers pour 110 logements disponibles, la dernière maison des Collines d'Auteuil a été vendue en avril...

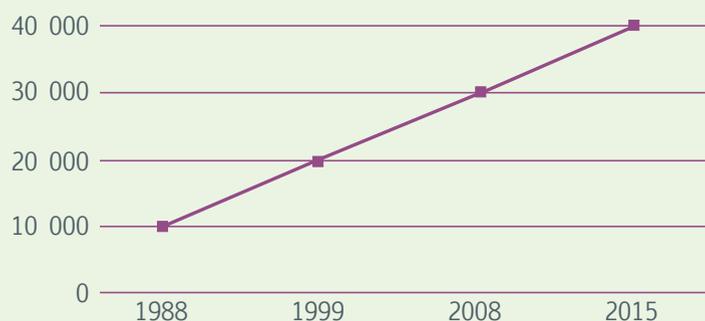
1 sur 3

Environ 32 000 habitants de la capitale sont logés par la SIC, soit près d'un Nouméen sur trois.

NOMBRE DE LOGEMENTS



NOMBRE DE LOCATAIRES



RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA SIC (FIN 2015)

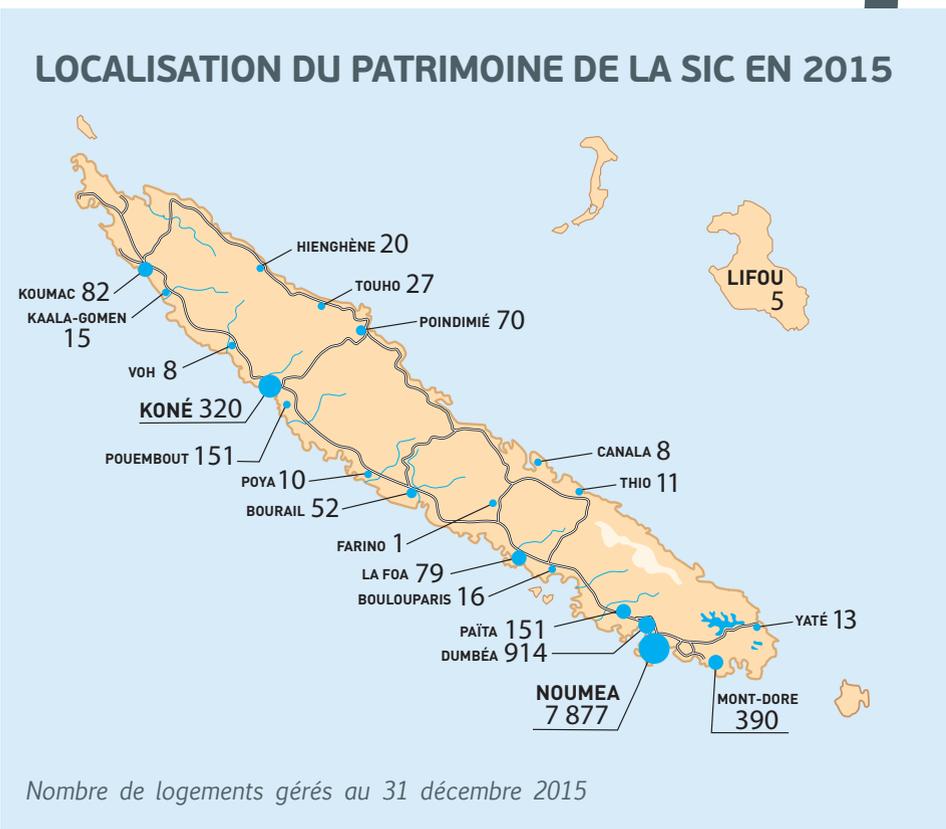
	PARC SOCIAL	INTERMÉDIAIRE	ACCESSION AIDÉE	TOTAL LOGEMENTS	COMMERCES
Province Sud	8 160	1 311	42	9 513	157
Province Nord	358	335	9	702	26
Province des Iles	5			5	
Total	8 523	1 646	51	10 220	183

2015 ! Même cas de figure à Dumbéa-sur-Mer où 129 maisons en accession ont été bâties afin de booster les ménages intermédiaires, mais où il a fallu en louer la moitié, faute d'acquéreur aux reins assez solides.

« L'accession aidée à la propriété reste une activité un peu secondaire pour la SIC », reconnaît Benoît Naturel. « Vouloir devenir propriétaire coûte cher aux familles qui s'engagent sur un crédit pour trente ou trente-cinq ans. Tout le monde ne peut pas y arriver, affirme Françoise Suve, adjointe de la directrice de la DPCI. Mieux vaut parfois rester locataire, être aidé et parvenir à vivre avec son revenu, plutôt que vouloir à tout prix accéder à la propriété et ne pas s'en sortir. Lorsque ça se termine par une saisie de la maison, il s'agit d'un véritable échec, a fortiori quand elle a été très aidée au niveau du financement ».

L'ENGRENAGE DE L'IMPAYÉ

Autre forme d'échec, les expulsions des locataires. Une par mois en moyenne. Décrétée une fois que tous les autres recours ont été minutieusement étudiés. Ces quinze dernières



La SIC construit généralement des immeubles en R+3 maximum...



© Vue sur Mer

... ce qui ne l'empêche pas d'aller parfois au-delà. À l'image de la résidence Alcyone, un R+5 de 126 logements prévu pour 2017 dans le centre urbain de Koutio.



La SIC a réactivé il y a une dizaine d'années aux Collines d'Auteuil un programme d'accession à la propriété. Mais les capacités financières des familles s'avèrent souvent trop faibles. Mieux vaut alors rester locataire, être aidé et parvenir à vivre avec son revenu.

années, les ménages se sont excessivement endettés. Et, malgré l'aide au logement, le stock d'impayés atteint chaque année de nouveaux sommets vertigineux : 433 millions de francs en 2008, une créance totale de 877 millions fin 2015, plus du double. Pour partie des locataires actuels (365 millions), et pour une belle majorité (512 millions) des familles sorties du patrimoine en laissant une ardoise. Quelques débiteurs en province Nord, mais rien de significatif par rapport à la charge de travail de l'agence de Koné. « Quel que soit l'accident de parcours, une perte d'emploi, une séparation, mais aussi les frais liés à la rentrée des classes, la coutume,

MARCKO WAHÉO ET L'ARTICLE 75

En 2003, la SIC est confrontée à une augmentation du nombre d'impayés. En cause, Marcko Wahéo, depuis disparu, qui prône la gratuité des loyers et de l'électricité et incite les locataires à lui emboîter le pas, en se prévalant de l'article 75 de la Constitution française, lequel reconnaît le régime juridique spécifique des personnes de statut civil coutumier. Une action en justice est entamée à son encontre pour appel à l'incivisme et trouble de l'ordre public. Les premières expulsions tombent en décembre 2003 et freinent le mouvement. Cette grève des loyers, suivie par de très nombreux locataires, aura coûté plusieurs centaines de millions à la SIC. Plus de dix ans après, certains impayés actuels en seraient encore la résultante.

“ LES FAMILLES EN DESSOUS D'UN SMG ET DEMI PEUVENT VITE SE RETROUVER EN SITUATION D'IMPAYÉ ”

la période de Noël ou le crédit de la voiture, les familles qui sont en dessous d'un SMG et demi peuvent vite se retrouver en difficulté et rentrer dans le mécanisme de l'impayé », témoigne Jean-Marc Burette. Très facile alors de se voir pris dans un engrenage où le paiement du loyer n'est plus considéré comme une priorité, parce que contrairement à une voiture qu'on peut vous retirer du jour au lendemain ou une ligne téléphonique coupée en un clic, un logement ne s'évanouit pas comme ça...

Dans ce domaine, la SIC a toujours privilégié le dialogue. Première tentative, au niveau de l'agence référente : « On essaye de trouver une solution pour pérenniser la solvabilité, on propose un échelonnement du paiement, un plan de rattrapage, avant d'arriver à des niveaux de dette trop importants. Très peu de gens sont de mauvaise foi, nous constatons vraiment une grande fragilité des familles ». Les Calédoniens ayant beau être « les meilleurs payeurs de la République en matière d'habitat social » selon Philippe Gomès, une fois la gamme des pistes possibles épuisée, le service contentieux prend le relais de l'agence. Avec une épée de Damoclès accrochée au-dessus de la porte du bureau des deux chargés de recouvrement, lesquels, à leur tour, favorisent le traitement social de la dette, avant, en cas de démarches toujours infructueuses, d'envisager des suites judiciaires.

Prise de manière collégiale avec l'ensemble des partenaires – Province Sud, haut-commissariat, services sociaux... – lorsque tous les efforts ont échoué, la procédure d'expulsion constitue le dernier recours. Une dizaine dans l'année, pour plus de 10 000 logements. Très peu. « Pour nous, l'expulsion représente vraiment un échec collectif total », assure avec sincérité Jean-Marc Burette. Directeur général de la SIC durant huit ans, Thierry Cornaille parle de « drame ». « Mais en même temps, si on n'expulse pas alors qu'on a tout tenté pendant des années en faveur d'une famille, c'est la mort du logement social. Une expulsion, quand elle intervient, est malheureusement indispensable, elle a les vertus de l'exemple. »

TÉMOIGNAGE



Fawzia Tarelli, chef du service contentieux à la SIC

« Notre mission est de loger les gens, pas de les mettre dehors »

« Nous mettons tout en œuvre en amont pour optimiser le recouvrement des loyers impayés et éviter ainsi l'expulsion. Lorsqu'un dossier est transféré de l'agence au service contentieux, on continue à chercher des solutions viables – délai de paiement, plan d'apurement modique, décalage de la dette... –, on frappe à toutes les portes pour que la famille en grande difficulté soit aidée. L'objectif est d'enrayer l'engrenage avec le soutien de nos partenaires : conseillers en économie sociale et familiale de la Direction du logement, assistantes sociales du CCAS de Nouméa... Nous avons ainsi un stock de 900 dossiers à gérer, sur les 3 000 clients dont le solde est supérieur à zéro. Beaucoup d'entre eux tentent de se relever, mais n'y arrivent pas et rechutent, d'autres sont en contentieux depuis dix ans, chaque cas est particulier. Certaines familles s'étonnent de la procédure, alors qu'on les a informées en amont et à plusieurs reprises des démarches à accomplir, des risques encourus, et que tout est fait à notre niveau pour susciter une prise de conscience. Mais au prétexte qu'elles ont des enfants en bas âge ou sont dans une situation sociale précaire, elles s'imaginent qu'il est impossible de leur retirer leur logement.

Calmes, posés, jamais dans l'affect, nos chargés de recouvrement analysent la situation du client de manière complètement objective, ils savent écouter et se montrer disponibles. Ils ont également une bonne connaissance du réseau social, des différentes pistes exploitables. Mais si le dialogue est rompu et que la situation ne se débloque toujours pas, des moyens de recouvrement forcé, par voie judiciaire, sont alors mis en œuvre : audience de saisie sur salaire, résiliation du bail, condamnation aux sommes... Et lorsque nous avons épuisé toutes les ressources, il ne reste plus que l'expulsion. Un échec. Et pour la famille, et pour nous. Notre mission est de loger les gens, pas de les mettre dehors. À la SIC, on a toujours fait du contentieux social, contrairement à d'autres organismes de recouvrement qui se servent sur les comptes ou les salaires sans proposer de solution. Peut-être que taper sur la tête le plus tôt possible, comme le font certains, serait plus efficace et qu'on aurait moins d'impayés, mais ce n'est pas notre conception du logement social. Aujourd'hui (*elle regarde son ordinateur*), j'ai 70 clients pour lesquels le concours de la force publique a été accordé. Mais vous imaginez si j'enclenchais immédiatement le processus ? Le tollé médiatique, et la diabolisation de la SIC que cela provoquerait ! »

“ BEAUCOUP DE CLIENTS TENTENT DE SE RELEVER MAIS RECHUTENT, D'AUTRES SONT EN CONTENTIEUX DEPUIS DIX ANS ”



Offert à l'heure de la signature du bail et centré sur les informations liées à la vie dans le logement, le Livret d'accueil du locataire rappelle les règles en usage : souscrire une assurance multirisques, régler son loyer au plus tard le 5 du mois en cours, prévenir de tout changement de situation professionnelle, utiliser le dialogue pour tenter de désamorcer un problème de voisinage...

Remis à chaque locataire lors de la signature du bail, le Guide d'entretien de mon logement donne de précieux conseils pour garder son habitation en parfait état et faire des économies (ampoules basse consommation, chasse aux fuites d'eau...). Il permet de distinguer les travaux qui incombent aux familles de ceux pris en charge par la SIC.



Locataires partenaires

Relais entre SIC et familles, les cinq agences qui gèrent le parc locatif effectuent un gros travail de proximité, rendu encore plus efficace par la création, en 2014, d'une direction de la clientèle. Parallèlement, les associations de locataires sont devenues partenaires à part entière des agences et contribuent, en s'impliquant dans la vie de leur quartier, à en améliorer le quotidien.

© SIC/Marc Le Chélaud





Au fil des ans, les associations de locataires sont devenues partenaires à part entière des agences de proximité. Depuis 2006, la Fête des voisins représente ainsi un moment fort de rencontres et d'échanges.

7/10

70 % des locataires interrogés ont donné à la SIC une note globale supérieure ou égale à 7/10 lors de l'enquête de satisfaction 2014.



© Photos SIC/Marc Le Chétiard

Magenta, l'une des trois "grosses" agences, avec celles de Saint-Quentin et Pierre-Lenquette. Elle accueille depuis juillet 2012 une équipe étoffée qui gère quelque 2 500 logements sur l'ensemble du quartier.

L'insertion par le logement est au cœur de la mission sociale de la SIC. Dans cette optique, les agences, qui gèrent par secteurs géographiques le parc locatif, effectuent un énorme travail de proximité. Relais entre la SIC et les familles, elles sont au nombre de cinq. Trois "grosses" – Saint-Quentin (qui a absorbé celle de Rivière-Salée et traite aussi le public de Dumbéa), Pierre-Lenquette (qui s'occupe également de la clientèle de Tindu) et Magenta – auxquelles s'ajoutent l'agence de Koné et le service Immobilier, lequel a en charge le parc intermédiaire. Autrefois, le gérant d'une agence, devenu "responsable" et aujourd'hui "directeur", avait l'obligation de loger dans la cité sur laquelle il veillait, tout comme son équipe dont le fameux "ARA", l'adjoint ou assistant au responsable d'agence. Actuel directeur de l'agence de Koné, Jean-Philippe Martinez a connu ce "privilège", lui qui a « déménagé sept ou huit fois en trois-quatre ans » : « On devait habiter sur place, c'était la règle. Pour être corvéables à merci ! Une époque, heureusement révolue (à l'arrivée de Thierry Cornaille à la direction générale en 2006), où c'était une corvée de travailler à la

SIC. Le dialogue était impossible et la servilité tenait lieu de compétence ! ».

Dominique Baudement ne partage pas tout à fait le même type de souvenirs. Depuis 2006 au service Patrimoine – ravalement d'immeubles, réfection d'assainissement... –, il travailla plus jeune, de 1981 à 2000, comme "concierge" aux



L'équipe de l'agence de Normandie-Saint-Quentin en 2000. De gauche à droite, assis : Jean-Luc Dinevan, Séverine Burette, Bertrand Gonari. Debout : Pierre Perrier, Patélise Tuipolotaane, Jean-Luc Colomina.

PLUS OU MOINS SATISFAITS

Selon les résultats d'une enquête de satisfaction menée en 2014 auprès de la clientèle, le rôle des agents de terrain est apprécié, malgré une réactivité jugée encore trop lente. Si la vie quotidienne à Pierre-Lenquette semble s'être nettement améliorée à la faveur de la récente réhabilitation, ailleurs les mêmes motifs de récriminations sont pointés du doigt : nuisances sonores, confort thermique tout relatif, plomberie défectueuse, vie associative insuffisante, saleté récurrente dans les parties communes (hall, cage d'escalier...). Et 63 % des locataires se déclarent plutôt insatisfaits de la façon dont leurs réclamations sont traitées par la SIC.



“ NOUS AVONS MOINS DE PROXIMITÉ AVEC LES FAMILLES AUJOURD'HUI QU'AVANT, QUAND ON LOGEAIT SUR PLACE ”

tours de Magenta. Logé dans la résidence, ainsi que le gérant et la secrétaire d'agence, il assurait la surveillance du patrimoine, le suivi des prestataires de services, le respect des clauses du bail, la relance des impayés, etc. « Du fait de notre présence quotidienne, il y avait une grande proximité avec les locataires. » Revers de la médaille, « nous étions sollicités à toute heure par les habitants qui trouvaient ça tout à fait normal, puisque nous représentions la SIC. Il fallait faire la part des choses, rester professionnel tout en préservant notre vie privée. Nous avons parfois vécu des tensions, des menaces, principalement verbales ». Heureusement « nous formions au sein de l'agence une équipe soudée » et aux périodes de stress succédaient souvent « des moments d'émotions, d'échange et de rires au sein de l'agence, et avec les locataires ».

Actuel directeur de la clientèle et salarié de la SIC depuis 1995, Jean-Marc Burette a lui aussi longtemps habité au sein des résidences. Locataire à Magenta, Saint-Quentin, Tindu et un peu aussi à Rivière-Salée. « Nous avons moins de proximité avec les familles aujourd'hui qu'avant, quand on logeait sur place, confirme-t-il. Vivre

dans le quartier et y travailler sont deux choses différentes ». Il poursuit : « Avant, la vie dans les cités était plus tranquille, on se connaissait tous, il existait une petite délinquance, mais pas sur les niveaux actuels, les parents effaçaient les tags de leurs enfants, ils nous donnaient la main. Les mentalités ont beaucoup changé et les parents sont maintenant dépassés. C'est un phénomène sociétal qui n'est pas propre aux cités ».

Entre guillemets

« AU FOUR ET AU MOULIN »

« Ma première affectation à la SIC, en 1984, fut concierge à Saint-Quentin. Je faisais un peu tout : visite journalière des parties communes et relevé des dysfonctionnements techniques, désincarcération des personnes bloquées dans l'ascenseur, contrôle du travail des agents d'entretien, visite des logements en cas de réclamations, remplacement hebdomadaire des ampoules... On travaillait 45 heures par semaine avec une à deux astreintes. Sans compter les heures supplémentaires. Mais le directeur de l'époque ne voulait pas en entendre parler... »

(Yves Parent, directeur de l'agence de Pierre-Lenquette)



Écoute, pédagogie, confiance réciproque : le credo des personnels d'agence de proximité.

DES AGENCES DE PROXIMITÉ

Une tendance qui ne facilite pas le travail des personnels d'agence dont la méthodologie tourne autour de la concertation, l'écoute, la pédagogie et la confiance réciproque. Le lien se tisse lentement, sur le terrain, dans la proximité et le dialogue, malgré le choc auquel sont

confrontées les familles face à de nouvelles règles de vie en collectivité. Seule, la SIC se trouverait vite démunie. Raison pour laquelle elle a renforcé le travail de partenariat, avec les assistantes sociales, les comités et maisons de quartier, les communes, la police... autour de problématiques partagées comme l'animation ou la montée de la délinquance.

En 2014, la création d'une direction de la clientèle a eu pour vocation d'impulser une plus grande proximité avec les clients, afin de mieux satisfaire leurs besoins. Elle a entraîné une redistribution des missions et permis à chacun de gagner en responsabilités et autonomie. Les anciens postes de "chargés de clientèle" des agences ont été scindés en deux postes distincts : "gestionnaires locatifs" d'un côté, "gestionnaires de site" de l'autre. Objectif, « *une plus grande professionnalisation de chacun des deux métiers, moins de polyvalence et, à l'arrivée, une valeur ajoutée pour la clientèle* ».

Montage des dossiers d'attribution, suivi de l'entrée du locataire, signature du bail, accompagnement des familles, assistance et appui au montage des dossiers d'aide, gestion de l'impayé et précontentieux..., les journées d'un gestionnaire locatif ne respirent pas la monotonie.



Les gestionnaires locatifs sont chargés du montage des dossiers d'attribution, du suivi de l'entrée du locataire, de l'accompagnement des familles... Ils sont épaulés par l'assistante de gestion dédiée à l'accueil en agence, à l'encaissement, mais aussi aux doléances.

TÉMOIGNAGE



Sébastien Lauwers,
agent au service des moyens généraux (DRH)

« On nous appelait les “concierges” ! »

« À la SIC depuis dix-sept ans, j'en ai passé quatorze en agence. Je les ai toutes faites, sauf celle de Saint-Quentin. C'est un métier difficile, usant, parfois à risques... Avant, les responsables d'agence étaient souvent d'anciens militaires ou marins. En tant qu'assistant au responsable, je m'occupais un peu de tout : les impayés, les relations entre locataires, les réclamations en lien avec le service technique pour les réparations... On nous appelait les “concierges”, même si on ne faisait pas le ménage ! Mais nous dépannions les ascenseurs, même en pleine nuit, et fermions les locaux poubelles par mesure de sécurité. On passait du temps à régler les problèmes des locataires, certains se plaignant pour des bêtises : le chat du voisin qui avait fait pipi sur le palier ou un chien qui aboyait ! Mais nous avions le temps de discuter, d'échanger et de jouer les intermédiaires. Parmi les locataires, il y avait des phénomènes. Comme cet ancien prof de maths aux Tours de Magenta qui abordait n'importe qui pour parler de l'actualité pendant des heures. Il était difficile de s'en défaire ! Ou ce monsieur, toujours à Magenta, originaire du Sud-Ouest de la France et qui avait décidé d'élever des canards sur sa terrasse pour faire du foie gras ! Ou encore ces deux dames à Tuband qui en étaient venues aux mains pour un pigeon ayant trouvé refuge dans un bâtiment et dont s'occupait l'une d'entre elles. Avec les jeunes, il y a toujours eu du respect entre nous. Ils savaient que nous n'étions pas de la police. En 2006, l'assistant au responsable est devenu chargé de clientèle, avec toujours de la gestion locative, mais aussi de la gestion technique. Il commanditait les entreprises et supervisait les petits travaux dans les résidences. Cela a entraîné une certaine confusion chez les résidents et nous avons perdu le côté relationnel avec eux. La cherté de la vie, les crédits, ont entraîné plus d'impayés à gérer, et les dégradations plus de travaux à superviser. L'évolution de la société a aussi fait qu'on ne pouvait plus consacrer autant de temps qu'avant à la qualité de vie des habitants. Aux Tours de Magenta, où j'ai habité, il y avait une mixité sociale importante. Toutes les communautés étaient représentées et les gens vivaient bien ensemble. Le quartier a perdu cette mixité. »

“ AVEC LES
JEUNES, IL Y A
TOUJOURS EU
DU RESPECT
ENTRE NOUS ”

Il est épaulé par l'assistante de gestion dédiée à l'accueil en agence, à l'encaissement, mais aussi en première ligne pour l'enregistrement des doléances. Davantage sur le terrain, le gestionnaire de site se charge de l'état des lieux, des réclamations, des interventions de prestataires, du suivi de l'exécution des contrats d'entretien, du suivi des sinistres ou encore de la remise en état technique des logements. Lui non plus n'a pas le temps de se tourner les pouces.

« Pour être efficace, il faut connaître le terrain, assure Jean-Marc Burette. Chez nous le parcours d'intégration est essentiel, les personnels sont étroitement liés entre eux le long d'une chaîne. Nous avons mis en place un accompagnement continu sur les méthodes de travail et l'approche clientèle. Les agents fonctionnent en binôme ou en tutorat avec une personne expérimentée qui



État des lieux, réclamations, suivi de l'exécution des contrats d'entretien, remise en état technique des logements... les gestionnaires de site sont souvent sur le terrain, auprès de leurs clients.

forme celle arrivée récemment ou ayant besoin d'approfondir certaines compétences ».

Les trois principales agences comptent chacune une quinzaine d'employés. Depuis juillet 2012, celle de Magenta, plus spacieuse, accueille une équipe étoffée puisqu'elle doit désormais gérer quelque 2 500 logements sur l'ensemble du quartier (tours et secteur aérodrome). Au total,

près de la moitié des salariés de la SIC exercent en agence et sont donc en contact direct avec les locataires. Et le contact passe plutôt bien, comme le montre la dernière enquête de satisfaction, datée de 2014. « En général, l'accueil est apprécié, on est reconnu pour notre professionnalisme. En revanche, il reste un énorme travail à effectuer sur les délais de traitement de la réclamation, et sur la communication avec le client à propos de l'avancement de la prise en compte de cette réclamation. »

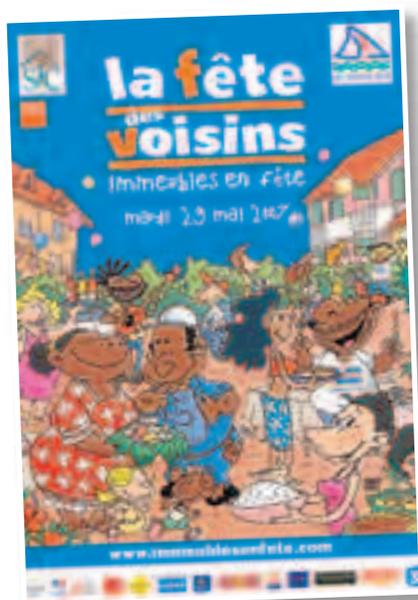
ACTEURS DE LEUR QUARTIER

Dans le souci d'améliorer l'espace de vie des résidents, la SIC crée une mission de résidentialisation en janvier 2005. Son rôle consiste également à inscrire en termes de partenariat le dialogue avec les associations de locataires, à en augmenter le nombre, à les impliquer dans la maturation de chaque nouveau projet, bref à les faire participer activement à la vie de leur résidence, pour qu'elles soient force

de proposition et partenaires à part entière des agences de proximité. Cette initiative va déboucher sur un nombre incroyable d'actions – vite pérennes – en faveur de la qualité de vie dans les résidences, de moments forts de rencontres et d'échanges.

Parmi les premières actions, la Fête des voisins, importée par la SIC qui l'organise pour la première fois en Nouvelle-Calédonie. Initiée le 30 mai 2006 sous le nom d'« Immeubles en fête », elle est destinée à développer le lien social entre les habitants. Un mouvement auquel se rallieront vite et qu'institutionnalisent plus tard Province Sud et Ville de Nouméa avec l'ensemble des bailleurs sociaux. Le concept est simple : les voisins se réunissent en pied d'immeuble ou sur le parking pour boire un verre ou partager un repas, afin de mieux se connaître. La troisième édition, le 23 septembre 2008, rassemblera plus de 2 500 personnes. Une nouvelle journée placée sous le signe de la convivialité et qui scelle définitivement le succès de l'opération. Le Noël des résidents, ensuite. Chaque année, la SIC apporte son soutien logistique et/ou financier. « Au départ, on offrait juste un gros gâteau, aujourd'hui on propose aux associations de locataires un vrai Noël pour les enfants des résidences, ainsi qu'une découverte culturelle, ludique, de la biodiversité dans laquelle ils évoluent, explique Françoise Suve, adjointe de la directrice de la DPCI. En 2014, on a amené 300 enfants à l'Aquarium, la plupart n'y étaient jamais allés. Ça a eu un succès fou ! ».

Toujours avec l'objectif de créer du lien social et d'inciter le locataire à s'approprier sa résidence,



FORMÉS POUR LE TERRAIN

La direction des ressources humaines de la SIC organise régulièrement des formations pour le personnel exerçant en agence. Formations sur l'état des lieux, le bail, l'entretien courant du patrimoine, les mécanismes d'aides, l'impayé... à l'attention des assistantes locatives, gestionnaires de site et gestionnaires locatifs. Certaines n'étant pas disponibles localement, elle fait alors appel à des organismes extérieurs, non sans préciser dans le cahier des charges que la thématique du module devra être traitée dans une logique sociale. Très vigilante sur le profil du formateur, la DRH a systématisé les entretiens préalables. Ces formations permettent d'acquérir des compétences techniques et humaines afin de gérer efficacement les différents aspects de la relation client, ainsi que de nouveaux outils pour mieux appréhender les situations délicates. Testée sur les agents de terrain, puis étendue à l'ensemble du personnel, une formation spécifique sur les addictions (alcool, tabac, cannabis, kava) a également été mise en place, en partenariat avec l'Agence sanitaire et sociale.



son quartier, la SIC organise depuis dix ans de très nombreuses opérations relatives au milieu naturel, au ramassage et au tri des déchets (*lire page 103*). Les dispositifs d'embellissement s'inscrivent dans la même démarche et visent un public plus jeune. Ils peuvent prendre la forme de graffitis éco-citoyens, en partenariat avec la Ville, comme à Normandie Village, Vallée-du-Tir et Pierre-Lenquette où des fresques, en plus de résorber les tags sauvages et d'enjoliver les façades, diffusent un message de sensibilisation et de prévention vis-à-vis de l'environnement ou autour de la vitesse au volant. « *On voit de plus en plus de jeunes arriver dans le milieu associatif, comme s'ils avaient compris qu'on ne change plus les adultes et que la modification des comportements ne viendrait que des adolescents et des petits*, constate Françoise Suve. *C'est un travail de fond, dont on ne pourra pas voir les résultats immédiatement. Chacun a son quotidien à gérer, et le leur n'est pas facile* ». Précision, essentielle, « *si la SIC menait ces opérations toute seule, cela ne servirait à rien, il faut à chaque fois l'engagement de toutes les parties concernées* ».

Parmi ces actions, citons encore le Bus 123 que la SIC finance en partie. Le principe, « *transcender complètement la notion de quartier et faire en sorte que les gamins de l'agglomération, auxquels les familles n'ont pas forcément les moyens d'offrir des vacances l'été, puissent être transportés vers différents lieux d'activités ludiques et sportives du Grand Nouméa et s'adonner gratuitement à ces loisirs* ».

BAROMÈTRE DU CLIMAT SOCIAL

Le 13 décembre 2007, la première Journée des associations de locataires consacre la mise en place d'une Charte de bon voisinage que huit associations (il en existe aujourd'hui une quarantaine) vont signer et s'engager à respecter. Elle marque l'aboutissement d'une année de travail entre la SIC et les associations de locataires qui se sont fortement impliquées pour la porter sur les fonts baptismaux. Selon son préambule, « *ce partenariat manifeste la volonté renforcée de la SIC et des associations signataires de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des locataires, de lutter contre l'incivisme et les nuisances qui se développent dans les résidences, et d'une manière générale de participer au développement de la cohésion sociale dans les quartiers [...]* ». SIC et associations, relais indispensables des locataires, vont



Le Noël des résidents a pris une autre dimension. Aujourd'hui, la SIC propose un vrai Noël pour les enfants, ainsi qu'une découverte culturelle et ludique de la biodiversité dans laquelle ils évoluent. En 2014, 300 gamins ont ainsi pu visiter l'Aquarium des lagons.



Afin de créer du lien social et d'inciter le locataire à s'approprier sa résidence, son quartier, la SIC organise de très nombreuses opérations de plantations et de ramassage de déchets.

donc apprendre à travailler ensemble autour de valeurs partagées. Des rencontres régulières les réunissent, afin de renforcer le dialogue autour de thématiques traduisant leurs préoccupations majeures : propreté, civisme, hygiène, tranquillité, sécurité.

« *Avec une population locataire de 30 000 personnes, la SIC est un véritable baromètre du climat social sur le territoire*, indiquait Françoise Suve en 2008. *La gestion de proximité sur le terrain est l'un de ses atouts majeurs pour réussir l'approche solidaire du logement* ». Créée deux ans plus tôt, l'association Mieux Vivre à Magenta Tours poursuit deux objectifs : être

UNE CHARTE, DIX PRINCIPES

Signée le 13 décembre 2007, la charte de bon voisinage repose sur dix principes du mieux vivre-ensemble. Pour le bien-être de tous, chaque signataire s'engage à respecter et faire respecter ces règles élémentaires de la vie en collectivité.



Le 13 décembre 2007, les associations de locataires signent une Charte de bon voisinage. Depuis, elles rencontrent régulièrement la SIC, afin de renforcer le dialogue autour de leurs préoccupations majeures : propreté, civisme, hygiène, tranquillité, sécurité.

- 1. « Je ne suspends ni ne dépose aucun objet, sur les appuis de fenêtres, balcons... les paliers, passages, couloirs, escaliers... qui puisse présenter une gêne ou un danger pour le voisinage. »
- 2. « Je ne secoue et ne jette rien par les fenêtres. »
- 3. « Je lave mon balcon à l'aide d'une serpillière au lieu d'un lessivage à grande eau afin d'éviter toutes perturbations chez les locataires des étages inférieurs. »
- 4. « Je respecte la tranquillité de mes voisins, en évitant les claquements de portes, aboiements de chien, TV et musique à fond, bruits excessifs. »
- 5. « Je préviens mes voisins lorsque j'organise une fête dans mon logement ; mes invités et moi-même respectons la tranquillité et la propreté de la résidence. »
- 6. « Je demande à mes enfants de ne pas jouer dans les cages d'escaliers, halls d'immeubles. »
- 7. « Je jette mes sacs d'ordures dans les conteneurs poubelles et je dépose mes déchets verts et encombrants aux lieux et dates indiqués dans le calendrier. »
- 8. « Je lutte contre le moustique vecteur de la dengue : je vide, je range ou je jette les dessous de pots, seaux à boutures, pneus. »
- 9. « Je gare mon véhicule uniquement sur les aires de stationnement réservées à cet effet. Je n'y entrepose aucune épave. »
- 10. « Je respecte la limitation de vitesse dans la résidence. »

bien chez soi (défendre la qualité des appartements) et dans son quartier (viser une meilleure qualité de vie). Pour elle, « la solution réside dans le soutien mutuel et le respect de son voisin ». Des dizaines de bénévoles s'impliquent dans les samedis festifs et sportifs, se mobilisent pour l'éclairage du parc ou la meilleure desserte de la maison commune.

L'association Les Villages de Magenta (ALVM), elle, a bientôt vingt ans. Fondée en 1997 par Nadine Fontenelle et quelques-uns de ses voisins, elle avait pour but à l'origine de créer de l'animation pour les enfants, nouer du lien social, et s'inscrire dans une relation constructive avec la SIC en faisant entendre la voix de la vingtaine de familles alors présentes. « Nous ne voulions pas que notre association soit considérée comme uniquement revendicative, mais c'était important qu'elle existe. Nous étions dans un chantier permanent, sans routes goudronnées ni éclairage extérieur, se souvient Nadine Fontenelle, aujourd'hui coordinatrice des Villages de Magenta. Il y avait des blocages par rapport à de nouvelles constructions qui démarraient sans que les résidents en soient avertis. Les relations étaient houleuses avec la SIC et les discussions avec la direction impossibles ». Grâce à l'implication de quelques bénévoles, la



Selon le préambule de la charte, « ce partenariat manifeste la volonté [...] de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des locataires, de lutter contre l'incivisme et les nuisances qui se développent dans les résidences, et [...] de participer au développement de la cohésion sociale dans les quartiers [...] ».

dynamique association va faire bouger le quartier. Très vite, elle signe ses premières actions : animations sportives sur le plateau de l'école Albert-Perraud le mercredi, campagnes de nettoyage « Rats laveurs », brocantes, tournois de pétanque, course à pied dans le quartier, plantations en collaboration avec la SIC et la



Edmond Kalosik,
président du Comité du bien-être des habitants de Tindu

« Avant, la SIC était vue comme une agence immobilière, maintenant comme un partenaire »

Artisan indépendant en menuiserie et aluminium, Edmond Kalosik a grandi à Tindu où ses parents se sont installés dans les années 1970. Il a quitté la résidence en 1999, pour y retourner fin 2011. Il vit dans le bâtiment C.

« Quand je suis revenu vivre ici, je me suis aperçu qu'il y avait beaucoup de nuisances. Alors, avec des anciens du quartier, nous avons lancé l'idée de créer une asso-

ciation pour mobiliser les habitants sur ces problèmes. Pour aller plus loin dans la démarche et arriver à sensibiliser les gens, il était nécessaire d'avoir une association par bâtiment. Le Comité du bien-être des habitants de Tindu, que je préside depuis 2012, regroupe l'ensemble de ces associations. Cela demande beaucoup de motivation et d'engagement.

Avant, je travaillais en entreprise, mais j'ai préféré me mettre à mon compte pour pouvoir me consacrer plus efficacement au comité. Son ambition est de recréer du lien entre les habitants, de briser les groupes pour mieux porter les projets ensemble, et d'inciter les gens à occuper le terrain pour que les jeunes se rendent compte que le quartier est aussi celui de leurs parents, qu'ils réfléchissent et arrêtent un peu les bêtises. Au départ, il y avait une certaine méfiance envers le comité et les associations. Les gens avaient peur de la dénonciation, puis ça s'est arrangé grâce aux échanges qu'on a eus. Dès qu'on a lancé les premiers projets (journées récréatives avec tournoi de foot, pétanque...), la SIC s'est engagée à fond à nos côtés. Elle a mis un local à disposition pour nos réunions toutes les deux semaines. Grâce au comité, le regard porté par les habitants de Tindu sur la SIC a changé. Avant, elle était simplement vue comme une agence immobilière, maintenant

beaucoup plus comme un partenaire. Les jeunes du quartier se sont aussi investis. Nous leur avons laissé le temps de comprendre notre travail. Il a fallu faire preuve de beaucoup de pédagogie, avec eux, mais aussi avec certains parents qui étaient dépassés. Maintenant, il y a moins de nuisances. À mon niveau aussi, j'essaie d'aider les jeunes au chômage, en les employant sur des petits travaux ponctuels d'entretien : élagage, récurage...



Ce quartier, je le trouve formidable. Nous sommes retirés de la ville, entre mer et montagne. Les gens sont agréables. Quand ils ont du poisson ou des ignames, ils partagent. Il y a vraiment de l'entraide. Lors des premières opérations de nettoyage, les mamans cuisinaient pour nous donner à manger. Les résidents sont de cultures différentes, mais c'est ensemble que nous donnerons un nouveau souffle au quartier. Parfois, c'est difficile pour certains de le comprendre. »

« Ce quartier, je le trouve formidable. Les gens sont agréables. Quand ils ont du poisson ou des ignames, ils partagent. Lors des premières opérations de nettoyage, les mamans cuisinaient pour nous donner à manger. »

“ LA SIC NOUS FAIT CONFIANCE. NOTRE OBJECTIF EST L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU QUARTIER ”

Ville de Nouméa, création d'un petit parc au Val de Magenta. « Ces opérations avaient aussi pour but de sensibiliser les enfants à leur environnement. »

Rapidement, l'ALVM se spécialise dans l'animation : première colo à la Ouenghi en septembre 1999, un camp à Ouvéa quatre mois plus tard, affiliation en 2002 à l'Union française des centres de vacances et de loisirs, etc. « Tous les ans, nous emmenons au moins deux enfants très défavorisés en Australie et en Nouvelle-Zélande : l'un qui vit dans un foyer et l'autre repéré par les animateurs de quartier. » Aujourd'hui, l'ALVM compte environ 1 500 adhérents, dont une cinquantaine de

membres très actifs, et neuf salariés. Chaque été, elle accueille près de 2 200 enfants.

UNE CONFIANCE MUTUELLE

« La SIC ne nous soutient pas financièrement, mais par d'autres moyens, comme la mise à disposition d'un local qu'elle nous a toujours loué pour un prix raisonnable. Elle nous fait confiance et nous y sommes très sensibles, reprend Nadine Fontenelle. Cette confiance mutuelle s'est construite grâce à des gens comme Yves Parent, l'ancien gérant de l'agence de Magenta, ou Thierry Cornaille. Ils plaident toujours pour notre cause. Notre objectif est l'intérêt général du quartier ». Un quartier qui a connu ces vingt dernières années une expansion considérable. « La répartition des gens a été plutôt bien réussie. Après, comme un peu partout, il manque certaines choses, des poubelles, des places de parking, et la situation s'est dégradée au fil des ans. Les locataires subissent de nombreuses effractions. Le local de l'ALVM a été cambriolé à plusieurs reprises. On nous vole du matériel, de la nourriture. Ce sont



En 1997, Nadine Fontenelle et quelques voisins ont fondé l'association Les Villages de Magenta pour nouer du lien social et entretenir une relation plus constructive avec la SIC.

Grâce à l'implication de quelques bénévoles, l'ALVM va faire bouger le quartier de Magenta : campagnes de nettoyage, brocantes, tournois de pétanque... Rapidement, elle se spécialise dans l'animation. Aujourd'hui, elle compte environ 1 500 adhérents et accueille chaque été près de 2 200 enfants.





En plus de résorber les tags sauvages et d'enjoliver les façades, les fresques diffusent parfois un message de sensibilisation à la préservation de l'environnement ou à la lutte contre la délinquance routière.



Depuis cinq ans, avant la rentrée des classes, la SIC organise avec les associations de locataires une remise de cartables et fournitures scolaires aux enfants de différents quartiers. Une opération qui contribue à aider les familles les plus démunies et à maintenir le lien sur le terrain.

des jeunes du quartier, que nous avons parfois amenés en camps de vacances ! »

Autre association de locataires, celle de Saint-Quentin, qu'évoque Daniel Bonbon, retraité de l'armée habitant ici depuis plus de trente-cinq ans. « Au départ, c'était avant tout une association de défense des locataires par rapport à la SIC. Les habitants venaient nous voir quand ils avaient un problème dans leur logement et nous allions l'expliquer au gérant de l'agence. Il y avait du monde dans l'association, de toutes les ethnies. » En novembre 2014, après onze années de sommeil, elle renaît avec de nouveaux objectifs : défendre les locataires dans



Les dispositifs d'embellissement engagent les adolescents à travers des graffitis éco-citoyens.

le cadre du projet de rénovation urbaine, les guider dans leurs démarches en fonction de leur choix de revenir, ou pas, à Saint-Quentin, et mettre en place de petits projets dans le quartier : chantiers de nettoyage autour des bâtiments, animations diverses... Cette nouvelle association, présidée par Lionel Toussaint, s'est baptisée « À la croisée des chemins de Saint-Quentin ». Tout un programme...

Saint-Quentin, Magenta, Tindu... Aujourd'hui, les représentants des locataires sont réunis une fois par trimestre à la SIC. Ils y expriment leurs souhaits ou leurs difficultés. Insuffisant, à en croire Louis-Jacques Vaillant, directeur général depuis mars 2014 : « En Nouvelle-Calédonie, les associations de locataires ne sont pas représentées au conseil d'administration de la SIC, cela ne me semble pas normal. C'est important d'être beaucoup plus transparent vis-à-vis d'elles et de les associer aux décisions à prendre en matière de rénovation, de gestion locative, et même à la réflexion sur le type de logement qu'elles souhaitent ». ■



ADAPTER

Une offre diversifiée

Plus qu'un toit, le logement constitue avant tout une place dans la société. C'est pour cette raison qu'au fil des années et des opérations, la SIC a diversifié son offre, l'adaptant aux aspirations des communes calédoniennes et à celles des "publics spécifiques", personnes âgées, en situation de handicap ou étudiants. Des catégories de la population dont les besoins varient en fonction de l'âge et des difficultés de déplacement.



© SIC/Marc Le Chélard



La résidence les Cerisiers bleus accueille une centaine de personnes âgées ayant conservé leur autonomie.

Les résidences pour personnes âgées répondent aujourd’hui à un besoin croissant, le nombre des plus de 60 ans ne cessant d’augmenter. Elles leur proposent une qualité de vie et un espace de liberté, créent par ailleurs une sorte d’“appel d’air” dans le parc social en libérant des logements locatifs occupés par des anciens. Et représentent également un foyer d’emplois de proximité. Autrefois, l’offre était minime. À peine 70 chambres gérées par la DPASS au sein de la résidence N’Géa, patrimoine appartenant à la SIC, et une dizaine de logements à l’intérieur de l’immeuble Laville, au Quartier Latin, réhabilité suite à une convention passée avec la Ville pour des personnes accompagnées par le CCAS.

Construite sur l’ancien domaine Tuband en 1997, sur un foncier municipal donné à

bail à la SIC, la résidence Les Cerisiers bleus compte des logements aidés et très aidés. Elle accueille des seniors ayant conservé leur autonomie. Ni maison de retraite, ni résidence médicalisée, elle permet à ses pensionnaires de vivre décemment et dignement. Comme dans la magnifique résidence les Orchidées de Ouémo (100 logements aménagés en janvier 2011), le responsable des lieux et les auxiliaires de vie sont des personnels salariés de la SIC. Et, comme aux Orchidées, on y célèbre chaque année en octobre la Semaine bleue, une manifestation portes ouvertes co-organisée par la SIC et les CCAS de l’agglomération. En 2014, les Cerisiers bleus se sont agrandis de vingt F1 et six F2, portant la capacité totale de l’établissement à 106 personnes.

Plus original, cette extension s’est accompagnée de l’inauguration d’une crèche intergénérationnelle de 35 places, la première du genre en Calédonie, construite par la SIC sur un terrain mis à disposition par la Ville de Nouméa et dont la gestion a été confiée à la Croix-Rouge dans le cadre d’une convention signée avec la SIC, relative à l’élaboration d’un programme d’actions en faveur du lien social au sein des résidences. L’objectif consiste à jeter

*Les Cerisiers bleus :
ni maison de
retraite ni résidence
médicalisée.
Responsable des
lieux et auxiliaires
de vie sont des
personnels salariés
de la SIC.*



© Photos SIC/Marc Le Chélard

Construite sur l’ancien domaine Tuband en 1997, et gérée par la SIC, la résidence les Cerisiers bleus compte 106 logements aidés et très aidés.



Intérieur d'un logement aux Orchidées.



La résidence
les Orchidées,
à Ouémo :
100 logements
aménagés
en janvier 2011.

Le coin
bibliothèque.



Une troisième
résidence pour
seniors s'est ouverte
en janvier 2015 au
Vallon-Dore. Le bien
joli Jardin des Sens
abrite 70 logements.

L'opération Jardin des Sens a été lauréate d'un appel à projet Qualité environnementale calédonienne (QEC).

une passerelle entre anciens et bambins. Pour que les personnes âgées, qui aspirent d'abord à la tranquillité et à la sécurité, s'aventurent petit à petit vers ce nouvel espace de vie. « *L'idée est née collectivement, indique Françoise Suve, adjointe de la directrice de la DPCI. À la SIC, il y a toujours quelqu'un qui lance une suggestion, sur laquelle on va rebondir pour en émettre une nouvelle, jusqu'à ce qu'on se dise "purée ! c'est un produit qui va trouver toute son utilité, tout son sens". C'est ce que nous appelons les "petites niches" ».*

Une troisième résidence pour seniors s'est ouverte en janvier 2015 au Vallon-Dore. Une opération de 70 logements supplémentaires

baptisée Jardin des Sens (*lire aussi page 128*) et lauréate d'un appel à projet Qualité environnementale calédonienne (QEC).

LES PERSONNES HANDICAPÉES DE PLUS EN PLUS AUTONOMES

Par ailleurs, la SIC réserve 5 % de sa production de logements aux personnes à mobilité réduite. À ce jour, près de 250 logements ont ainsi été construits et aménagés pour elles. Des habitations plus adaptées, mieux conçues, grâce à la réflexion menée en concertation avec les associations spécialisées dans le handicap. « *On fait en sorte que ces personnes puissent*



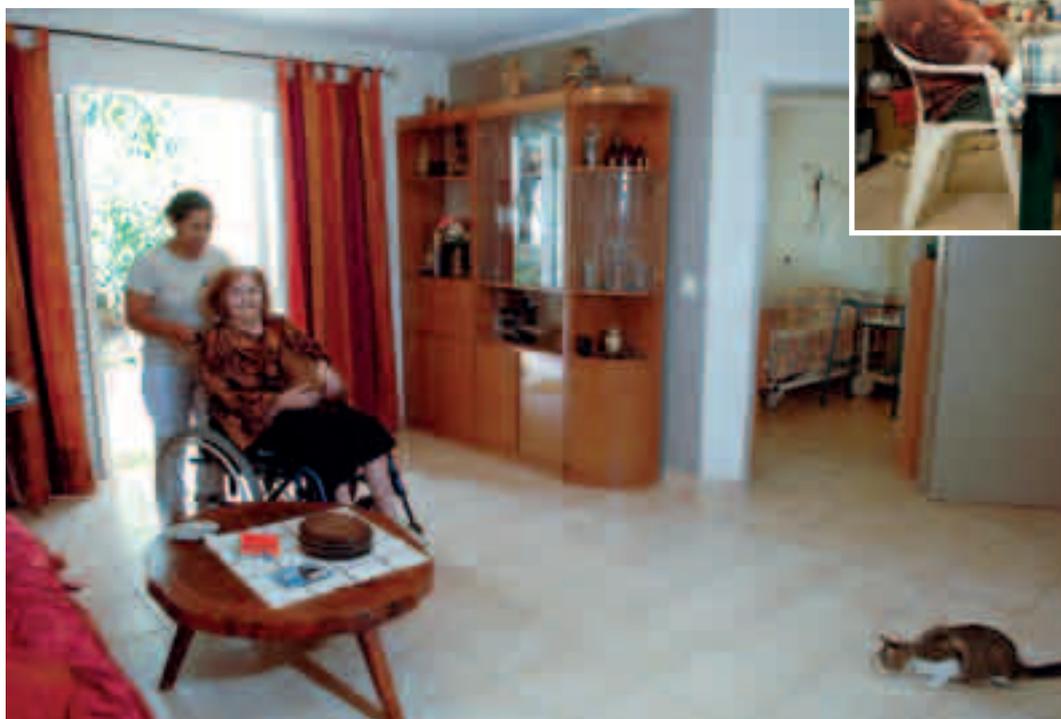
Fernande Declerc, doyenne des Cerisiers bleus

« Je me sens vraiment chez moi »

Fernande est entrée aux Cerisiers bleus à l'ouverture de la structure, voici presque vingt ans. Il n'y avait alors que trois locataires. Elle a conservé, encadré et accroché au mur le mot de bienvenue, signé par le président de la SIC, celui de la Province Sud, et le maire de Nouméa. Doyenne de l'établissement, elle a aujourd'hui 98 ans.

« J'habitais chez mon fils qui travaillait toute la journée. Ses enfants étaient grands et avaient quitté la maison. Quand la construction de cette résidence a commencé, on s'est dit que cela pouvait être bien pour moi de venir ici, pour ne pas rester seule. Lorsque je me suis installée aux Cerisiers bleus, une jeune femme, Marie-Noëlle, vivait dans un appartement au-dessus de l'accueil. C'était notre animatrice, elle s'occupait de nous. Il y avait aussi une couturière qui venait pendant deux heures tous les jours. Mais ces activités n'existent plus, je le regrette. J'ai longtemps été membre de l'association Les Cerisiers bleus. Nous organisons des kermesses. Nous avons même réussi à acheter un minibus pour les sorties. Cela fait dix-neuf ans que j'occupe ce logement. Je m'y sens vraiment chez moi. Il est bien adapté à mes besoins. Je suis contente d'être ici. Que le bon Dieu me préserve d'aller en maison de retraite ! Si cela peut continuer comme ça, tant mieux. Ici, je peux garder mon autonomie. Grâce au personnel de l'ASAMAD (*Association pour le service d'aide au maintien à domicile*), je vais faire mes courses, voir le médecin, etc. Il y a un restaurant dans la résidence, mais je ne le fréquente pas. J'ai une voisine très compréhensive, Yvette, qui m'aide le matin à préparer mon petit déjeuner. Elle vient ensuite à 17 h prendre le thé et me tenir compagnie. Il y a aussi un voisin qui me rend visite tous les matins. Ce qui manque ici, c'est une personne à qui parler. Comme Marie-Noëlle avant. Sa porte était toujours ouverte. Certains résidents ne sortent pas du tout de chez eux et ne voient personne ! Avant, les allées de la résidence étaient recouvertes de gravier. Elles ont été refaites il y a deux ans. Elles sont bien abritées et on peut se déplacer plus facilement. C'est bien d'avoir ce petit parc. Par contre, depuis qu'ils ont construit le nouveau bâtiment, ça me bouche la vue sur la colline ! Mais j'apprécie la proximité avec la crèche. Elle met de l'animation dans la résidence. Il y a quelque chose qui vit, c'est formidable ! »

“ LE LOGEMENT EST BIEN ADAPTÉ À MES BESOINS. JE SUIS CONTENTE D'ÊTRE ICI. ”



La SIC réserve 5 % de sa production aux personnes à mobilité réduite. Quelque 250 logements ont ainsi été construits et aménagés pour elles.

Ces habitations sont mieux conçues qu'autrefois. La SIC fait en sorte que les personnes handicapées puissent se déplacer facilement et naviguer dans le périmètre le plus large possible.

“ L'IDÉAL SERAIT DE TRAVAILLER SUFFISAMMENT EN AMONT AVEC LES ERGOTHÉRAPEUTES ET LES FAMILLES POUR PRATIQUÉMENT FAIRE DU SUR-MESURE ”

se déplacer facilement, naviguer dans un périmètre le plus large possible, qu'elles puissent vivre presque comme tout le monde, sans les ghettoïser ni créer de la frustration et de l'animosité chez les autres familles, confie Françoise Suve. Le handicap, ça dérange... L'idéal serait de travailler suffisamment en amont avec les ergothérapeutes et les familles pour pratiquement faire du sur-mesure ».

De différentes typologies et catégories, ces logements implantés en rez-de-chaussée ne doivent pas demeurer isolés. De plus en plus, la SIC veille à faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite aux appartements les plus proches. De manière à ce qu'elles puissent entrer chez leurs voisins sans être obligées de quitter et plier leur fauteuil, sans avoir à demander qu'on pousse les meubles pour faire de la place. « Nous sommes de plus en plus vigilants à favoriser leur autonomie », assure Françoise Suve.



De différentes typologies et catégories, les logements pour personnes à mobilité réduite sont implantés en rez-de-chaussée. La SIC veille à faciliter l'accès aux appartements les plus proches, afin de favoriser l'autonomie de ce public spécifique.



Charlotte Thaiaw,
chargée de mission au Conseil du handicap et de la dépendance

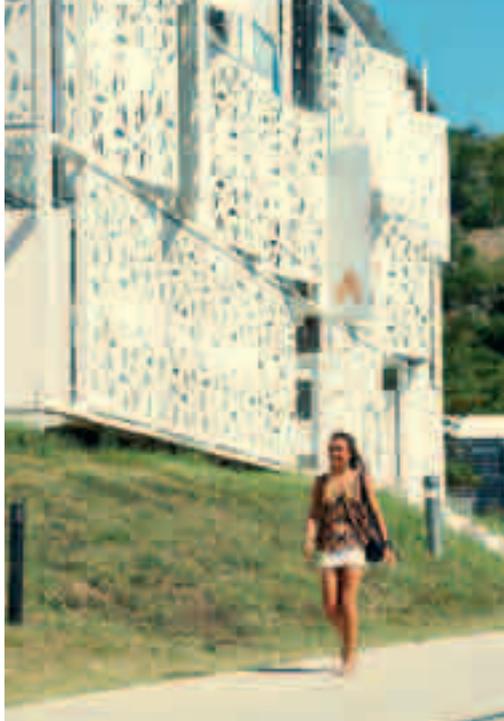
« Ce logement m'a permis de réaliser mes projets »

Tétraplégique depuis quinze ans, Charlotte Thaiaw habite dans un logement adapté de la SIC, au 2^e étage de l'immeuble Le Castex, au Quartier Latin. À 29 ans, elle est diplômée d'un master d'économie.

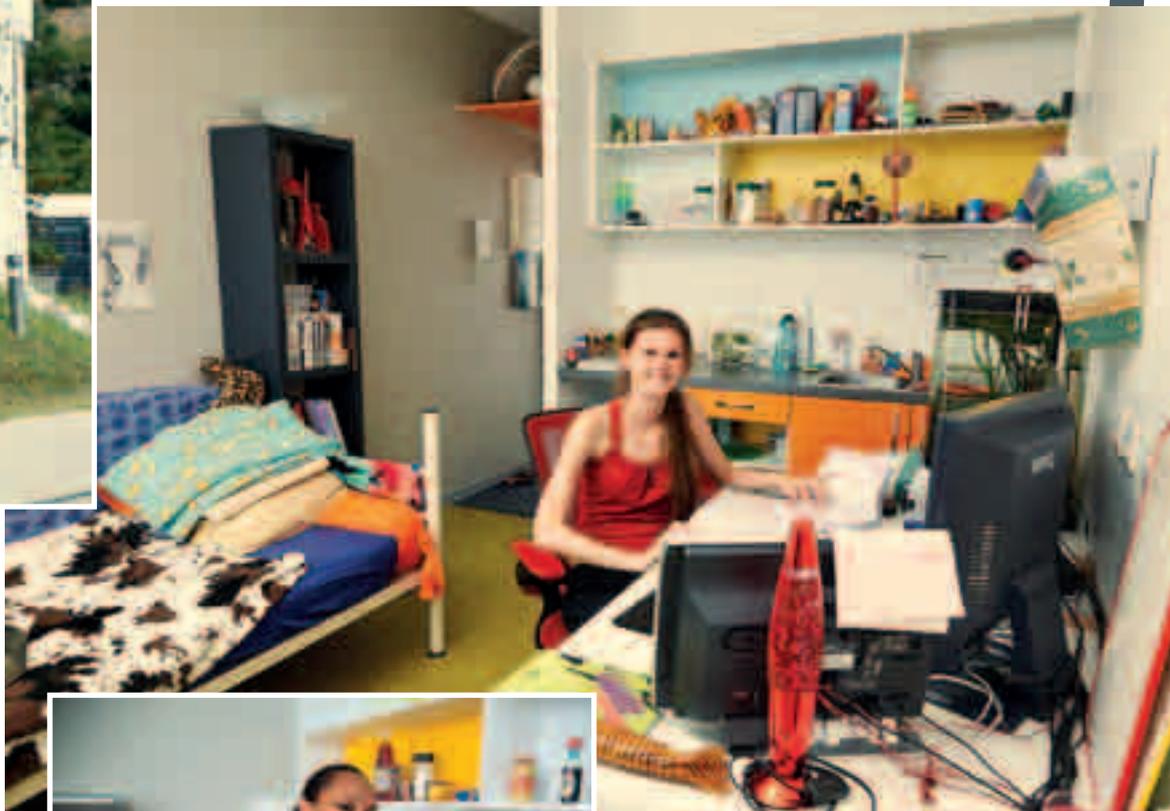
“ PARFOIS, IL N'Y A PAS BESOIN DE GRAND-CHOSE POUR GAGNER EN AUTONOMIE, PROFITER DE SON LOGEMENT ET NE PAS ÊTRE TROP DÉPENDANT DES GENS ”

« Je suis devenue tétraplégique à l'âge de 15 ans à la suite d'un accident. Deux ans plus tard, ma famille a obtenu un logement SIC adapté aux personnes handicapées aux Tours de Magenta, en rez-de-chaussée. Après ma licence d'économie et de gestion à l'UNC, je souhaitais poursuivre mes études en Métropole. Seulement, je ne savais pas si j'étais capable de vivre seule. J'étais toujours restée avec ma famille. Grâce à la SIC, j'ai pu obtenir un logement adapté dans l'immeuble Le Castex et la Province Sud m'a accordé l'aide d'une auxiliaire de vie pour le lever, les repas et le coucher. Ainsi, j'ai pu voir si j'étais capable de me débrouiller seule, et cela m'a donné le courage de partir. Pendant mes trois années d'études à Montpellier, la SIC a bien voulu maintenir mon logement. Ils ont été très coopératifs.

Ce F2 compte 3 m² supplémentaires pour permettre la circulation en fauteuil. Les ouvertures sont également adaptées et la plupart des équipements (interrupteurs, meubles de cuisine...) à niveau. Sur les recommandations de mon ergothérapeute, d'autres aménagements ont été effectués : poignées de porte inversées, volets roulants électriques, douche à l'italienne, surélévation du sol du balcon pour une accessibilité depuis le salon... Parfois, il n'y a pas besoin de grand-chose pour gagner en autonomie, profiter de son logement et ne pas être trop dépendant des gens. Obtenir ce logement m'a permis de réaliser mes projets. Dans la vie de tous les jours, je peux aussi faire des choses que je faisais moins facilement dans ma famille, comme recevoir des amis quand j'en ai envie. En revanche dans les parties communes de l'immeuble, il manque des équipements adaptés. La porte d'entrée n'est pas motorisée, je ne peux pas l'ouvrir moi-même. Pour sortir de l'immeuble, je suis obligée d'être accompagnée. En Métropole, beaucoup de systèmes sont imposés par la réglementation. En Calédonie, il y a une certaine volonté de faire quelque chose, mais cela ne suit pas toujours, par manque de connaissance ou d'implication des opérateurs, architectes et techniciens. En tant que chargée de mission au Conseil du handicap et de la dépendance, j'ai mené une étude sur le transport adapté, une autre sur l'aménagement du domicile. L'évaluation des besoins spécifiques par un ergothérapeute est indispensable. Ils ne sont pas les mêmes qu'on soit en fauteuil roulant, aveugle ou sourd et muet. Il faut aussi penser à adapter l'extérieur et les parties communes. Les bailleurs sociaux devraient pouvoir proposer des logements pour tout le monde. Seulement, dans la réalité, ils attendent souvent qu'il y ait une norme ou une obligation pour le faire. C'est pareil au niveau des établissements publics ou du monde du travail. »



Avant 2011, il existait un vrai problème d'accueil pour les jeunes de Brousse ou des Îles désirant suivre des études supérieures à Nouméa. Avec la construction de la résidence universitaire à Nouville, le logement s'est affirmé comme une clé dans le parcours de réussite d'un étudiant calédonien.



Sur 650 jeunes – 540 hébergés dans la résidence universitaire et 108 dans l'ancien internat de l'ETFPA récemment réaménagé par la SIC –, les 80 % bénéficiant de l'aide au logement paient un "loyer" de 2 000 F par mois seulement.



Sur un terrain de 4 hectares, la SIC a construit 470 logements entièrement équipés : 415 studios, 40 F2 et 15 F4 en colocation.

650 JEUNES HÉBERGÉS À LA RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE

De leur côté, les étudiants calédoniens bénéficient depuis 2011 d'une résidence universitaire qui, lorsqu'on s'y promène, donne envie, à plus d'un titre, de replonger dans l'époque insouciant des partiels et des cours en amphithéâtre. « Jusqu'à-là, il existait un vrai problème d'accueil et d'hébergement pour les jeunes de l'extérieur désireux de suivre des études supérieures à Nouméa », indique Françoise Suve. Les Provinces Sud et Iles avaient signé avec la SIC un conventionnement à l'usage des étudiants pour trente-cinq logements éparpillés dans ses résidences et dix autres dédiés aux jeunes des Loyautés à l'intérieur des Villages de Magenta. « De fil en aiguille on s'est dit qu'il fallait se

pencher plus sérieusement sur cette question, d'autant que l'échec à l'université était montré du doigt. C'est ainsi que le logement s'est affirmé comme une clé dans le parcours de réussite d'un étudiant calédonien. »

Sur un terrain d'environ 4 hectares situé à Nouville, propriété de l'État qui va le céder à la SIC sous forme d'un bail emphytéotique d'une durée de quarante-cinq ans, le bailleur social retenu comme maître d'ouvrage et futur gestionnaire va construire 470 logements (415 studios dont 30 adaptés aux personnes à mobilité réduite, 40 F2 dont 3 adaptés aux personnes à mobilité réduite, et 15 F4 en colocation), répartis sur 22 bâtiments, d'une capacité d'accueil totale de 540 lits. Coût du projet, près de 4 milliards de francs financés par la Nouvelle-Calédonie, les trois provinces, un



© Varichon Architecte

emprunt auprès de la CDC supporté par la SIC et la défiscalisation métropolitaine. En août 2011, les athlètes des Jeux du Pacifique inaugurent les installations. Elles comprennent également un logement de gardien, une Maison de l'étudiant, une cafétéria, des salles TV, informatique et de musique... De quoi étudier dans des conditions optimales, au milieu d'un cadre assez exceptionnel. « À la rentrée 2012, on était déjà pleins ! », sourit Françoise Suve.

NOUVILLE PRIMÉE À STRASBOURG

Les 19 et 20 octobre 2012, lors des 24 heures de l'architecture organisées à Strasbourg par le Réseau des maisons de l'architecture, la résidence universitaire de Nouville a été primée dans la catégorie habitat collectif. Décerné aux architectes du projet, Gaëlle Henry et Alain Varichon, ce prix résultait des 2 700 votes effectués en ligne sur la base des 68 projets nominés par un jury de professionnels. Une belle récompense, pour les équipes de la SIC également.

En mai 2013, le gouvernement confie à la SIC l'ancien internat de l'ETFPA, à deux pas de claquettes du campus, pour qu'elle y aménage une centaine de chambres supplémentaires. Mission accomplie en un temps record après de gros travaux de réhabilitation. « Mais l'offre reste insuffisante. S'il y avait 150 ou 200 chambres disponibles en plus, elles seraient occupées. » Sur les quelque 650 jeunes (540 + 108) hébergés aujourd'hui dans la résidence universitaire, les 80 % bénéficiant de l'aide au logement paient un "loyer" de 2 000 F par mois seulement. « Les chambres sont entièrement équipées, ils n'ont qu'à poser leur valise et commencer à

Ces projets auxquels vous avez "échappé"

Le projet de résidence universitaire porté par le cabinet Athanor, qui n'a pas été retenu.



© Athanor

CONVENTION ENTRE LA SIC ET L'UNC

En juillet 2014, la SIC a signé une convention de partenariat avec l'Université de la Nouvelle-Calédonie. Elle vise d'une part à formaliser le fait que chaque année l'opérateur social accueille plusieurs étudiants dans ses bureaux à l'occasion de divers stages. De l'autre, elle autorise la SIC à mobiliser le corps universitaire et ses chercheurs sur un certain nombre d'études de fond sur la question du logement. Exemple, une évaluation sociologique *a posteriori* de l'impact du projet d'aménagement et de construction de Tuband.



Alain Varichon, architecte

« Une espèce de défi permanent ! »

« Ma toute première expérience avec la SIC remonte à 1997 ou 1998 : un ensemble d'appartements du côté de la pointe de l'Artillerie. Il y a eu ensuite la Frégate à la Vallée du Tir, Macaranga à Dumbéa-sur-Mer (117 logements)... Mais l'opération la plus belle reste pour moi la résidence universitaire de Nouville, un chouette projet conçu avec Gaëlle Henry, pour lequel nous avons remporté le concours de maîtrise d'œuvre, celui dont je suis le plus fier. Ce chantier fut une espèce de défi permanent, à lutter sans cesse contre le planning. Afin de pouvoir tout livrer dans les délais, nous avons proposé de diviser l'opération en cinq chantiers. Durant deux ans, nous avons donc mené cinq chantiers de front, très différents, avec des entreprises de compétences et fiabilité inégales. Nous avons quasiment un rôle de chef de chantier, à gérer des problèmes de pentes, d'effectifs, de délais – il fallait faire vite, NC2011 approchait –, un travail d'une complexité inouïe. Il y a des tas de choses que j'aime dans ce projet : l'organisation spatiale à l'échelle un peu urbaine, avec les quatre sous-secteurs, chacun avec son propre langage, sa propre identité, qui se côtoient autour de grands espaces végétalisés au milieu d'un spot offrant une superbe vue sur le lagon, cette espèce de forme "sinuante" de village méditerranéen qui évite les grands alignements trop durs, les façades aux textures spécifiques qui combattent l'uniformité, les toitures très techniques ou encore les doubles peaux destinées à l'origine à protéger les façades du rayonnement solaire et qu'on a exploitées pour faire vibrer les bâtiments. Je trouve que dans l'ensemble ça fonctionne pas mal. Les retours sont bons : il existe une grande mixité sociale, ça vit bien. »

“ LA RÉSIDENCE
UNIVERSITAIRE
DE NOUVILLE
EST LE PROJET
DONT JE SUIS
LE PLUS FIER ”



© Varichon Architecte

« J'aime l'organisation spatiale avec quatre sous-secteurs qui se côtoient autour de grands espaces végétalisés, cette espèce de forme "sinuante" de village méditerranéen, les façades aux textures spécifiques qui combattent l'uniformité, les doubles peaux qu'on a exploitées pour faire vibrer les bâtiments... »

TÉMOIGNAGE



Elora Signo, diplômée d'une licence en économie et gestion

« Je m'attendais à quelque chose de tout petit ! »

Originaire du Vanuatu, Elora (25 ans) a goûté à la résidence universitaire de Nouville en 2012. Elle aimerait bien pouvoir retourner sur le campus et y poursuivre ses études.

« Je suis arrivée à l'UNC à la rentrée 2012. Comme je suis boursière, le ministère de l'Éducation nationale

du Vanuatu s'est occupé de ma demande de logement universitaire. C'était très important pour moi d'être sur place, au sein du campus. Quand je suis entrée pour la première fois dans mon studio du bâtiment O, je n'en revenais pas ! La personne de la SIC qui m'accompagnait m'a même demandé si tout allait bien. Je m'attendais à quelque chose de tout petit, et là... C'était vraiment super ! En plus, avec l'aide au logement, je ne payais que 2 000 francs de loyer par mois. Les deux années suivantes, suite à un problème de liste modifiée pour les étudiants vanuatais, j'ai perdu ce logement et obtenu un studio au Campus des Iles. À la rentrée 2015, j'ai déposé une demande pour revenir à Nouville. C'était la solution qui me revenait le moins cher et c'est tellement plus pratique pour les déplacements. Et puis on peut y faire sa cuisine, contrairement au Campus des Iles. La résidence universitaire est un bon environnement pour étudier. Nous ne sommes pas soumis à un règlement comme à l'internat, il n'y a pas de couvre-feu. Nous avons

vraiment tout sur place : une cafétéria, une salle d'étude, de musique, des connexions Internet et le Wi-Fi presque partout, des activités sportives et artistiques... C'est également un endroit pour apprendre à se débrouiller seul et devenir plus indépendant. À l'agence de la SIC, on peut régler la caution et le loyer. J'ai fait appel une fois à son service technique pour mes plaques chauffantes. Il y a toujours une personne pour les réparations. L'agence aide beaucoup les étudiants et leur évite de devoir aller en ville. Dans le cadre de mon stage de fin d'études que je voulais faire dans l'immobilier, j'ai envoyé plusieurs candidatures dont une à la SIC, qui a été retenue. J'ai effectué une enquête de satisfaction auprès des étudiants de la résidence universitaire et de l'ex-internat de l'ETFPA. J'ai moi-même élaboré le questionnaire en l'orientant particulièrement sur les questions d'hygiène et de sécurité, à la demande de mon maître de stage, Georges Taraihou, adjoint au directeur du service immobilier de la SIC. J'ai récolté environ 300 réponses. Globalement, les résidents sont plutôt satisfaits des conditions d'accueil. Ils se sentent bien informés par la SIC. La communication est un point important pour l'agence. C'est une manière de responsabiliser l'étudiant face à son logement. »

TÉMOIGNAGE

étudier ! » Les mauvais payeurs – ils sont rares – ont affaire à l'agence SIC installée au cœur du campus. Trois personnes dont la proximité n'a d'égale que la réactivité, qui veillent sur l'assiduité de leurs rejets, et anticipent les éventuelles dérives comportementales à grand renfort de prévention et d'accompagnement.

COMMUNES : OPÉRATION SÉDUCTION

Autres partenaires, les communes, très longtemps réticentes à l'idée d'accueillir des opérations de logements sociaux engendrant pour elles plus de dépenses que de recettes, moyennement emballées par la perspective d'abriter des populations en difficultés, et soucieuses avant tout de maîtriser leur aménagement. Très longtemps, elles ont bloqué des projets dans l'attente de solutions pour financer les équipements collectifs nécessaires à l'accompagnement

des opérations. Parallèlement la SIC était stigmatisée, accusée d'imposer ses programmes. Aujourd'hui, sans la moindre prétention de faire table rase du passé et d'un passif parfois chargé, elle se pose clairement comme un outil au service du développement des communes. Petit retour en arrière.

« La SIC a longtemps été considérée comme un État dans l'État dictant ses choix aux communes sans aucune concertation et conduisant des opérations indépendamment des collectivités locales, affirme Louis-Jacques Vaillant, son directeur général. Très vite après ma prise de fonction, j'ai adressé un courrier à l'ensemble des maires leur faisant part de mon souhait de les rencontrer. Et j'ai parfois pu lire en réponse des propos d'une violence extraordinaire à l'égard de la SIC, l'accusant de faire entrer dans les communes une population défavorisée sans les associer aux attributions de



La SIC a souvent été considérée comme dictant ses choix aux communes sans aucune concertation. Les temps ont changé. Y compris au Mont-Dore.

logements, de leur créer une contrainte sans dialogue préalable ».

Sur un terrain truffé de mines aux fragrances politiques, Thierry Cornaille, le directeur général précédent, juge ces paroles un peu sévères : « Il faut prendre en compte que les communes, sans fiscalité propre, disposent de peu de moyens pour financer l'aménagement public indispensable (routes, réseaux d'eau, d'électricité...), et que des populations à faibles revenus nécessitent des mesures d'accompagnement social supplémentaires. Ce qui explique le réflexe de refus, ou la demande de financement par le constructeur d'équipements a minima ».

Maire de Dumbéa, Georges Naturel n'est pas le plus hostile au logement social. Loin de là. Depuis 2008, les réunions avec la SIC ne se comptent plus. « Même si nous avons toujours travaillé en partenariat avec la SIC, il ne faut pas croire que nos relations aient été un long fleuve tranquille ! Avec Thierry Cornaille, on



Soucieuses de maîtriser leur aménagement, les communes de l'agglomération, comme Païta, se sont très longtemps montrées réticentes à l'idée d'accueillir des opérations de logements sociaux engendrant pour elles plus de dépenses en équipements collectifs que de recettes.

UNE AIDE POUR LES COMMUNES

« Les logements sociaux sont parfois perçus de manière négative par les municipalités, spécifiquement dans certaines communes de l'agglomération. Des maires préfèrent éviter d'en accueillir au motif que ce serait mal vu par leur électorat... C'est pour cette raison d'ailleurs qu'en Métropole des pénalités financières sont infligées aux communes qui n'acceptent pas un certain quota de logements sociaux. En même temps, c'est vrai que cela pèse sur leur budget avec les écoles à construire, les réseaux, les transports... Ces collectivités ne disposaient pas toujours des moyens nécessaires pour accompagner en termes de fonctionnement et d'investissement la création de nouvelles zones d'habitat, notamment d'habitat social. Un financement dédié a donc été instauré en 2010 – la taxe communale d'aménagement – afin de les aider à faire face à ces dépenses. »

(Philippe Gomès, député de la seconde circonscription)

Aujourd'hui, la SIC se pose clairement comme un outil au service du développement des communes. Ici, la résidence les Tamarins, à Païta.



n'était pas toujours d'accord, chacun défendant son bout de gras, on pouvait négocier deux ans sur un projet ou le prix d'un terrain, mais on a toujours su trouver des compromis et fait aboutir de nombreux dossiers. »

DES RELATIONS APAISÉES

Résumé, plus technique, de Marie Benzaglou, directrice de la DPCI et qui fut longtemps chef du service aménagement à la SIC : « Si certains

exécutifs sont plus favorables que d'autres à la construction de logements sociaux, les communes de l'agglomération partagent toutes la même problématique : c'est difficile pour elles, y compris pour la Ville de Nouméa, d'avoir une ingénierie leur permettant de mener de front plusieurs grands projets. En Calédonie, les collectivités n'ont pas eu l'habitude de maîtriser leur aménagement, dans ce domaine elles ont très peu impulsé les décisions. Depuis quelques années, elles se sont engagées dans cette démarche, mais ça prend du temps, ce qui fait que ça n'avance pas forcément plus vite aujourd'hui qu'avant ».

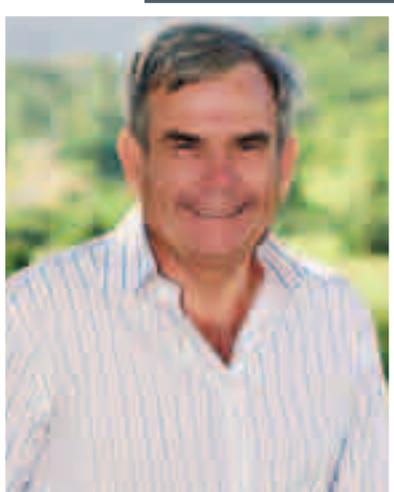
Alors, afin de faire « bouger les lignes », de débloquent des opérations, d'amener les collectivités publiques à infléchir la perception qu'elles ont pu avoir de la SIC et à la considérer désormais comme un de leurs outils de politique publique, Louis-Jacques Vaillant a planifié et vite entamé une tournée de l'ensemble des communes du pays. « Il était fondamental de modifier la relation. La SIC n'est pas là pour produire coûte que coûte du logement social, mais pour s'inscrire dans une logique de participation à la construction de la ville. » Aujourd'hui, l'approche a été redéfinie – travailler en amont des opérations et en toute transparence, présenter les projets en exposant les contraintes techniques, financières et sociales, proposer différentes formules d'aménagement par rapport aux souhaits du maire... – et les relations se sont apaisées. Désormais, la SIC ne lancera plus aucune opération sans l'aval préalable du maire concerné, « c'est une promesse que je leur ai faite ».

QUELQUES CHIFFRES

- **345** logements dédiés aux personnes âgées
- **272** logements adaptés aux personnes à mobilité réduite
- **646** logements réservés aux étudiants et jeunes travailleurs
- En 2015, **34 %** des baux ont été signés par des locataires aux besoins spécifiques
- **21** communes sur 33 accueillent des logements SIC (dont Voh et Canala en 2015)
- **Logements gérés par la SIC par commune**
 Nouméa 7 877 ; Dumbéa 914 ; Mont-Dore 390 ; Koné 320 ; Pouembout et Païta 151 ; Koumac 82 ; La Foa 79 ; Pondimié 70 ; Bourail 52 ; Touho 27 ; Hienghène 20 ; Boulouparis 16 ; Kaala-Gomen 15 ; Yaté 13 ; Thio 11 ; Poya 10 ; Canala et Voh 8 ; Lifou 5 ; Farino 1.

« À Dumbéa-sur-Mer, plus grande ZAC de France, la Ville subit encore aujourd'hui les conséquences d'une mauvaise anticipation du projet. On a souvent mis la charrue avant les bœufs. »
 (Georges Naturel)





Georges Naturel, maire de Dumbéa

« Je ne veux pas parler de logement social, mais d'aménagement social »

Élu maire de Dumbéa en 2008, Georges Naturel a voulu apporter davantage de cohérence aux différents projets du futur centre-ville de sa commune. Il a associé tous les promoteurs pour construire un aménagement global et réfléchi, avant, deux ans plus tard, de valider un schéma d'organisation d'ensemble du secteur. Anticiper, pour mieux aménager et accompagner ensuite : un credo qui lui tient particulièrement à cœur.

TÉMOIGNAGE

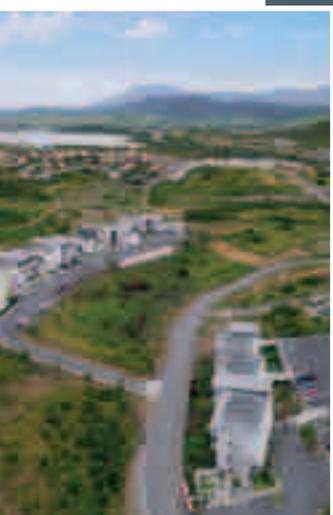
« Dumbéa offre du foncier disponible, une proximité évidente avec Nouméa, une desserte optimale et un positionnement stratégique dans l'agglomération. Le logement social, il en faut. Pour décohabiter les logements en sur-occupation construits il y a vingt, trente ou quarante ans à Nouméa. Je suis aussi pour désquatter, lorsqu'on a un projet finalisé. L'intérêt général doit primer sur les intérêts particuliers. Mais, de manière générale, je préfère parler d'"aménagement social". La SIC, comme les autres promoteurs, propose des produits, mais derrière c'est bien la commune qui a le devoir de gérer les besoins primaires des populations accueillies. Ce n'est pas tout de construire, il faut anticiper, penser aux écoles, aux parcs, à la qualité de vie des habitants. À Dumbéa, la moitié de la population a moins de 25 ans, cette jeunesse a besoin d'équipements, de services, de loisirs. C'est ça qui m'intéresse. Mille logements par an, pour moi ça ne veut rien dire. Ce qui m'importe, c'est comment installer, puis accompagner, toutes ces personnes. Et c'est là que la commune se trouve souvent seule et démunie.

J'ai été administrateur de la SIC pendant trois ans, j'ai vu comment fonctionnait cette entreprise, l'esprit et la dynamique qui l'animaient. Je fais toujours en sorte que les projets s'organisant sur Dumbéa se réalisent en partenariat, c'est essentiel, et offrent un panel varié d'habitat et d'occupations. Je vois régulièrement le DG de la SIC, on échange sur les opérations en cours et à venir, le plus en amont possible. Nous avons mené des projets variés, comme le CISE de Koutio, un équipement structurant de portée territoriale, le lotissement des Collines d'Auteuil, ou encore la rénovation des voiries et des infrastructures publiques au Val d'Auteuil.

À Dumbéa-sur-Mer, plus grande ZAC de France, avec 700 hectares et 6 600 logements dont la moitié aidés, nous subissons encore aujourd'hui les conséquences d'une mauvaise anticipation du projet en 2006. Dans une ville, on a certes besoin de logements, mais aussi de commerces, services, médecins, etc. Je veille donc à ce que les différents acteurs concernés ne reproduisent pas les erreurs du passé. On a en effet souvent mis la charrue avant les bœufs. Des immeubles ont été édifés à la hâte sans véritable plan structurant ni équipements de proximité. D'où des problèmes récurrents de circulation, de scolarisation... Il ne faut pas se voiler la face, nos populations ont été mises en difficultés. Mon souci est donc d'essayer de rattraper ou d'améliorer les choses autant que possible.

Entre 2002 et 2013, la part de logements aidés à Dumbéa est passée de 8 à 21 % ! C'est énorme ! Il faut le gérer, pour ne pas dire le digérer. Et rien qu'à Dumbéa-sur-Mer il y en aura plus de 3 000. Comment maîtriser cette explosion ? Depuis 2008, nous avons plus que doublé la subvention allouée au CCAS, dont 52 % de l'activité est consacrée aux habitants de la ZAC. Avec une population de près de 35 000 habitants, Dumbéa a des recettes inférieures à celles de Lifou qui en compte moins de 10 000.

Chaque année, c'est la quadrature du cercle pour équilibrer notre budget avec une population qui augmente de plus de 7 % par an. En matière de contrats d'agglomération, des pistes de réflexion devraient être envisagées. Une commune multipliant presque par trois en dix ans son nombre de logements sociaux aurait peut-être plus besoin d'être aidée qu'une autre qui en fait peu ou pas du tout. Nous ne sommes absolument pas récompensés de nos efforts d'accueil. »



RÉNOVER

Relooking en profondeur

En 2013 et 2014, les dépenses d'entretien courant et préventif des logements, parties communes et alentours des résidences ont dépassé les trois milliards de francs. En 2015, elles ont atteint 2,6 milliards. Par ailleurs, la SIC poursuit la réhabilitation de ses ensembles immobiliers les plus anciens. Fin 2015, 30 % des logements des sept cités historiques avaient fait l'objet d'une réhabilitation récente. Un travail colossal, indispensable au confort des clients, et qui s'inscrit désormais dans le cadre d'une véritable démarche de rénovation urbaine.

© Photos SIC/Marc Le Chélard





En 2012 et 2013, la troisième tranche de réhabilitation de la cité Pierre-Lenquette à Montravel a consisté à rénover trois bâtiments totalement insalubres acquis quelques années plus tôt par la SIC. Ici, la barre M, complètement métamorphosée.

La cité Pierre-Lenquette après la première phase de réhabilitation à la fin des années 1980.

© Archives SIC



En tant que gestionnaire de son patrimoine, la SIC assure un entretien préventif des logements, des parties communes et de l'environnement des résidences, et s'efforce d'améliorer le cadre de vie, les conditions d'hygiène et de propreté et la sécurité de ses locataires. Pour l'exercice 2015, les dépenses d'entretien courant (parties communes, interventions dans les logements, espaces verts, ascenseurs, détermitage-dératisation, reprises des tags, tri sélectif...) se sont élevées à 900 millions de francs. Celles consacrées à l'entretien préventif (ravalement des façades tous les dix ans environ, révision triennale des toitures...) et à la rénovation (réhabilitation, travaux d'assainissement, installation de chauffe-eau solaires, réfection des voiries, remplacement de clôtures...), qui avaient quasiment doublé en 2013 et 2014, ont atteint 1,6 milliard. Avec les coûts de remise en état après sortie du locataire (150 millions),

LA RÉHABILITATION PERMET DE RÉSOUDRE LES PROBLÈMES DE FOND, AU LIEU DE LES TRAITER AU COUP PAR COUP

le total des dépenses dépasse la barre des 2,5 milliards !

Par ailleurs, la SIC poursuit la réhabilitation de ses ensembles immobiliers les plus anciens, en mettant les logements aux normes d'habitabilité actuelles (sanitaire, électrique, acoustique, thermique) et en modernisant les parties communes et les équipements techniques. Ces travaux permettent de résoudre les problèmes de fond, au lieu de les traiter au coup par coup. Ils s'avèrent plus ou moins importants selon l'âge de l'opération. Passé la trentaine, ils s'annoncent "lourds". *« On décide aussi de les lancer quand l'entretien courant devient de*



Pour les 2 000 habitants de Montravel, les premières opérations de réhabilitation lourde démarrent au début des années 2000. Neuf barres sont découpées en immeubles, plus petits, avec terrasses, toiture et jardins privatifs. De quoi gommer lentement l'image négative de la cité.

© Photos SIC/Marc Le Chélard

Septembre 2011. La deuxième phase de réhabilitation touche à sa fin. Seuls les immeubles K, L et M restent à rénover.



La troisième tranche de réhabilitation de Pierre-Lenquette a concerné les bâtiments K, L et M (84 logements). Les travaux ont duré deux ans. Ce projet (ici, l'immeuble L) a été récompensé par le Prix du bâtiment de l'année 2014, catégorie « bâtiment à usage collectif ».

Ces projets auxquels vous avez "échappé"

Un des projets de réhabilitation de la cité Pierre-Lenquette proposés par le cabinet Varichon, et qui n'a pas abouti.



© Varichon Architecte

“ PILIERS DE NOTRE PATRIMOINE, LES SEPT CITÉS DES ANNÉES 1970 ONT CONTRIBUÉ À FAIRE DE LA SIC CE QU'ELLE EST AUJOURD'HUI ”

plus en plus fréquent, quand les menues réparations se répètent très souvent », explique Gilles Koroloff, responsable du service patrimoine. Fin 2015, 30 % des logements des cités anciennes avaient ainsi été nouvellement réhabilités.

L'entreprise consiste à marier habitat ancien et nouveau. Le mariage s'avère heureux lorsqu'il devient difficile de distinguer les différentes époques de réalisation des logements. Comme à Rivière-Salée et Pierre-Lenquette, deux des ensembles historiques de la SICNC. « Piliers de notre patrimoine, les sept cités des années 1970 ont contribué à faire de la SIC ce qu'elle est aujourd'hui, assure Yves Parent, directeur de l'agence de Pierre-Lenquette. Les programmes de réhabilitation, mais également la volonté et le travail du personnel, doivent permettre de hisser ces résidences au niveau des standards des nouveaux logements ».

TROIS BARRES DE PIERRE-LENQUETTE ENTIÈREMENT RÉNOVÉES

Si la SIC n'a jamais cessé d'entretenir et de rénover son patrimoine ancien, les premières opérations de réhabilitation lourde datent du début des années 2000. C'est le cas pour les 2 000 habitants de Pierre-Lenquette. De nombreuses améliorations jalonnent les années 1980 et 1990 : premiers jeux pour enfants, ravalement des façades, mise en place de

cabines téléphoniques publiques, construction de locaux à vélos... De quoi commencer à gommer l'image négative de la cité liée à son architecture austère et à son enclavement. Mais la vraie réhabilitation, des bâtiments et des espaces, démarre en 2001 en partenariat avec la Ville de Nouméa. Lors des deux premières tranches, neuf des douze immeubles sont restructurés et les barres découpées en petites unités avec ajout de terrasses extérieures. Le nouveau plan masse entérine l'aménagement d'une voie de circulation périphérique et de cheminements piétonniers. Les espaces sont végétalisés, des jardins poussent en pied d'immeubles.

Financée par deux prêts de l'AFD et de la CDC et un contrat de développement État/Province Sud, la troisième tranche, livrée en 2013, est en grande partie dédiée à la résurrection des immeubles K, L et M, acquis par la SIC en 2006 et 2007 respectivement auprès de la Province, de la Nouvelle-Calédonie et de la CAFAT (84 logements au total), et devenus totalement insalubres. À cette occasion, la SIC construit même une station d'épuration de 2 500 EH pour l'ensemble de la résidence et des quartiers périphériques, rétrocédée à la commune de Nouméa en 2015.

C'est le cabinet Varichon architecte qui a été choisi pour effectuer ce « *relooking en profondeur* » des trois barres. « *Nous avons tout refait, explique Alain Varichon. Les menuiseries, la plomberie, l'électricité, nous avons ajouté une terrasse à chaque habitation, ce qui constituait le premier besoin exprimé par le cahier des charges, et revu entièrement la typologie des logements, à l'origine unique, et désormais mixée* ». Les travaux durent vingt-quatre mois.



Louise Guyette, habitante de Pierre-Lenquette

« Il faut arrêter de se plaindre. Si la SIC n'était pas là... »

Mère de sept enfants et originaire de Maré, Louise vivait à Montravel depuis presque quatre décennies. Une cité dans laquelle elle s'était beaucoup investie pour améliorer le quotidien des habitants. Elle nous a quittés fin 2015, peu de temps après nous avoir accordé cet entretien.

« Je me suis installée à Pierre-Lenquette en 1976 avec mon mari. Au début nous manquions vraiment de place. Il n'y avait pas de terrasse, pas de jardin privatif. Je suis devenue présidente du comité de quartier en 1998, jusqu'en 2006. J'étais donc au cœur de la première phase de réhabilitation. Un référent avait été nommé dans chaque bâtiment. Tous ces vieux sont partis depuis. J'ai conservé les articles de l'époque sur la cité et les actions du comité. Nous avons poussé la SIC, la mairie et Karuïa à rendre piétonnière la rue qui traversait la cité de part en part, entre les immeubles. Pour la sécurité des enfants. Aujourd'hui, le comité est moins actif. En 2007, j'ai créé l'association Résistance avec une vingtaine de femmes du quartier. "Résistance" car les mamans subissent souvent des inégalités. Nous sommes sollicitées par la SIC ou la mairie pour accompagner les enfants lors de sorties, et par le musée de Nouvelle-Calédonie pour des ateliers d'artisanat. Chaque année aussi on organise des voyages : Maré, Lifou, Vanuatu, Nouvelle-Zélande, Fidji... Et depuis avril 2015 on a mis en place un petit marché deux mercredis par mois. En ce moment, je lutte contre le kava sous les farés et les bingos sauvages. Les mamans jouent très tard, après elles sont fatiguées avec les enfants. Il y a du bruit, les cages d'escalier sont dégradées. Certains ont du mal à suivre les règles. Les travaux de réhabilitation vont bientôt commencer, par le bâtiment A, le mien. On devrait avoir une cuisine équipée, des placards avec portes coulissantes, des prises électriques supplémentaires... Les gens ont plutôt l'air content. Bien sûr ils se disent que le loyer va augmenter un peu, mais il faut arrêter de se plaindre. Si la SIC n'était pas là, on n'aurait pas de logement ! Après les travaux, je reviendrai ici, c'est sûr. J'ai toujours aimé cet endroit, il y a tout à proximité : le bus, le centre médical... Depuis la première réhabilitation, la vie est plus agréable. J'ai un grand jardin avec un manguier, un papayer, des plantes en pot... L'un de mes fils vit avec moi, ma fille habite aussi à Pierre-Lenquette. J'ai un autre fils qui a beaucoup voyagé et acheté une maison à Tontouta, mais il revient souvent à la cité retrouver ses amis d'enfance. Moi j'ai mon jardin, mes copines. On est bien ici. J'aimerais juste qu'il y ait un terrain de pétanque et des aires de jeux pour les enfants. »



« Je suis devenue présidente du comité de quartier en 1998. Durant la première phase de réhabilitation, nous avons poussé la SIC, la mairie et Karuïa à rendre piétonnière la rue qui traversait la cité entre les immeubles. Pour la sécurité des enfants. »

“ J'AI TOUJOURS AIMÉ CET ENDROIT, IL Y A TOUT À PROXIMITÉ : LE BUS, LE CENTRE MÉDICAL... ”

TÉMOIGNAGE



© SIC/Fred Payet

L'AMIANTE COMPLIQUE LA DONNE

En faisant l'objet d'une prise de conscience collective un peu tardive en Calédonie, l'amiante a compliqué les données, allongé les délais des chantiers et renchéri le prix des travaux. Sur Magenta, le désamiantage entraîne une dépense supplémentaire moyenne d'un million de francs par logement. Il a provoqué un surcoût de 100 millions par tour à Saint-Quentin. Les entreprises capables d'intervenir en milieu amianté ne courent pas les rues, la SIC a dû par ailleurs ralentir son rythme de réhabilitation. En 2015, elle a réalisé une cartographie amiante de ses ensembles immobiliers. Objectifs, informer résidents et entreprises de la présence, ou non, d'amiante dans les matériaux composant les immeubles et prendre les dispositions qui s'imposent avant tous travaux de rénovation.

10

En dix ans, le montant annuel des gros travaux d'entretien préventif a pratiquement été multiplié par dix, passant de quelque 250 millions à plus de 2 milliards de francs depuis 2013.

En septembre 2014, ils sont récompensés par le Prix du bâtiment de l'année, catégorie « bâtiment à usage collectif ». Quant aux retours, malgré l'incontestable réussite esthétique, ils demeurent « mitigés » selon l'architecte. « Dans les immeubles, K et L, un gros problème technique a surgi après livraison, sous la forme de fuites au niveau des bacs à douche. Peut-être n'avons-nous pas été assez attentifs. » Des malfaçons corrigées depuis petit à petit.

OPÉRATIONS TIROIRS

Alain Varichon a l'habitude de plancher pour la SIC. « Une méthode de travail bien spécifique, très codifiée, un moule dans lequel il faut rentrer, et, pour moi, un maître d'ouvrage intéressant une fois qu'on connaît ses contraintes. » Mais a-t-on loisir de s'éclater lorsqu'on phosphore pour un bailleur social ? « Oui, sur beaucoup de projets on s'est vraiment lâchés ! » Et puis, « ce n'est pas pour passer la brosse à reluire, mais on a affaire à des gens très ouverts, par rapport à d'autres clients ». Et engager sa réputation en l'associant à une activité dont l'image de marque reste peu flatteuse

dans l'inconscient collectif ? « Je ne me suis jamais posé la question et à vrai dire je m'en moque ! Moi, le rééquilibrage, la lutte contre les inégalités, ça m'intéresse. Ça me plaît de faire du logement social. »

Toujours à Pierre-Lenquette, 2015 fut une année de concertation. Objectif, la dernière tranche des travaux de réhabilitation, à savoir la finalisation des neuf premiers bâtiments et de leurs 312 logements. Pour répondre au mieux aux besoins des habitants, en matière de logements mais aussi d'équipements ou de sécurité, une enquête sociale a débuté au sein du quartier. Et un logement témoin a été construit.

Si les tranches 1 et 2 ont été exécutées en milieu occupé et la tranche 3 en milieu libéré, la dernière s'effectuera à l'aide d'opérations tiroirs. Le principe : rénover les logements d'une même cage d'escalier, y reloger les familles de la cage d'escalier suivante, et ainsi de suite.

Les trois premières phases avaient coûté 2 milliards. Les phases suivantes sont en cours de chiffrage, mais le problème des modes de financement de ces grosses réhabilitations reste entier...

ÇA BOUGE À TINDU !

Même cas de figure dans la cité de Tindu, qui possède quelques longueurs d'avance sur Pierre-Lenquette. Jugées « cellulaires », voire « concentrationnaires » par la presse locale, les dix barres de béton érigées en arc de cercle, dos à la route de Numbo et face à la baie, provoquèrent en leur temps de très violentes critiques. Les années 1990 apportent un peu de douceur à une population « marginalisée » à l'extrémité de la presqu'île de Ducos, au travers de premières réhabilitations lourdes. Rénovation de la salle d'eau, agrandissement du séjour, mais surtout ajout de terrasses et auvents, réfection des façades, aménagement d'espaces verts... « afin de modifier les volumes et les formes, de casser le phénomène de barres HLM », précise Gilles Koroloff. Ce chantier, Richard Audoly, architecte DPLG à la retraite depuis quinze ans, s'en souvient avec émotion. « Nous avons aménagé des terrasses et ouvert des baies vitrées dans les appartements en travaillant uniquement

de l'extérieur et sans avoir à reloger les gens. C'était quelque chose qui sortait de l'ordinaire à l'époque. Des missionnaires de la Caisse centrale (ancêtre de l'AFD) ont été séduits par le concept, se demandant pourquoi la même chose n'était pas faite en France pour les tours HLM. Cet aménagement extérieur a changé la vie des gens à Tindu qui ont pu ainsi mieux profiter de leur cadre exceptionnel. »

Aujourd'hui, les objectifs se veulent bien plus ambitieux. En 2014, la SIC a lancé une réflexion globale sur l'évolution et l'amélioration du quartier. Un projet de rénovation urbaine, comme à Pierre-Lenquette ou Saint-Quentin (lire page 110), sur un bassin de vie d'une cinquantaine d'hectares, en partenariat avec la Ville et la Province Sud, les deux propriétaires fonciers majeurs. Nouvelles voiries, réseaux d'assainissement mis aux normes, requalification de la baie et de la plaine de Tindu, restauration écologique de la plage, jardins familiaux et surtout insertion sociale des familles, l'opération vise à traiter plusieurs volets, dans le cadre

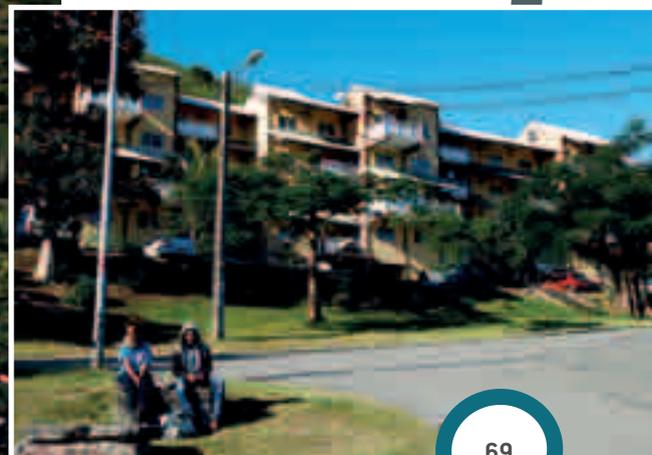


© Archives SIC

La cité de Tindu-Ducos. Hier et aujourd'hui. On a cassé le phénomène de barres HLM, apporté un peu de douceur à une population « marginalisée » à l'extrémité de la presqu'île malgré un cadre exceptionnel.



Nouvelles voiries, jardins familiaux, insertion sociale des familles... un projet multipartenarial de rénovation urbaine est actuellement à l'étude pour Tindu. En 2014, une enquête a permis de mieux connaître les attentes des habitants.



30 %

C'est la proportion du patrimoine ancien hérité de la SICNC, soit environ 780 logements, à avoir été nouvellement réhabilité.

d'une démarche de gestion concertée avec la population, et pourrait s'étaler sur dix, quinze ou vingt ans. L'objectif est de traiter la problématique des cités non pas par le seul angle technique, mais également sous l'angle social et économique.

Dans l'immédiat, la SIC se mobilise sur ses 8 hectares de foncier. En mai et juin 2014, une vaste enquête réalisée par un institut de sondage a permis de mieux connaître les attentes des habitants. « *Ils ont indiqué ce qu'ils pensaient de leur logement, de leur quartier, ce qu'ils souhaitaient voir améliorer ; leur participation a fait émerger des idées qui nous servent un peu de feuille de route* », confie Gilles Koroloff. Une permanence hebdomadaire est mise en place à partir du mois de décembre à la « Maison du Projet de Tindu ». Là, le « correspondant social et urbain » de la SIC informe les locataires des différentes actions en cours, reçoit leurs doléances et répond à toutes leurs interrogations. Il organise également des visites du logement témoin, un ancien appartement rénové qui constitue une base de travail, ainsi que la participation des habitants au choix du logo « Ça bouge à Tindu » qui sera retenu pour identifier le projet. Alors qu'une brochure du même nom éditée par la SIC sert d'outil de liaison.

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

Second semestre 2015, le relogement des familles, bâtiment J en tête, se poursuit, tout comme le raccordement par la SIC aux réseaux municipaux d'assainissement. La réhabilitation prévoit des logements adaptés aux besoins des familles et entièrement rénovés (sols, peintures, électricité...), des parties communes intégrale-

“ **LE SERVICE AMÉNAGEMENT DE LA SIC A FAIT SIEN LA DEVISE REPRISE PAR LA PROVINCE SUD : “SEUL ON VA PLUS VITE, ENSEMBLE ON VA PLUS LOIN”** ”

ment revisités (jardins en pied d'immeuble, chemins réservés aux piétons...) et de nouveaux espaces de vie dotés d'équipements modernes. « *Au départ, les gens ont été étonnés par l'ampleur des travaux et surtout par leur longueur, témoigne Edmond Kalosik, président du Comité du bien-être des habitants de Tindu. Mais tout doucement, ils ont compris que le quartier en avait besoin* ».

« *L'objectif est de changer la typologie des logements et les pieds de bâtiment, de donner un autre visage et un autre usage aux halls d'entrée, et de modifier les espaces tout autour, explique Marie Benzaglou, directrice de la DPCI. Au-delà, nous aimerions que ce projet adopte la démarche “approche environnementale de l'urbanisme” (AEU). Toutes les opérations d'aménagement que nous lançons aujourd'hui reposent sur des principes de développement durable, lequel était auparavant cantonné à la construction ou à la gestion des quartiers (avec les chauffe-eau solaire, les points d'apport volontaire...). Nous nous efforçons désormais d'être exemplaires, en instaurant les diagnostics de terrain et la concertation avec les habitants, en réunissant tous les acteurs autour de la table. Et si tout le monde n'est pas d'accord, le projet n'aboutira pas. Le service aménagement de la SIC a fait sien la devise reprise par la Province Sud : “Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin”. Même si ensemble, ça prend un peu plus de temps !* ».

UN FORFAIT MENSUEL POUR L'ENTRETIEN COURANT ?

Une idée fait son chemin depuis quelque temps : sensibiliser plus efficacement les locataires aux travaux d'entretien qui relèvent de leur responsabilité (remplacement d'un joint de lavabo ou de douche par exemple) à travers la mise en place d'un forfait mensuel consacré à l'entretien du logement. Une formule destinée à lutter contre les dégradations des habitations et à alléger, à terme, le coût des réparations. Une réflexion a été engagée en ce sens avec les associations de locataires. Ce service payant permettrait à la SIC de mieux connaître l'état interne de ses logements et aux familles de bénéficier d'une meilleure qualité de vie. Mais lors de l'enquête de satisfaction déployée en 2014, seuls 9 % des participants se déclaraient favorables au paiement de ce forfait.



La présence d'amiante, souvent dans les colles des faïences de la cuisine et de la salle de bains, allonge, double presque, le temps des travaux.

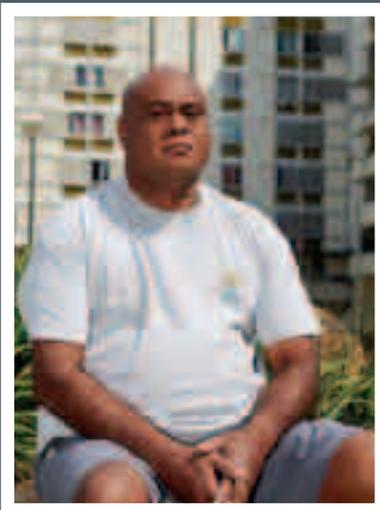
La cité de Magenta poursuit une réhabilitation lourde entamée en juillet 2009 pour dix ans. Fin 2015, plus de 400 logements sur 844 avaient été rénovés.

QUAND MAGENTA TOUSSE, LA SIC S'ENRHUME

Autre cité historique, de loin la plus peuplée (quelque 3 000 habitants !), Magenta poursuit quant à elle une réhabilitation lourde entamée en juillet 2009. Fin 2015, plus de 400 logements sur 844 avaient été rénovés, près de la moitié. « À la différence des trois autres grosses cités situées en périphérie, Magenta est insérée dans la ville et bénéficie d'équipements à proximité », constate Benoît Naturel, directeur général adjoint de la SIC. « J'ai participé à la conception des jeux pour enfants, se souvient Richard Audoly. J'avais aussi proposé un projet de cadran solaire, assez gros pour qu'on puisse lire l'heure depuis les fenêtres des tours, mais il n'a jamais été réalisé ».

« Quand Magenta tousse, la SIC s'enrhume » : ce proverbe, dont nous n'avons pas établi la paternité, en dit long sur l'importance stratégique que revêt la résidence. Longtemps, la présence d'un imposant contingent de loca-

taires militaires – plus du tiers des logements – contribua certainement à y assurer un calme devenu précaire depuis leur départ dans la seconde moitié des années 1990. Ici aussi, les travaux de rénovation sont programmés au fur et à mesure que la cité prend des rides. En 2009 donc, la réhabilitation lourde a débuté, après présentation aux familles et aux associations de locataires d'un F3 témoin. Dix ans de boulot, vingt-six cages d'escalier à restaurer de A à Z, appartement par appartement. Ici, le turnover annuel oscille entre 80 et 100 logements libérés (un indicateur qui ne trompe pas), ce qui permet chaque année d'en rénover à peu près autant avant relocation. Remise en état de l'électricité, pose de carrelage et de portes de placards, réfection des sanitaires, nouvelles peintures... tout y passe, une fois le désamiantage effectué. La présence d'amiante, souvent dans les colles des faïences de la cuisine et de la salle de bains, a allongé, presque doublé, le temps des travaux. La réfection d'un F3 s'étire aujourd'hui sur environ quatre mois, durée quasi



Jean Wadrobot, agent d'entretien aux Tours de Magenta

« Depuis qu'il n'y a plus de concierges, c'est le bazar ! »

« J'ai commencé à la SIC le 6 mars 1984 comme agent d'entretien aux Tours de Magenta. Et aujourd'hui, à 62 ans, je suis toujours là. Il reste seulement deux agents d'entretien à Magenta, René Barny et moi. On part bientôt à la retraite. Il n'y a plus d'embauche depuis dix ans, ce sont des entreprises privées qui font le ménage maintenant. On s'occupe des petites tâches, on ramasse les papiers, les boîtes, on nettoie les parkings, on arrose les fleurs, on fait un peu de surveillance aussi. J'ai toujours vécu ici. D'abord dans un studio à l'époque où j'étais célibataire, puis j'ai déménagé dans un logement plus grand après mon mariage et depuis trois ans j'habite la tour G. Tout le logement a été refait avant que j'arrive, il y a deux grands balcons maintenant, c'est bien plus agréable. Avant c'était calme, il n'y avait pas de tags, pas de bagarres, depuis quelques années ça s'est détérioré. Les enfants ont grandi, le respect a disparu. Au lieu d'aller sur le terrain qui a été aménagé exprès pour ça, les jeunes jouent au foot devant les immeubles, pour embêter les locataires. Depuis qu'il n'y a plus de concierges, c'est le bazar ! Ils cassent tout, ils volent les voitures, ce sont souvent des jeunes qui n'habitent pas ici, qui viennent de là-haut. Ils ont complètement dégradé les entrées des tours G et H, ils insultent les locataires. Et les parents soutiennent leurs gosses, ils n'ont plus aucun contrôle sur eux ! »

TÉMOIGNAGE

incompressible, seules trois entreprises locales intervenant sur ce genre de chantier devenu très fréquent.

2015 a également vu démarrer la première tranche de remplacement à l'identique des 26 ascenseurs et d'installation de huit ascenseurs supplémentaires, pour un meilleur confort des habitants. « Nous reprenons aussi les parties communes refaites en 2009 et déjà intégralement dégradées, déplore Gilles Koroloff. Et, après avoir rénové il y a quelques années le parc central des tours, nous améliorons aujourd'hui l'ensemble des parties extérieures : parkings, voies d'accès, jonction côté OPT, ralentisseurs... ». Coût global estimé, intérieurs plus extérieurs : plus de 3 milliards de francs.

ESPACES VERTS À LA CITÉ SLN

Côté Rivière-Salée, en revanche, la réhabilitation des 188 logements est terminée. Elle a d'abord concerné, en 2009, les 140 duplex de celle qu'on appelait la « cité SLN » (dont les patios à l'arrière ont été restructurés en 2014), avant de se

porter en 2012 sur les deux autres immeubles anciens, les bâtiments B et C, 48 logements rénovés et complétés par une terrasse et un jardin. « Cette opération s'inscrit dans un parti pris architectural audacieux qui contribue au changement d'image du quartier », affirme la SIC. Et ne fait que renforcer le concept originel prôné par Richard Audoly, l'archi qui a travaillé sur les 140 duplex : « Dans les lotissements de Rivière-Salée ou sur les collines de Magenta, nous faisons beaucoup d'espaces verts. Nous livrions rarement des logements sans aménagements extérieurs. Un bâtiment avec un terrain pelé, ça n'a aucun intérêt. Une villa individuelle, avec une petite véranda devant juste pour faire joli, c'est raté. J'ai toujours eu la volonté de créer une vie extérieure au logement. Les projets que j'ai menés pour la SIC, en logement social ou intermédiaire, ont tous été conçus de cette manière ».

Dans le quartier de l'Anse Vata, à la frontière du Receiving, la cité Paul-Boutonnet a elle aussi fait peau neuve. Assistante locative à l'agence de Magenta depuis cinq ans, Eugénie Hnani

a habité dix ans à Boutonnet et y a exercé comme femme de ménage de 1983 à 2010. « C'était difficile au début car j'étais toute seule pour toute la résidence, je n'avais personne avec moi. Après, ça s'est amélioré. Les gosses de Cluny, Blaise-Pascal et de l'école en face fichaient un peu le bazar, mais il y avait moins de violence qu'aujourd'hui. Ils taguaient déjà à l'époque. Ce n'est pas beau. Si au moins ils faisaient des jolis dessins, des portraits... »

De 1984 à 1996, la cité a entamé sa mue : remplacement des fenêtres en bois par des châssis en aluminium, réfection des toitures, réalisation de garages et celliers, ajout d'auvents et de persiennes, installation de digi-codes, réfection des peintures... Les travaux ont repris en 2012, avec la pose de chauffe-eau solaires, un ravalement de façade complet... et

l'aménagement des parties communes et des espaces extérieurs en 2014. Parallèlement se poursuivait la réhabilitation intégrale de chacun des 73 logements, au fil des départs. Mais ici le turnover s'avère bien plus faible qu'à Magenta : cinq ou six par an à peine. À ce jour, une cinquantaine de logements ont néanmoins été réhabilités. À raison de cinq ou six par an, l'opération de longue haleine devrait s'achever vers 2020.

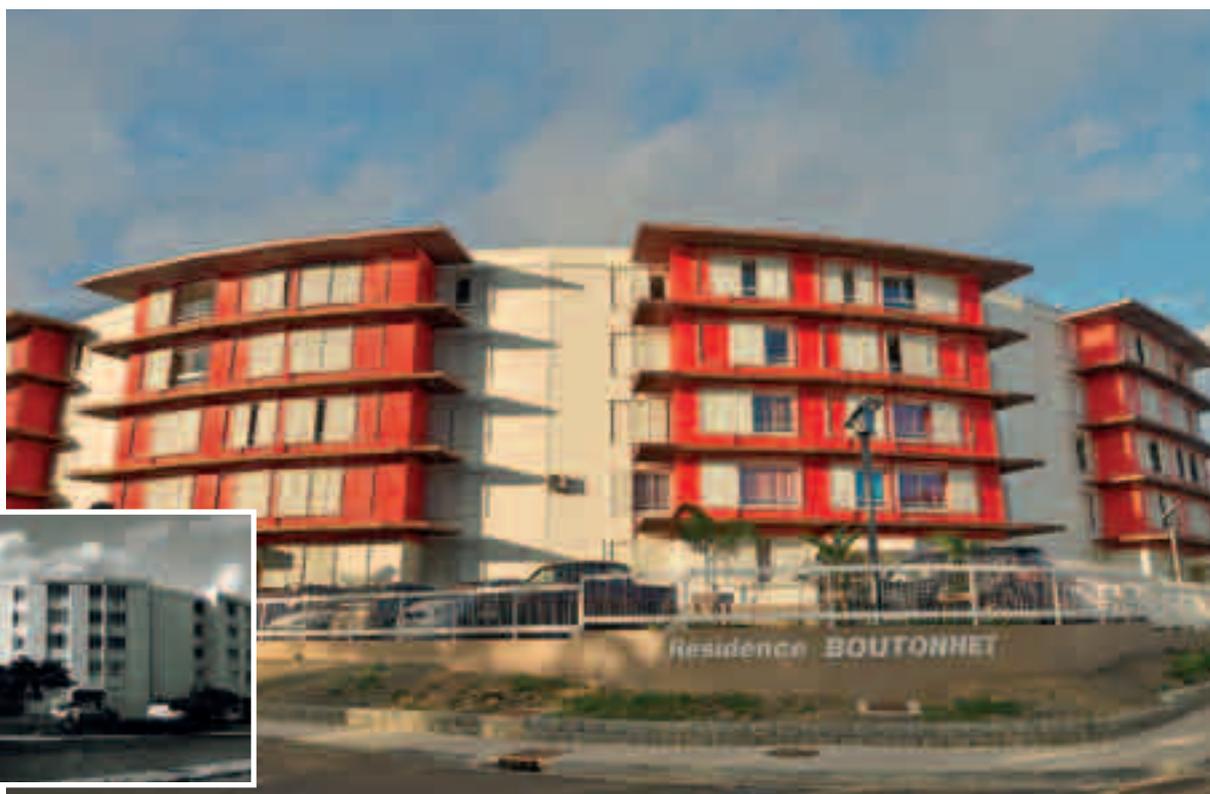
N'GÉA SE TRANSFORME

La résidence de Port N'Géa, à Sainte-Marie, se trouve également en plein chantier, après avoir connu, comme ses sœurs cadettes, de multiples opérations d'amélioration (changement des menuiseries, réfection des toilettes, mise en

Du côté de Rivière-Salée, la réhabilitation des 140 duplex de la « cité SLN » est terminée. Ci-dessous, la cité dans les années 1970, en 2002, et en 2014 une fois les patios à l'arrière restructurés.



© Archives SIC



La cité Boutonnet hier et aujourd'hui... après la pose de chauffe-eau solaires, un ravalement de façade complet et l'aménagement des parties communes et espaces extérieurs. Parallèlement se poursuit la réhabilitation de chacun des 73 logements. Une opération qui devrait s'achever vers 2020.

place de réseaux de téléphone et télévision, pose de persiennes, protection des coursives...). Les 157 garçonniers d'origine sont devenues pour moitié des chambres pour personnes âgées, le Foyer N'Géa, géré par la DPASS. Aujourd'hui, en partenariat avec la Province Sud, « les travaux



Le chantier de Port N'Géa à Sainte-Marie, l'une des sept résidences historiques de la SIC. Objectif, transformer les 157 garçonniers d'origine en une centaine de logements plus spacieux et plus confortables.

consistent grosso modo à transformer trois chambres de 14 m² chacune en deux studios d'une vingtaine de mètres carrés avec toilettes à l'intérieur et non plus sur le palier, détaille Benoît Naturel. Les locataires disposeront ainsi d'un logement plus spacieux, plus confortable, et se sentiront plus en sécurité, d'autant que nous entourons le parc d'une clôture ». Initié en 2014, le chantier d'une première tranche de 50 studios a été livré en décembre 2015. Après désamiantage, la seconde tranche, elle aussi de 50 unités, pourra commencer.

Mais la SIC n'a pas à veiller seulement sur la santé de ses anciennes cités (36 % de son parc a près de 40 ans). Les immeubles érigés dans les années 1990 ont déjà quelques cernes sous les fenêtres. Pour réparer les morsures du temps subies par cette nouvelle génération, panser ses premières plaies, la SIC a également lancé des programmes de rénovation. Elle s'est aussi dotée en septembre 2010 d'un "Plan stratégique patrimonial" (PSP) qui, à partir d'un diagnostic, a permis de définir une série d'actions en matière d'entretien du patrimoine.

DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

Au Quartier Latin, l'immeuble qui abritait l'Algeria a été désamianté et démoli à partir de novembre 2015. Sur une petite parcelle de 5 ares, la SIC y construit à la place un R+5 avec attique – comme l'y autorise le PUD – qui accueillera 18 logements traversants (la résidence Mamelin) et 4 locaux commerciaux. Par décision du juge-commissaire du tribunal de commerce, la SIC pourrait devenir, pour 170 millions de francs, le nouveau propriétaire du Paradise Park Motel à la Vallée des Colons. Après avoir sécurisé les lieux et relogé les familles habitant l'hôtel incendié, elle lancerait alors des études préliminaires tout en attendant la révision du PUD afin de pouvoir construire un petit immeuble d'une quarantaine de logements en R+2. Un autre projet aurait intéressé la SIC : acquérir le terrain de l'université désaffectée de Magenta pour y construire, après désamiantage et démolition (estimés à 250 millions), des immeubles d'habitation. Approchée en 2014 par le gouvernement propriétaire du terrain, elle a dû renoncer, le prix demandé ne lui permettant pas d'équilibrer l'opération.



L'immeuble qui abritait le magasin l'Algeria...



... et la future résidence Mamelin qui prendra sa place.

RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE ET SPONTANÉ

La réhabilitation peut revêtir d'autres formes. Face à la demande pressante de logements, la SIC a orienté une partie de sa production vers la résorption de l'habitat insalubre (RHI). Il lui arrive ainsi d'acheter des immeubles, essentiellement à Nouméa, qualifiés d'insalubres par le SIGN. Ces bâtiments (plus de 200), fortement dégradés et sur-occupés, sont habités par des familles en situation de grande précarité (population estimée à 5 000 personnes), vivant dans des conditions d'hygiène déplorables ne semblant pas émouvoir plus que cela leurs propriétaires, les fameux "marchands de sommeil". « Nous essayons de nous porter acquéreurs et, après démolition et reconstruction d'une nouvelle résidence, de reloger ces gens de manière plus décente, indique Benoît Naturel. Ceux qui souhaitent y revenir car ils ont tissé leur réseau social (médecin, école...) dans le quartier sont évidemment prioritaires ». Aujourd'hui une soixantaine de familles ont bénéficié d'un logement très aidé à travers la politique de



La Goélette, Vallée du Tir. L'ancien immeuble Mary, qui marquait autrefois l'entrée dans la ville, a été complètement réhabilité au début des années 2000.

RHI pratiquée par la SIC. Un épiphénomène ?
« Il est devenu assez compliqué, et tout à fait impossible à Nouméa, d'équilibrer ce type d'opération, les PUD ayant fortement réduit le droit à bâtir sur ces terrains où l'on peut aujourd'hui construire deux ou trois logements là où l'on pouvait en faire jusqu'à cinq auparavant. »

De la RHI à la RHS, il n'y a qu'une lettre d'écart, un "S" comme le pudique « spontané », ou "S" comme « squat » en langage de la rue... Un terrain glissant, voire miné, sur lequel s'opposent des approches politiques aux antipodes. À partir des années 2000, à l'exemple du quartier de Kaméré, la Province Sud et la Ville de Nouméa s'appuient sur la SIC, dans le cadre d'une politique foncière, pour tenter de résorber les squats en trois phases : obliger les squatters à quitter leurs habitations insalubres, les reloger dans du locatif très aidé, et détruire les cabanes sous lesquelles ils vivaient sans droit

“ L'EXPLOSION DES SQUATS EST LA CONSÉQUENCE DIRECTE DE L'INSUFFISANCE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ”

d'occupation. Mais en 2009, le nouvel exécutif de la Province Sud enclenche le rétro-pédalage et décide de réhabiliter les squats tout en réduisant de façon drastique la production de logements sociaux. Une stratégie jugée par beaucoup comme un non-sens, voire une faute grave, d'autant qu'en légalisant l'illégalité, elle peut rapidement susciter chez des familles la perspective de devenir propriétaires et de jouir d'un terrain qui ne leur appartient pas.

« Si on fait du logement social on attire les gens du Nord et des Iles, si on arrête ils ne viennent plus : cette théorie, défendue par certains, est mignonne, commente, caustique, Philippe Gomès. Mais en attendant, que se passe-t-il ? Une sur-occupation des logements sociaux existants, et les gosses dans la rue. L'explosion des squats à Nouville est bien la conséquence directe de l'insuffisance de production de logements sociaux, et de l'appel d'air créé par la politique visant à légaliser les squats ».

L'ancien président du conseil d'administration de la SIC va plus loin : *« Que veut-on ? Créer d'immenses bidonvilles autour de la ville qui favorisent le développement de la délinquance, l'échec scolaire et ce sentiment de ségrégation sociale et ethnique de plus en plus fort qui s'est installé dans l'agglomération ? ».* En des termes plus diplomates, Thierry Cornaille, l'ancien DG de la SIC, conteste lui aussi l'idée que le logement social puisse attirer les populations et engendrer les migrations. *« On vient*



Face à la demande pressante de logements, la SIC s'est tournée vers la résorption de l'habitat insalubre (RHI). Il lui arrive d'acquérir des immeubles habités par des familles en situation de grande précarité vivant dans des conditions d'hygiène déplorables.

Après démolition, elle reconstruit une nouvelle résidence (ici la Frégate, Vallée-du-Tir, avant et après), avec priorité donnée aux anciens locataires. Plus d'une soixantaine de familles ont ainsi bénéficié d'un logement très aidé.



À partir des années 2000, à l'exemple du quartier de Kaméré, la Province Sud et la Ville de Nouméa se sont appuyées sur la SIC pour tenter de limiter le phénomène des squats (résorption de l'habitat spontané, RHS). L'idée était de reloger les habitants dans du locatif très aidé.

dans le Grand Nouméa en raison d'un cadre de vie agréable, de la présence de services de proximité, d'un hôpital, de l'aéroport... Pas parce qu'il y a des logements ! »

RELOGEMENTS AU CAS PAR CAS

Réhabilitation lourde d'immeubles anciens, RHI ou RHS, le relogement des ménages constitue toujours un délicat exercice de jonglage, les travaux ne pouvant se dérouler dans un logement occupé. Savant dosage reposant sur l'adéquation entre le logement proposé et les caractéristiques de la famille ciblée, il s'opère au cas par cas, en fonction des priorités et des livraisons de patrimoine neuf, en concertation avec les autres bailleurs sociaux. « Nous ne disposons pas de logements libres en attente, ni d'un taux de rotation très fort, confirme Marie Benzaglou, mais notre gros volume de logements nous permet d'en libérer entre 500 et 600 par an sur le Grand Nouméa ». Plusieurs cas de figure se télescopent : les milliers de familles positionnées sur la liste d'attente de la Maison de l'habitat, les locataires que la SIC "retire" de leur appartement le temps de la rénovation comme à Pierre-Lenquette, les anciens adeptes des cabanes à l'image des cinquante familles du squat de la Quarantaine délogées par le chantier du Médipôle, sans compter les imprévus, le drame de l'Ave Maria (2001-2003), ou, plus récemment, les 21 familles du Paradise Park Motel que la SIC a réussi à reloger en

deux mois suite à l'incendie de l'hôtel de la Vallée des Colons. « Les équipes qui suivent les attributions de logements connaissent les spécificités des familles à reloger prioritairement, reprend Marie Benzaglou. Le type d'appartement qu'il leur faut, le quartier recherché, le montant du loyer à ne pas dépasser, etc. Et dès qu'un logement correspond à ces différents critères, on le leur fait visiter. On réussit toujours à trouver une solution convenable, et sans jamais rien imposer ».



Entre les milliers de familles inscrites à la Maison de l'habitat, les locataires que la SIC "retire" de leur appartement le temps de sa rénovation, les imprévus ou les drames comme celui de l'Ave Maria (2001-2003), le relogement des ménages constitue toujours un exercice délicat.

Le modèle **Tuband**

Construire, c'est bien. Anticiper la répartition des logements, espaces verts et équipements, et tout mettre en œuvre avec les partenaires pour que le quartier vive sereinement, c'est encore mieux. Mené dans le cadre d'une réflexion globale fondée sur le respect de l'environnement naturel et humain, l'aménagement du domaine Tuband par la SIC demeure la référence en la matière.

© SIC/Marc Le Chélard





Indice d'une opération particulièrement réussie, le succès de la mixité sociale. À Tuband, des familles issues de catégories socio-professionnelles différentes parviennent à bien vivre ensemble.

Le 21 juillet 2005, les actionnaires de la SIC décident d'intégrer dans les statuts de la société une nouvelle activité : l'aménagement. Aujourd'hui, huit personnes, dont trois chargés d'opération, composent le service qui lui est dédié. Son pôle foncier a pour mission d'acquérir des terrains, confiés au service construction s'ils n'excèdent pas 10 ou 20 ares et s'avèrent directement constructibles, ou traités en interne lorsqu'ils occupent des dizaines d'hectares et doivent être viabilisés. Le pôle aménagement, lui, gère quatre grandes familles d'opérations : en compte propre (maître d'ouvrage, la SIC aménage des terrains lui appartenant en partenariat avec les collectivités), exemple le Cœur de Voh ; pour le compte de tiers (la SIC est sollicitée par une collectivité pour aménager un de ses fonciers), exemple l'éco-quartier de Sakamoto (*lire page 118*) ; toujours pour le compte de tiers, mais sur terres coutumières, exemples au Mont-Dore avec les GDPL Kanoda ou Yanna (*lire page 114*) ; et enfin de la rénovation urbaine, exemples des résidences de Tindu, Pierre-Lenquette ou Saint-Quentin où l'objectif consiste à requalifier les cités anciennes sur des périmètres plus larges à l'échelle de tout

DÉSORMAIS, IL NE SUFFIT PLUS DE CONSTRUIRE, MAIS DE TOUT METTRE EN ŒUVRE POUR QUE LE QUARTIER VIVE BIEN.

le quartier, en concertation avec les institutions concernées. Aujourd'hui, le potentiel de construction avoisine les 5 000 logements – sur une superficie de près de 900 ha – dont 1 900 sur le Grand Nouméa.

Aménager, c'est définir avec les collectivités (communes, provinces...) les grandes orientations d'urbanisme sur les zones ciblées par les opérations, et anticiper la répartition des logements, espaces verts et équipements (infrastructures routières, scolaires, commerces, services...). Désormais il ne suffit plus de construire, mais de tout mettre en œuvre pour que le quartier vive bien, dans le cadre d'une réflexion globale fondée sur le partenariat et le respect de l'environnement naturel et humain.

En la matière, l'aménagement emblématique du domaine Tuband, la toute première opération d'aménagement au sens large menée par la SIC, qui a confronté logiques publique et privée, demeure la référence. Une première pour un projet intra-muros d'une telle envergure.



© Photos SIC/Marc Le Chéillard

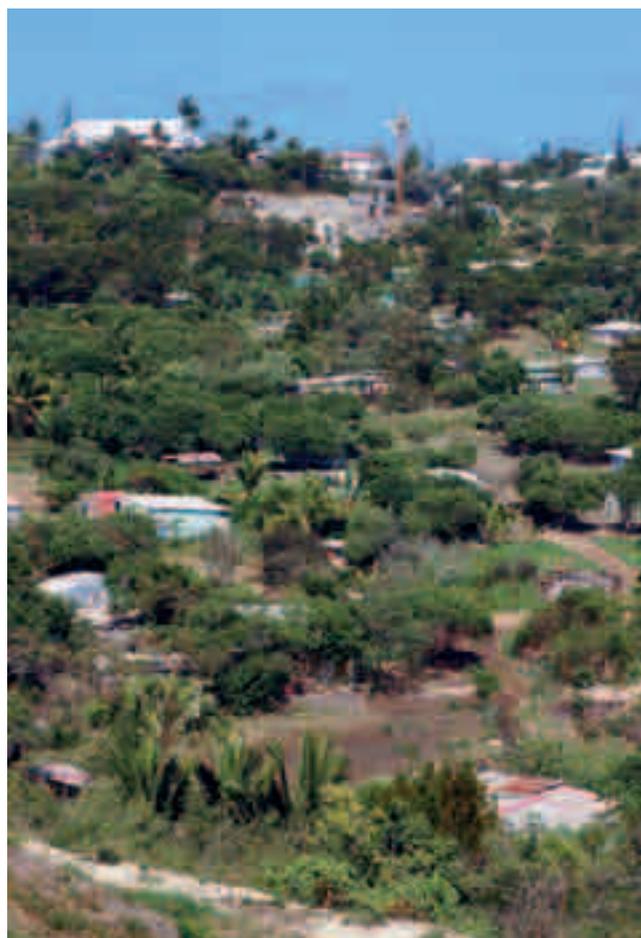
À Tuband, le quartier bâti par la SIC accueille aujourd'hui plus de 2 200 personnes. L'investissement global a dépassé les 10 milliards de francs, financés par le bailleur social, avec l'aide des différentes collectivités.



Le pôle aménagement gère plusieurs types d'opérations, dont celles en compte propre. Dans ce cas de figure, la SIC, maître d'ouvrage, aménage des terrains lui appartenant en partenariat avec les collectivités. Exemple, le projet Cœur de Voh.

L'aménagement du domaine Tuband dans les années 2000 demeure une référence. Sa partie nord comprenait une vallée de 20 ha où 127 familles en situation de précarité avaient installé leurs cabanes depuis 1995.

Huit personnes composent le service aménagement de la SIC (ici Marie Benzaglou, devenue directrice de la DPCI, et Maëva Lecren, aujourd'hui chef du service aménagement). Son pôle foncier a pour mission d'acquérir des terrains.



Le projet de la SIC comportait 634 logements, onze locaux commerciaux et des équipements publics (collège, école primaire, maison de quartier, agence OPT, station d'épuration...).

Les contacts initiaux avec les habitants du squat se sont avérés tendus. Représentants de la Ville de Nouméa (ici le maire Jean Lèques), de la Province Sud et de la SIC se succédèrent sur place pour expliquer le projet.



“ **TUBAND, C’ÉTAIT UN SQUAT FERMÉ, TRÈS PEU DE MONDE SAVAIT CE QU’IL S’Y PASSAIT** ”

TUBAND ENVERS ET CONTRE TOUS

Le domaine Tuband, 60 ha environ, une emprise foncière enclavée dans le tissu urbain. Sa partie nord comprend une vallée de 20 ha où 127 familles en situation de précarité ont installé leurs cabanes à partir de 1995. La Province Sud et la commune souhaitent y mener une opération d’aménagement exemplaire, afin de combiner résorption de l’habitat insalubre et relogement de familles de divers niveaux de ressources dans des habitations normées, au sein d’un nouveau quartier mixé et attractif. Au mois d’août 2002, SIC, Province et Ville signent une convention tripartite. Pour 900 millions, la SIC acquiert en décembre le foncier de 20 ha au moyen de deux emprunts. Le programme qu’elle a concocté comporte 634 logements (298 aidés, 106 très aidés, 200 aidés de transition et 30 économiques), onze locaux commerciaux, des équipements publics (collège, école primaire, maison de quartier, aire de jeux, agence OPT, station d’épuration...). Les premiers logements sont livrés en août (bâtiment C de

Tuband 2) et octobre 2006 (bâtiment F de Tuband 1), les dernières tranches réceptionnées en 2010. Au total, le quartier bâti par la SIC accueille 2 200 personnes. L’investissement global dépasse les 10 milliards de francs, financés par le bailleur social, avec l’aide des différentes collectivités (aides à la pierre, à la personne, subventions, acquisition du foncier pour la réalisation des équipements publics...).

Ce programme novateur, la SIC l’aura pourtant impulsé et assumé en nom propre. « *Les premiers échanges avec les collectivités furent assez durs, confirme Françoise Suve, adjointe de la directrice de la DPCI. Elles étaient sceptiques. On avait un discours extérieur plutôt hostile – du logement social en plein quartier sud, ça va poser des problèmes –, alors que nous érigions Tuband comme quelque chose de naturel, d’évident, pour que des familles aux revenus modestes puissent accéder elles aussi à ce quartier-là* ». Les contacts initiaux avec les squatteurs s’avèrent tendus : « *Tuband, c’était un squat fermé, très peu de monde savait ce qu’il s’y passait. Au début, il y a eu beaucoup de résistances. Les habitants ne demandaient pas qu’on leur dise d’aller au CCAS, à la DPASS ou au SEF, non, leur discours c’était : “aidez-nous !”. Et c’est ainsi que la SIC a amené sur site tous les services publics nécessaires. Ça n’a pas été simple, parce qu’on changeait de*

méthode de travail, de posture, avec l'apport d'une écoute sur le terrain. Les collectivités nous ont rejoints. On y a laissé beaucoup d'énergie, mais quand on voit comment vit Tuband aujourd'hui, ça valait vraiment le coup ! ».

UN ACCOMPAGNEMENT EXEMPLAIRE

Françoise Suve se remémore avec émotion ce dimanche qui a suivi les premiers relogements. « On a été appelé sur le squat, et là j'ai entendu des mots tellement sévères, tellement durs – "Tu nous a mis dans un logement, c'est très bien, très propre, mais on ne s'est jamais senti aussi pauvres" – qu'on se dit dans ce genre de circonstances qu'on ne sert à rien. "Au squat on avait un matelas, même pourri, et de quoi faire du feu ; ici, il n'y a rien pour dormir et pas de gazinière. Le loyer n'est que de 3 000 F, mais on ne les a même pas". Alors on a décidé de réagir immédiatement, on s'est dit qu'on devait pratiquement baliser le parcours de vie des familles avant qu'elles ne quittent le squat, pour qu'elles aient le moins

de difficultés possible en intégrant leur nouveau logement. On est monté au créneau, on les a équipées, on leur a trouvé du boulot, expliqué comment tenir le logement, on les a accompagnées jusque dans les moindres détails et les institutions nous ont entendus et soutenus ».

Un ambitieux volet insertion se dessine ainsi avec la Province Sud, dont le Service emploi formation assure le pilotage et auquel participe également la MIJ. Fin 2007, 73 des 103 demandeurs d'emploi recensés dans l'ex-squat exercent une activité, suivent une formation ou bénéficient d'un suivi. Certains deviendront prestataires de services pour la SIC, notamment dans le nettoyage et l'entretien d'espaces verts. « Tuband aura vraiment été un levier en matière de résorption d'habitat insalubre, et surtout d'approche de ces familles en marge, reprend Françoise Suve. La cellule d'accompagnement mise alors en place a depuis été institutionnalisée pour devenir l'officiel DILE (Dispositif d'insertion par le logement et l'emploi), systématiquement applicable pour toute opération de RHI. Ce n'est pas rien ! ».

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Afin de répondre aux appels d'offres de la SIC, les architectes sont obligés de constituer un groupement d'études incluant la plupart du temps un paysagiste. Gérant du bureau d'études Sigma, Vincent Gaillard travaille depuis longtemps pour le bailleur social. « Nous essayons d'apporter une plus-value aux logements dans le respect du mode de vie océanien. » En matière de réhabilitation d'espaces verts, « il ne s'agit pas de planter pour planter, mais de se baser sur l'état des lieux établi au préalable ». Quel que soit le projet, il convient de suivre le cahier des charges, lequel, malgré ses contraintes, se révèle assez souple et facilement amendable au gré de l'inspiration de l'architecte retenu. « Nous disposons d'une certaine marge de manœuvre, surtout pour les espaces publics des résidences où nous pouvons être force de propositions. » Selon Vincent Gaillard, la SIC, portée par sa philosophie de développement durable, « a toujours eu la volonté d'apporter du "vert" dans ses résidences ». Petite réserve concernant le suivi : « Faire de l'aménagement paysager, c'est aussi imaginer comment les espaces doivent évoluer, mais s'il n'y a pas un minimum d'entretien derrière, la nature reprend vite ses droits ! ».



Administratrice à la SIC durant vingt-cinq ans, Evelyne Lèques se félicite elle aussi du succès de l'entreprise : « *Proposer un logement décent est impératif, mais ne suffit pas. Amener des locataires à intégrer des logements urbains et collectifs au sortir d'un squat exige une attention particulière. À Tuband, la SIC a fait un énorme travail de proximité en les accompagnant dans ce changement radical de mode de vie. L'insertion par l'emploi a été une des solutions* ».

En juillet 2009 à Paris, le jury du concours organisé par la Fédération des entreprises publiques locales ne s'y trompe pas en décernant à la SIC le trophée des EPL d'or (ex-æquo avec la ZAC de Bonne à Grenoble), catégorie « habitat et développement urbain ». Il souligne « *son action exemplaire en termes d'investissement humain, d'innovation au service du développement durable, de mixité ethnique et de requalification d'un territoire* ». C'est la première fois qu'une société immobilière calédonienne reçoit ce prix.

UN MODÈLE À SUIVRE ?

« *Tuband fut une opération exceptionnelle, reconnaît Philippe Gomès, alors président de la Province Sud et du conseil d'administration de la SIC. Mettre 600 logements sociaux et intermédiaires au cœur des quartiers sud, il fallait le faire ! Beaucoup s'y opposaient... Mais aujourd'hui cette opération est systématiquement citée en exemple. Quand le président de*

Les premiers logements ont été livrés en août (bâtiment C de Tuband 2) et octobre 2006 (bâtiment F de Tuband 1). Les dernières tranches réceptionnées en 2010.



Du logement social et de la résorption d'habitat insalubre en plein quartier sud, la SIC a osé le faire. En accompagnant les familles, en les relogant, en facilitant leur insertion. Certains squatteurs ont même participé aux travaux de construction ou sont devenus prestataires de services.

la République est venu en 2011, c'est ce quartier qu'il a visité... En outre, ce programme a été mené de manière exemplaire. Sans drame particulier, sans bulldozers ni forces de police, on a réussi à désquatter la totalité du terrain en deux ans, en accompagnant les 130 familles concernées, en les relogant, en formant et en trouvant un emploi à ceux qui voulaient travailler... Certains d'entre eux ont même participé aux travaux de construction de la résidence ». Alors, Tuband modèle à suivre et reproduire ? « En tout cas une vraie réussite par rapport à la situation initiale catastrophique, affirme Benoît Naturel, directeur général adjoint de la SIC. Même s'il y a certainement des choses qu'on ne referait pas aujourd'hui ». Lesquelles ? Réponse de Marie Benzaglou : « Peut-être procéderions-nous autrement au niveau de l'occupation de l'espace. À Tuband on a un collectif assez dense, beaucoup d'espaces non utilisés et aucun véritable parc public. Sur le PRU de Saint-Quentin, nous avons prévu des collectifs moins hauts et une gestion de l'espace au sol différente avec des parkings enterrés sous des dalles végétalisées qui vont créer des jardins pour les locataires ».

« Lorsqu'on livre un quartier, on doit observer les petits dysfonctionnements et les corriger tout de suite, conclut Marie Benzaglou. Il suffit de pas grand-chose pour qu'une situation s'installe, se détériore, et donne une mauvaise image globale ». Alors, la SIC disposant encore de quelques crédits, la phase de parachèvement de Tuband a permis en 2013 et 2014 d'embellir et de sécuriser le quartier à travers





© JME

Paul Divou,
association Wella, Tuband

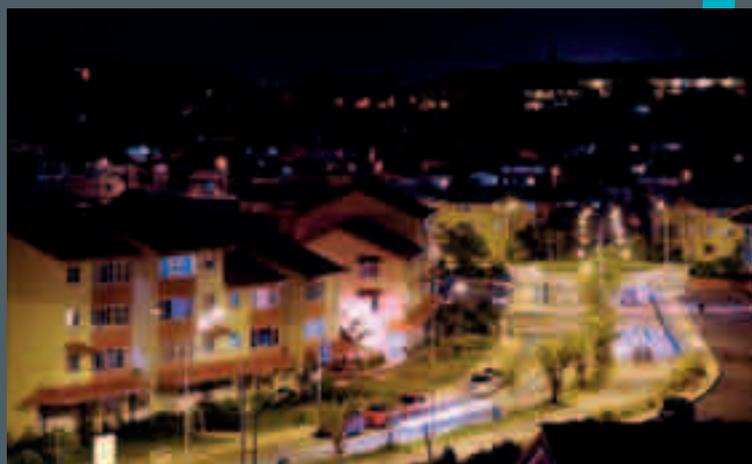
« Beaucoup de gens aimeraient vivre ici »

Membre de l'association droit au logement décent (ADLD), Paul Divou fait également partie de Wella, une association de locataires de Tuband. Il habite ce quartier depuis plus de vingt ans.

« Originaire de Pouébo, j'habite depuis 2008 à Tuband 5, là même où se trouvait ma cabane pendant quinze ans. Je squattais parce qu'il y a le chômage, la cherté du logement, et le

manque de constructions. La SIC nous a dit qu'elle allait construire des résidences, qu'on pourrait y vivre, qu'il y aurait des aides et des R+2 à taille humaine, pas comme dans les cités avec tous ces étages, où la délinquance a grandi. Dès le début, on était plutôt favorables. Il fallait libérer le terrain, une quarantaine de familles ont souhaité rester, comme la mienne, certaines sont parties dans les quartiers d'où elles venaient, d'autres ont préféré accéder à la propriété. On a déplacé les cabanes sur la dernière tranche à Tuband 8. Ensuite on a pu voir le logement témoin, ça nous a plu. Il était convenu avec la SIC que ceux qui restaient habiteraient au rez-de-chaussée pour le jardin. J'ai planté des bananiers et quelques tomates, d'autres ont carrément des jardins potagers avec des patates, du manioc ou des citrouilles. Au début c'était un peu dur, on n'est pas habitués à vivre en appartement, les enfants se sont adaptés beaucoup plus vite que les adultes. La route était un peu bruyante : c'est un axe stratégique pour les jeunes de l'extérieur qui passent par là en allant sur l'anse Vata. Ils mettaient le feu aux poubelles parfois, mais ça s'est bien calmé. La vie à Tuband est agréable, on a des commerces, un médecin, le dentiste, deux banques, l'OPT et puis Champion pas loin pour les courses. Beaucoup de gens aimeraient venir vivre ici. Quand on organise des réunions avec d'autres associations de locataires, on se rend compte que

nos jeunes respectent leur quartier, pas comme à Tindu ou Pierre-Lenquette. J'ai pris une patente pour travailler à mon compte dans l'entretien, à Tuband 5, 6 et 7. Je fais le nettoyage autour des bâtiments de la SIC et sur les parkings. Avec les voisins, on se dit bonjour, on ne communique pas trop, mais il n'y a pas de problèmes entre ethnies. Les jeunes, eux, cherchent à se mélanger, c'est bien. Ils donnent la main pour les plantations d'arbres. Avec l'aide à 8 000 F, je paie un peu plus de 35 000 F par mois pour mon F3, je n'ai pas à me plaindre, malgré les malfaçons ou les soucis de



plomberie. Il faudrait mieux maîtriser les entrepreneurs. Si tout fonctionnait bien dès le départ, il n'y aurait pas autant de réparations et ça coûterait moins cher. La SIC tient une permanence le vendredi à la maison commune, une structure dont profitent surtout les jeunes. Elle n'est peut-être pas assez ouverte à tous les citoyens. Pour les photocopies, on va voir l'assistante sociale, elle est bien équipée. »

« Au début c'était un peu dur, on n'est pas habitués à vivre en appartement, la route était un peu bruyante, les jeunes de l'extérieur passant par là mettaient parfois le feu aux poubelles. Mais ça s'est bien calmé. »

quelques travaux de finition : amélioration de l'assainissement, la circulation, la signalisation et l'éclairage, mise en place de protections sur les terre-pleins centraux, création de cheminements supplémentaires, revégétalisation et plantation de sculptures en bois sur les ronds-points d'entrée du quartier.

LA MIXITÉ SOCIALE COMME COLONNE VERTÉBRALE

Autre objectif d'une opération réussie, la mixité sociale, c'est-à-dire le fait que des familles issues de catégories socio-professionnelles différentes parviennent à bien vivre ensemble. Si mélanger plusieurs types (petits appartements, duplex, pavillons...) et catégories de logement (aidé, très aidé, intermédiaire, en accession aidée...) est fondamental pour favoriser l'intégration et lutter contre l'isolement et l'exclusion des plus démunis, la mixité sociale ne se décrète pas, elle se travaille au quotidien. « *L'inclure dans son raisonnement c'est bien, la mettre en pratique c'est plus compliqué, avance Benoît Saint-Omer, spécialiste de l'habitat. Il n'y a pas de solution miracle, cela*

demande une gestion très proche du terrain ». D'où l'importance d'un aménagement optimisé par la qualité des logements et la proximité. Commentaire de Françoise Suve : « *Une famille dont l'existence est simplifiée par la présence de services et de commerces, qui a tout sur place, l'école, le boulanger, le distributeur de billets et l'arrêt de bus, défendra son quartier sans regarder qui y habite. Contrairement aux grands ensembles comme Tindu ou Kaméré, qui sont davantage des zones d'habitat, voire des cités dortoirs, que de vrais quartiers dynamiques* ». Tuband en a fourni au fil des ans un très bel exemple, « *même si on n'est pas allé jusqu'au bout, qu'il manque encore de l'animation collective* ». ■



Amélioration de l'assainissement, de la signalisation et de l'éclairage, revégétalisation et plantation de sculptures sur les ronds-points... En 2013 et 2014, la phase de parachèvement de Tuband a permis d'embellir et de sécuriser le quartier.

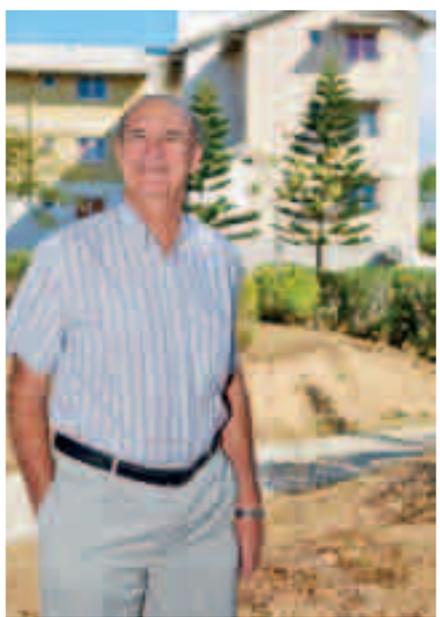


Si mélanger plusieurs types (petits appartements, duplex...) et catégories (aidé, très aidé, intermédiaire...) de logement est fondamental pour favoriser l'intégration des plus démunis, la mixité sociale passe aussi par la qualité des services et commerces de proximité.

LE VENT DES ALIZÉS

Sur un terrain relativement sensible, la résidence des Alizés à Nouville (une centaine de logements à la clé) représente un nouveau défi pour la SIC. Dans le cadre de la volonté municipale de développement de la presqu'île, elle étudie l'aménagement d'un foncier de 10 ha, propriété de la Nouvelle-Calédonie, situé rue Eschembrenner, entre le théâtre de l'île et le CHS. « *Le but n'est pas de construire un quartier SIC, mais de réfléchir à la requalification urbaine du secteur en y associant d'autres bailleurs sociaux ou des promoteurs privés, en fonction des besoins exprimés par la Ville, la Province et le gouvernement, indique Guillaume Boyer, chef du service opérations à la SIC. Même avec la meilleure volonté du monde, ce genre de projet doit être porté par les collectivités, sinon il est difficile de le faire avancer* ».





Thierry Cornaille,
directeur général de la SIC de 2006 à 2014

« Le logement social est un gros mot »

Intégré à l'AFD dès 1976, il fait carrière à l'Institut d'émission d'Outre-mer, à Nouméa, aux Caraïbes, en Guyane puis à Paris comme directeur. En 2006, Thierry Cornaille devient le premier DG calédonien de la SIC. En charge depuis 2014 de plusieurs secteurs au gouvernement (budget, logement...), il en est également le porte-parole.

« J'ai passé huit ans à la tête de la SIC, je n'étais jamais resté aussi longtemps à un poste de toute ma carrière. La mobilité, professionnelle, voire géographique, est pourtant essentielle, vitale.

Avec les années s'installe une certaine forme d'usure et d'habitude, on ne se pose plus de questions, on n'a plus le recul nécessaire, on croit que l'entreprise vous appartient, on vit dans sa bulle. Mon prédécesseur a fait un boulot formidable, mais il est resté trop longtemps. À la SIC, j'ai découvert un volet humain passionnant, prenant, usant parfois, des collaborateurs travaillant là par conviction, exposés en permanence à des familles qui vous racontent leurs difficultés, la pauvreté, le chômage... Ce n'est pas facile tous les jours. J'ai essayé de catalyser ce volet humain, de le faire fructifier, sans jamais oublier qu'on ne peut bien faire son travail que si financièrement on est solide.

La première fois que j'ai visité Tindu et Pierre-Lenquette, j'ai eu honte ! Je n'imaginai pas qu'on puisse encore vivre comme au Moyen Âge ! Pas d'eau chaude, des problèmes d'hygiène, de santé. J'ai été extrêmement choqué également par la sur-occupation, habiter à quinze dans un F3 n'est pas acceptable. Aux Tours de Magenta, 3 000 personnes vivent sur quelques hectares. Une population supérieure à celle d'Ouvéa ! Cette densité est incompatible avec notre façon de vivre, notre culture. Tout cela m'a ouvert les yeux. Il faut arrêter de reproduire les mêmes schémas qu'en Métropole. Si on dresse un état des lieux national du logement social, on peut dire que c'est un échec, que les objectifs à la fois qualitatifs et quantitatifs n'ont pas été atteints.

On voit bien que "logement social" est un gros mot ! Parce qu'il est associé à l'arrivée de nouvelles populations, souvent à faibles revenus. Et si tout le monde a un discours plutôt positif sur la mixité, dans la réalité

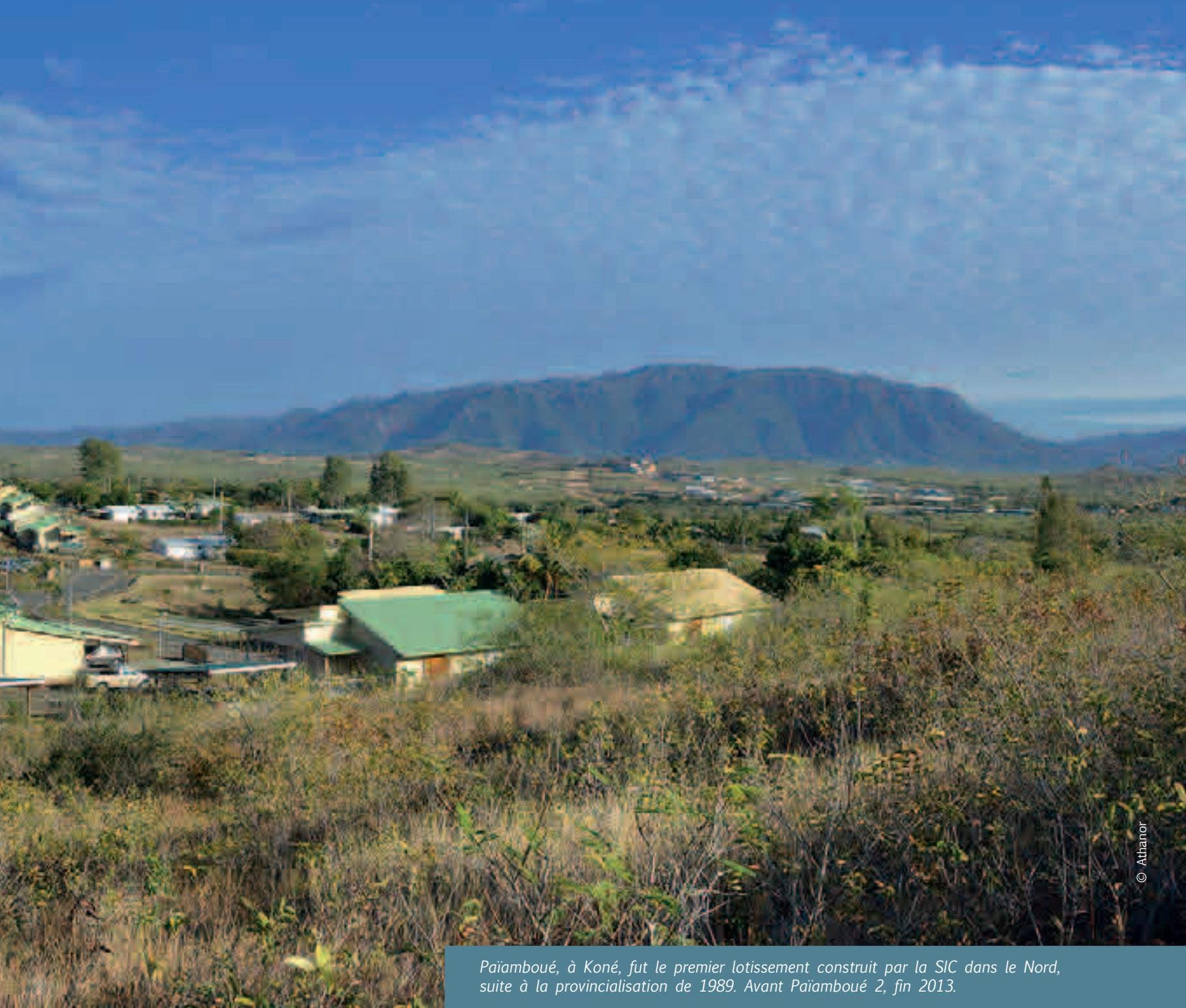
la première résistance à un nouveau projet émane des riverains. Y compris des familles elles-mêmes issues du logement social, notamment celles qui ont eu accès à la propriété avec des aides très importantes ! Ce sont les premières à manifester quand des constructions doivent s'ériger autour de chez elles ! Le logement social est mal perçu, on a essayé de trouver un autre mot, logement aidé, partagé... Je dis souvent que c'est un logement comme les autres, que la seule chose qui diffère c'est son financement qui permet de réduire les loyers. Tuband, c'est un même logement mais avec des niveaux de loyers et de revenus différents, et autour un collège, une école, une maison de quartier, des commerces, un bureau de poste... un ensemble intégré. Ni trop dense, ni trop dispersé, l'habitat doit s'insérer dans son environnement, avec des équipements publics de proximité, de l'accompagnement... sinon ça n'a pas de sens.

Je répète inlassablement que le logement est le socle du développement de la Nouvelle-Calédonie, que tout le reste en découle, l'emploi, la santé, l'éducation... Comment mener des politiques publiques satisfaisantes avec 7 000 demandes de logement, 2 000 familles en squat et quasiment autant en sur-occupation ? Je n'arrive pas à comprendre que nos concitoyens, qui parlent si souvent de vivre-ensemble, affichent une résistance aussi terrible sur ce sujet. Les responsables, ce sont nous les Calédoniens, les politiques ne font que suivre la volonté générale, l'opinion publique.

En 2011, nous avons construit quasiment 1 000 logements, ce fut très frustrant de retomber ensuite à 300 ou 400, avec une telle demande. Ma plus grande satisfaction restera de voir le bonheur de ceux qui entrent dans leur habitation, mon plus grand regret sera d'avoir dû freiner nos ambitions et de ne pas avoir fait deux fois plus de logements. »

DÉVELOPPER

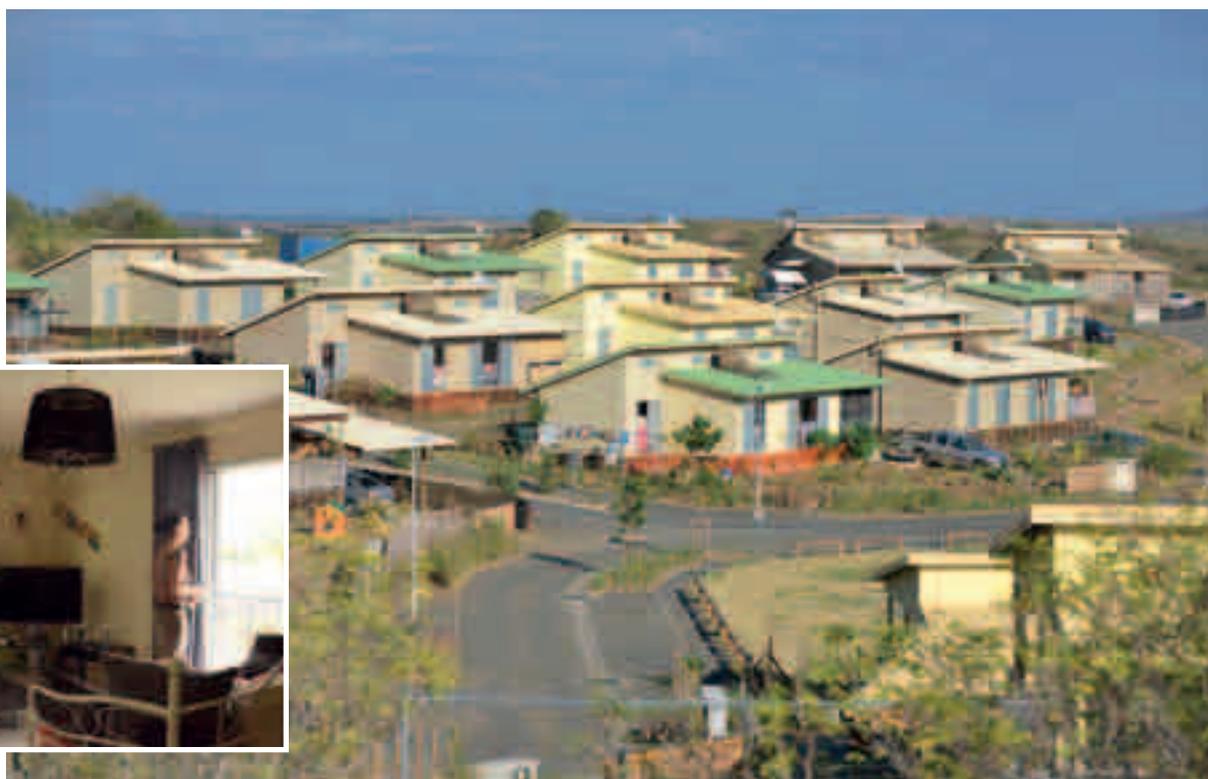
Un bailleur **innovant**
et proactif



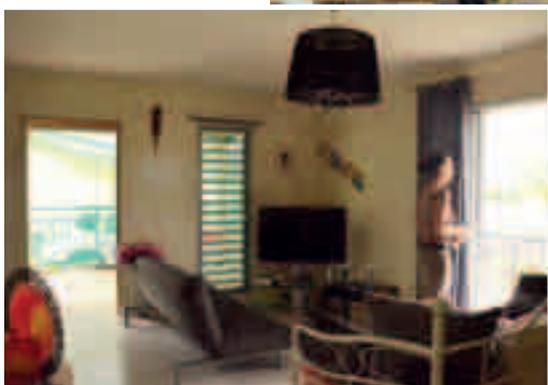
Païamboué, à Koné, fut le premier lotissement construit par la SIC dans le Nord, suite à la provincialisation de 1989. Avant Païamboué 2, fin 2013.

Levier du développement économique et de l'emploi (BTP, maintenance, espaces verts...), acteur majeur du rééquilibrage entre les provinces, moteur en matière d'assainissement, la SIC, dont les activités représentent 3,3 % du PIB calédonien, a toujours stimulé l'économie locale. Si elle facilite l'intégration sociale de ses locataires en leur fournissant un toit, elle leur met de plus en plus "le pied à l'étrier" en matière d'insertion professionnelle. Exemple, l'opération pilote menée à Saint-Quentin.

© Athanor



© Claudine Quéré



Au lendemain de la provincialisation, la SIC construit ses premiers logements dans le Nord. À Koné, Païamboué est sorti de terre en 1992. Une deuxième tranche a été livrée en 2000. Avant la naissance du lotissement Païamboué 2, fin 2013.

« **L'**agence se trouve en plein centre du village, juste à côté de l'église, près du bon Dieu : on ne fait pas de miracles, mais on y participe », plaisante Jean-Philippe Martinez, directeur de l'agence de Koné depuis quinze ans. Une structure née de la provincialisation au début des années 1990. D'ailleurs, les premiers logements construits par la SIC étaient destinés aux agents de la toute nouvelle Province Nord. C'est ainsi qu'en 1992 est né Païamboué (53 logements à Koné), alors

qu'un autre lotissement voyait le jour à Touho, pour accueillir les enseignants du lycée. Depuis, d'autres Païamboué ont éclos, à travers d'autres tranches - « 2, 3, c'est comme Rocky, il y a toujours une suite ! ».

L'implantation de l'usine du nord va accélérer le tempo et inciter la SIC à accompagner le développement de la province, tout en fournissant du travail à de nombreux entrepreneurs, employés et artisans. « On a anticipé en démarrant l'opération Le Bosquet, alors que l'usine n'était encore qu'en pourparlers et qu'en face il y avait zéro demande. On a pris un risque qu'on a pleinement assumé, puis la vague de demandeurs a déferlé et on n'a eu aucun mal à remplir les 167 logements. » La première pierre du lotissement - sept petits collectifs et 49 villas individuelles - est posée le 2 septembre 2009 et la première tranche livrée le dernier jour de l'année 2010. Le Bosquet deviendra un quartier de Koné à part entière.

Depuis, avec l'exploitation du Koniambo et l'activité de l'usine de Vavouto, la zone VKP a changé de physionomie et la demande a vite explosé. Fin 2015, le patrimoine de la SIC en province Nord s'élevait à environ 700 logements,

© Claudine Quéré



L'agence de la SIC à Koné se trouve en plein centre du village, à côté de l'église.

TÉMOIGNAGE



Jean-Philippe Martinez, directeur de l'agence SIC de Koné

« Il faut avoir la foi, sinon ça ne marche pas »

« Quand j'ai démarré à Koné, je me grattais la tête pour savoir qui on allait mettre dans les logements car il n'y avait personne. Aujourd'hui c'est l'inverse, je m'interroge pour savoir où je vais placer les gens tellement les demandes affluent. Dès qu'un logement est vacant, vu qu'on se connaît tous et que ça se sait vite, tout le monde le veut ! Mon équipe couvre un secteur très vaste. Même les années où on ne produit pas beaucoup, le volume d'activité est énorme, car les projets sont dispatchés sur toute la province et les deux responsables de secteur courent dans tous les sens, de la zone VKP et Koumac à l'ensemble de la côte est. Le logement social, pour moi c'est une passion, je m'éclate et ne m'ennuie jamais, je suis heureux de vivre et de travailler dans ce domaine, y'a de quoi faire ! On fonctionne beaucoup en empathie et si on n'aime pas les gens on ne peut pas faire ce métier. Il faut avoir la foi, sinon ça ne marche pas. Les résultats de l'enquête de satisfaction montrent qu'on a une meilleure note que les autres agences, sans doute parce que dans le nord on est plus proches des gens. Notre travail repose sur la proximité. Ici personne n'est inaccessible, les gens sont moins pressés, les rapports plus cordiaux. Le vrai problème, c'est que l'offre ne répond pas à la demande, ou bien en décalé. En même temps, il ne faut pas confondre vitesse et précipitation, sinon il risque d'y avoir trop de logements intermédiaires dans cinq ans. Ce métier n'est pas tous les jours facile non plus, si tu n'es pas solide tu peux vite craquer, il faut vraiment aimer ça. Régulièrement on reçoit des femmes la tête éclatée, qui se sont fait bombarder par leur mari, avec des gosses qui ont dormi dans la voiture. Là-haut on fait un peu tous les métiers, assistante sociale, conseiller matrimonial, financier... Une fois j'ai même conseillé une psychologue qui m'a remercié ! »



Inauguration officielle du lotissement Le Bosquet le 27 février 2013.

À Koné, les 167 logements du lotissement Le Bosquet ont vite été pris d'assaut pour devenir un quartier à part entière de la commune.



© Photos SIC/Marc Le Chélard

en grande majorité sur Koné et Pouembout. Plus de deux fois plus qu'en 2009. Du logement locatif intermédiaire aidé (LIA, catégorie en vigueur dans le Nord), de l'accession à la propriété, du conventionné ou pas. Mais jamais, ou presque, d'immeuble de plus d'un étage. « *L'offre immobilière est adaptée au mode de vie, plus rural. On ne vient pas en Brousse pour avoir un voisin au-dessus de la tête !* »

CŒUR DE VOH... COUP DE CŒUR

Après une année 2014 assez calme côté production, marquée par le casse-tête de la

recherche de financements et un nombre de demandes ayant dépassé la barre des 1 000, 2015 a signé le redémarrage des livraisons (70 logements, et environ 80 prévus en 2016). Face au cimetière, Cœur de Voh est une opération en compte propre où la SIC, maître d'ouvrage, aménage, en partenariat avec les collectivités, un terrain de 16 ha acheté à la commune, sous forme d'un mix de villas individuelles, jumelées et de petits bâtiments d'habitat collectif. Une première tranche de construction (44 logements en LIA) a débuté en mars 2015. Huit logements ont déjà été livrés. Les tranches 2 et 3 (110 logements) sont en cours d'étude. « *Cœur de Voh, notre dernier projet en date, est aussi mon coup de cœur, confie Séverine Dugast, architecte DPLG, cogérante de l'agence Naia, Nord architecture ingénierie associés. Pour l'instant, sur ce*

“ L'OFFRE IMMOBILIÈRE EST ADAPTÉE AU MODE DE VIE, PLUS RURAL. ON NE VIENT PAS EN BROUSSE POUR AVOIR UN VOISIN AU-DESSUS DE LA TÊTE ! ”



© Claudine Quéré

En mars 2015, la première tranche du projet Cœur de Voh - 44 logements aidés - a démarré.



4 villas de type F4 & 4 villas de type F5



Cœur de Voh. Face au cimetière, la SIC aménage un terrain acheté à la commune, sous forme d'un mix de 191 logements adaptés au mode de vie calédonien et à la Brousse.



*Bwadouvalan, à Koumac, livré en 1997,
et la seconde tranche en 1999.*



Les Hauts de la Höt, à Touho, livrés en 1994.

chantier, je suis satisfaite des prestations, de la qualité des logements. La SIC veille plus qu'avant au choix des entreprises qui les réalisent ». Naia travaille avec le bailleur social depuis 2008. « Nous avons toujours au moins un projet en cours. »

Le premier s'appelait Oléa 2, à Pouembout, 48 logements composés de villas jumelées en duplex R+1 et de deux bâtiments collectifs. « Au fil des années, on sent que la SIC améliore ses prestations à l'intérieur des logements, avec de plus en plus d'équipements, mais aussi à l'extérieur en proposant davantage de jardins privatifs et en portant une attention particulière à la qualité environnementale de ses projets. » Pour répondre à ces exigences, les

budgets augmentent, mais raisonnablement. « Il faut composer afin de trouver la meilleure réponse économique pour la SIC tout en proposant des prestations de qualité pour les locataires, poursuit Séverine Dugast. Petit à petit, mes projets évoluent. J'essaie de trouver des solutions architecturales pour que chaque locataire ait son jardin privatif, comme au Cœur de Voh. C'est quelque chose qui me tient à cœur et la SIC me suit. »

UNE GROSSE RÉSERVE DE FONCIER DANS LE NORD

À Koné, d'autres opérations tombent dans l'escarcelle de la SIC, sur proposition de différents promoteurs. Baniar, Koné Jardins, Balabio et Natira, par exemple, concernent aujourd'hui 170 logements au centre du village dont la construction s'annonce imminente. Sur ce type d'opération et sur du foncier qu'elle a acquis, la SIC intervient comme maître d'ouvrage dans le cadre d'un « contrat d'entreprise générale » passé avec le promoteur. Ce dernier prend en charge la consultation d'entreprises, l'obtention du permis de construire, la construction et le suivi du chantier... sur la base d'un cahier

MOBILITÉ ET FORMATION

Au sein d'une entreprise en permanente évolution, la direction des ressources humaines ne ménage pas ses efforts en faveur de la mobilité et de la formation des personnels. Des passerelles ont été tendues entre la cinquantaine de métiers représentés, permettant aux salariés le souhaitant de "bouger" à travers de nouveaux challenges. "Mieux dans son travail, plus performant au sein de la société, plus efficace pour le client" : c'est un peu le credo qui guide la DRH. Ces perspectives d'évolution s'accompagnent d'une politique de formation exemplaire. En 2015, 417 actions de formation professionnelle continue ont été menées, soit un total de 3 073 heures principalement consacrées à l'informatique, la sécurité, la qualité et la gestion locative, pour un montant représentant 3,1 % de la masse salariale (l'obligation légale pour une société se situe à 0,7 %). Plus que des dépenses, un véritable investissement sur l'avenir.

Parallèlement, la SIC participe activement à la formation des jeunes sur de nombreux métiers (immobilier, construction, finance, ressources humaines, informatique...). En 2015, elle a accueilli 50 stagiaires (étudiants de l'UNC, bac pro, BEP carrières sanitaires et sociales...) en agence, au sein de ses directions, dans les résidences pour personnes âgées..., ainsi que 22 jobs d'été et 4 apprentis (BTS NRC, licence pro contrôle de gestion, licence révision comptable...). À noter qu'afin de donner leur chance au plus grand nombre, les effectifs des stagiaires changent chaque année, même si les précédents ont donné entière satisfaction.



des charges et d'un coût d'objectifs établis en commun. En échange de la prestation, la SIC s'engage à acheter à un prix fixé à l'avance la résidence dont elle devient propriétaire à la remise des clés et qu'elle gère par la suite.

Parmi les autres projets en cours ou à l'étude, des livraisons sur Koumac, Hienghène, Canala, Kaala-Gomen, la construction de nouvelles villas à loyer intermédiaire sur des terres coutumières à Baco, la réalisation du schéma d'aménagement de la ZODEP de Ponérihouen où la SIC intervient pour le compte du gouvernement (*lire aussi page 118*), des pourparlers avec le GDPL de la tribu de Koniambo, ou encore la création d'un véritable quartier sur 51 ha

au cœur du village de Poya. Sans oublier les nécessaires travaux de réhabilitation, les premiers logements ayant désormais dépassé la vingtaine d'années.

En province Nord, la SIC dispose d'une très grosse réserve de foncier, mais pas forcément constructible ou souvent éloignée des réseaux d'eau et d'électricité existants, ce qui implique des délais d'aménagement plus élastiques. C'est le cas sur Foué (Koné) où le projet colossal de la Tangentielle (302 ha, un potentiel d'un millier de logements) attise les convoitises. À proximité, services et équipements publics se dessinent lentement : un hôpital, un collège, une prison. Dans le cadre d'un partenariat avec Nord Avenir et le



© JME

Silvio Pontoni, gérant de la SARL Pontoni

« La SIC, un maître d'ouvrage "fidèle" »

Spécialisée dans le bâtiment, les ouvrages d'art et le génie civil, la SARL Pontoni travaille depuis vingt ans avec la SIC.

« Résidence Azur, Kaméré, Val de Magenta, Jardins de Jade, Jardins Notre-Dame, un tiers du gros-œuvre de la résidence universitaire, l'extension des Cerisiers bleus en 2014, Këcho 2 à Dumbéa... Depuis 1994, j'ai environ un chantier par an avec la SIC, sur Nouméa et son agglomération. Administrativement parlant, c'est plus difficile qu'avec un privé car les étapes sont plus nombreuses, plus contraignantes. Du point de vue déroulement de l'opération, en revanche, c'est plus facile. Entre les premiers plans et la fin du chantier les modifications sont minimes. Le logement est quasiment livré tel qu'il a été dessiné à l'appel d'offres. Un promoteur privé, lui, fait visiter chaque week-end l'appartement à ses amis, et tous ont une super idée : la cuisine je la verrais bien ici, la baie vitrée tu devrais la déplacer là... Le privé, c'est plus évolutif ! Un jour on vous demande des travaux supplémentaires, le lendemain de supprimer une terrasse. Si les délais de règlement de la SIC sont un peu plus longs, la visibilité est meilleure : une fois le dossier validé, on est sûr que la facture sera honorée au franc près, contrairement au privé, sujet aux variations, même si ses gammes de prix sont plus intéressantes. Autre avantage pour moi, la pérennité dans le temps : la SIC est un maître d'ouvrage "fidèle" qui lance régulièrement des appels d'offres. Depuis une vingtaine d'années maintenant, entre 30 et 40 % de notre masse salariale est consacrée à la construction de logements sociaux. Pour une entreprise du BTP, ce genre de chantier ne revêt pas de spécificité particulière. Le béton reste du béton. On utilise exactement les mêmes dosages, que ce soit du très haut de gamme ou du logement très social. Je n'ai à rougir d'aucune résidence faite pour la SIC. Vu la quantité de chantiers qu'elle mène, elle a souvent du mal à trouver des corps d'État secondaires pouvant assurer une telle masse de travail. On se retrouve avec des artisans excellents en petite structure, mais complètement désorganisés sur de gros chantiers. C'est là que le bât blesse et que l'image de la SIC est un peu écornée, de façon pas toujours justifiée. »



“ ON UTILISE LES MÊMES DOSAGES POUR LE HAUT DE GAMME OU LE LOGEMENT SOCIAL. LE BÉTON RESTE DU BÉTON. ”

« Depuis 1994, j'ai environ un chantier par an avec la SIC (ici Këcho 2 à Dumbéa). Administrativement, c'est plus difficile qu'avec un privé car les étapes sont plus nombreuses et contraignantes. Du point de vue déroulement de l'opération, en revanche, c'est plus facile. »

TÉMOIGNAGE

FSH, la SIC réfléchit à un schéma d'aménagement de cette zone reliant Koné à Pouembout.

CLAUSE D'INSERTION

Si elle favorise le rééquilibrage entre les provinces et contribue à l'activité du BTP depuis près de soixante ans, la SIC facilite également l'insertion de ses locataires en leur fournissant un toit, mais aussi, de plus en plus, en leur mettant le pied à l'étrier en matière d'emploi. Exemple, le Projet de rénovation urbaine de Saint-Quentin qui prévoit une « clause d'insertion » pour certains résidents ou habitants du quartier. Intégrées dans les appels d'offres de la SIC, les premières clauses d'insertion ont concerné des marchés liés à la Ferme Boutan (viabilisation et construction de 110 logements) et à Roche Grise (62 logements). Le dispositif vise à réserver 5 % du nombre total des heures travaillées dans le cadre du chantier (domaines du BTP, de la création et de l'entretien des espaces et immeubles) 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



La clause d'insertion du PRU de Saint-Quentin prévoit d'associer certains résidents ou habitants du quartier à la transformation de l'ancienne cité. L'opportunité de s'engager dans un processus d'insertion professionnelle durable, à travers différents métiers : maçon, plombier, électricien, menuisier...

et dans la zone géographique de Normandie, Auteuil et Yahoué où de nombreux locataires ont été relogés suite à la désintégration de la première tour en 2009.

La clause, qui répond à une forte demande des habitants d'être impliqués dans la transformation de leur quartier, leur offre l'opportunité de s'engager dans un processus d'insertion professionnelle durable, à travers différents métiers – maçon, plombier, électricien, menuisier, jardinier, agent de maintenance... En outre, elle a pour vocation d'inciter à s'approprier le projet et à mieux le respecter. Pour mener à bien ce dispositif, la SIC a noué un partenariat avec le service de l'emploi et du placement de la DEFE et avec la MIJ. Elle a préparé des équipes, organisé des permanences sur site pour que demandeurs d'emploi et entreprises puissent se rencontrer. Cette opération pilote, qui pourrait déboucher sur des CDI et fournir un vivier de travailleurs à la DEFE, la SIC entend bien la renouveler en cas de succès probant. Comme l'a été l'embauche de dix jeunes du quartier sur le chantier de démolition des tours.

LEVIER EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT

Nous le détaillerons plus loin, la SIC est également précurseur et moteur en matière d'environnement. Dans le domaine de l'assainissement, par exemple, elle a montré la voie à suivre. Au cours des années 1980, alors que

Cette opération pilote a également vocation à inciter les habitants à s'approprier et respecter le projet. Ici, des jeunes du quartier de Saint-Quentin embauchés en 2015 sur le chantier de démolition des tours.



UNE SAEM, DEUX ACTIONNAIRES

Constituée en SAEM (Société anonyme d'économie mixte), la SIC bénéficie d'un mode de fonctionnement autonome, identique à celui des sociétés commerciales privées. Dotée d'un capital de 4,530 milliards de francs CFP, porté à 12 milliards en septembre 2015, elle compte deux actionnaires à parts égales : l'Agence française de développement (AFD), établissement d'État, et la Nouvelle-Calédonie. Le directeur général est un agent détaché par l'AFD, tandis que le président du conseil d'administration (Philippe Michel a remplacé Annie Beustes le 22 avril 2015) est proposé par l'actionnaire Nouvelle-Calédonie. Depuis mars 2015, la société s'est enrichie de deux directeurs généraux adjoints : l'un issu du sérail AFD, l'autre promu en interne. Les effectifs de la SIC demeurent stables, entre 160 et 170 personnes, et respectent au mieux ses engagements RSE en termes de parité hommes/femmes sur les emplois cadres et d'emploi de personnels handicapés (3,3 % pour une obligation légale de 2,5 %).

Socometra assure l'exploitation de la station d'épuration de Rivière-Salée construite par le FSH, la SIC-NC gère déjà de son côté trois STEP privées, celles des Tours de Magenta, de Saint-Quentin et de Tindu. C'est en 1989 seulement que les élus de la commune décident de déléguer le service public de l'eau et de l'assainissement, et de le confier à la Société calédonienne des Eaux (devenue Calédonienne des Eaux en 1995), laquelle construira les premières STEP publiques de la capitale. En mai 2013, la SIC livre une nouvelle station d'épuration (2 500 EH) à Montravel, dans le cadre de la réhabilitation d'une partie de la résidence Pierre-Lenquette. Traitant les eaux de tout le quartier et des quartiers environnants, elle a été rétrocédée à la commune en août 2015. En l'absence de système d'assainissement collectif, la SIC a également installé des micro-stations pour traiter les eaux usées de ses petites résidences. L'objectif consiste aujourd'hui à les raccorder aux nouveaux réseaux que la Ville installe progressivement.

EMPRUNTS, SUBVENTIONS, DÉFISCALISATION...

Pour répondre à la demande, la SIC doit poursuivre la construction de logements et donc sa quête de financements, activité qui n'est pas forcément la plus reposante. Elle compte deux bailleurs de fonds principaux. La Caisse des dépôts et consignations (CDC) finance les logements aidés et très aidés, avec des taux d'intérêt très bas et des durées d'amortissement de 40 ans ou plus qu'elle seule peut octroyer. L'Agence française de développement (AFD), elle, accorde des prêts pour les logements non conventionnés et, plus récemment,

ceux en accession à la propriété. Quant aux commerces, qui créent un peu de vie dans les ensembles immobiliers, ils font l'objet d'emprunts auprès de banques locales.

Depuis que les provinces sont compétentes en matière d'habitat social, les subventions constituent la troisième source de financement (après les emprunts et la défiscalisation) dans le cadre de contrats de développement État-Province d'une durée de cinq ans. Si la SIC conduit aussi ses opérations sur fonds propres, la défiscalisation fournit depuis vingt ans un apport tout sauf négligeable. Ce dispositif, qui permet aux investisseurs métropolitains réunis dans une société civile immobilière (SCI) de bénéficier d'une réduction d'impôt conséquente, équivaut à une aide indirecte de l'État. Une subvention

- Activité de la SIC : **3,3 %** du PIB (produit intérieur brut) de la Nouvelle-Calédonie
- Emplois directs et indirects générés : environ **2 500**
- Investissements en 2015 : **8,6 milliards** de francs
- Plus de **700** logements situés en province Nord, **5** aux Loyauté
- **76** jeunes accueillis en 2015 dans le cadre de leur formation (stagiaires, jobs d'été, apprentis)



Juillet 2013, premiers logements de la SIC aux Loyauté : la résidence Hnimikone, à Lifou. Du locatif non aidé sur terres coutumières.



Sandra Noirault, directrice financière de la SIC

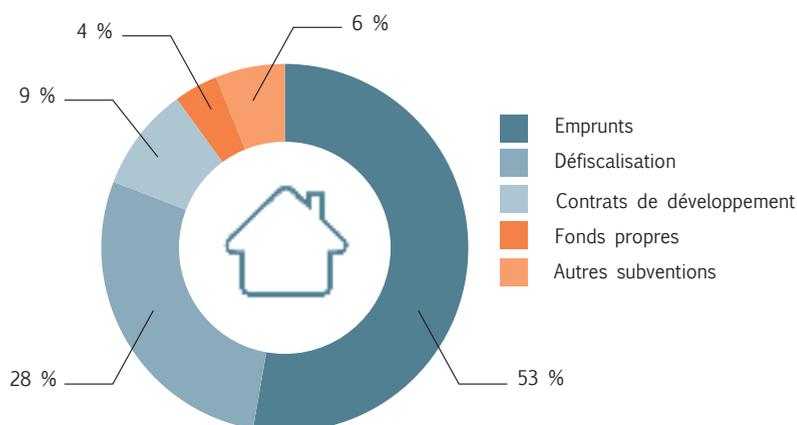
« Pas de trésor de guerre ! »

« Contrairement à ce qu'on a pu entendre, la SIC n'a jamais disposé d'un "trésor de guerre", même si, à certaines époques, nous étions dans un environnement économique plus favorable. Dans les montages des opérations en défiscalisation nous étions obligés 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 comme la SIC, qui investit quelque 10 milliards 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 (entrée des investisseurs dans la SCI, temps d'instruction des dossiers d'emprunt...). Par ailleurs nous avons hérité d'un parc très vieux qui nécessite de lourdes opérations de réhabilitation. Notre équilibre est très simple : le loyer doit permettre de rembourser les échéances d'emprunt et nos frais de gestion pendant quarante ans au minimum (la durée du prêt). Avec un patrimoine qui grossit et vieillit, et un coût de la vie qui s'accroît, nos équilibres sur le long terme passent par les augmentations de loyer. Or, ces dernières années, les gels de loyer successifs ont pesé très lourdement dans nos comptes. Pour exemple, avec un chiffre d'affaires de 7 milliards, le manque à gagner d'un indice de révision des loyers à 2 % s'élève à 140 millions. Si on reproduit cela tous les ans, ça fait froid dans le dos ! Donc, non seulement il n'existe pas de "trésor de guerre", mais nous devons nous montrer très vigilants sur la gestion de nos dépenses. »

“ LES GELS DE LOYER ONT PESÉ TRÈS LOURD DANS NOS COMPTES ”

TÉMOIGNAGE

COMMENT SONT FINANCÉS LES LOGEMENTS (PÉRIODE 2011-2015)



98

Après les emprunts, la défiscalisation (aide indirecte de l'État) constitue la deuxième source de financement de la construction d'un logement. Soit, en vingt ans, un montant d'environ 19 milliards de francs.



providentielle représentant entre 25 et 30 % du coût de construction d'un logement. Dès 1995, la SIC boucle sa première opération en défiscalisation, à travers. En vingt ans, environ 3 300 logements auront obtenu un agrément de défiscalisation, soit un effort de financement de l'État de quelque 19 milliards de francs.

DES LOYERS COMPLÈTEMENT GELÉS

En 2007, la création de la société civile de participation immobilière Agathissimo constitue une première dans l'Outre-mer français. Cette seule SCPI – SCI regroupant plus de cent investisseurs – va permettre de financer plusieurs opérations : Oléa en province Nord, l'immeuble Castex au Quartier Latin, Tuband 7 et 8, Macaranga à Dumbéa-sur-Mer... Soit un total de 606 logements.

Ces différents modes de financements permettent aujourd'hui de proposer aux locataires des loyers très accessibles, surtout depuis la mise en place de l'aide territoriale au logement. Mais la trésorerie de la SIC diminue sous l'effet conjugué de l'accroissement des impayés et d'un long gel des loyers, au risque de devoir réviser à la baisse les programmes de production et de rénovation. Depuis 2008 et leur indexation à l'IRL, l'indice de révision des loyers, ceux-ci ont été victimes d'un gel tenace, en raison notamment du combat contre la vie chère. Et qui dit gel des

LOYERS MOYENS DU PARC LOCATIF (EN 2015 ET EN FRANCS CFP)

	LTA + LA	LAT	INTERMÉDIAIRE
F1	27 623	57 476	42 401
F2	41 405	70 165	69 812
F3	47 338	80 267	100 700
F4	52 402	87 555	117 863
F5/6/7	54 241	92 692	128 509

LTA : logement très aidé ; LA : logement aidé ;
LAT : logement aidé de transition.

loyers dit mort du logement social, assèment les opérateurs. « Geler les loyers de manière coercitive est une mauvaise chose, affirme Thierry Cornaille, ancien directeur général de la SIC. L'équilibre des opérations se fait sur du très long terme, quarante ans pour certaines. Il est donc indispensable que les loyers soient régulièrement réévalués, tout en restant très abordables. Je rappelle que le niveau intrinsèque du loyer de base est nettement inférieur en Nouvelle-Calédonie qu'en Métropole, et que l'aide au logement moyenne y est plus élevée ». Heureusement, la dernière délibération de la Province Sud relative à l'habitat social a permis d'augmenter les loyers d'équilibre des nouvelles opérations, loyers qui devraient pouvoir être réajustés chaque année en fonction de l'IRL. ■

LE POIDS DE L'AFD

Depuis plus de 70 ans, l'Agence française de développement finance et accompagne des projets visant à améliorer les conditions de vie des populations. Elle intervient aujourd'hui dans 90 pays en développement et DOM-TOM. Le groupe AFD rassemble plus de 1 700 personnes dont environ 1 200 à son siège parisien et près de 550 dans son réseau de 71 agences régionales et bureaux répartis à travers le monde. L'AFD est actionnaire de sept sociétés immobilières (SIDOM) dont le patrimoine compte plus de 75 000 logements sociaux et représente 50 % du parc social de l'Outre-mer. En 2015, elle a engagé plus de 18 milliards de FCFP dans l'économie calédonienne (plus de 25 milliards en 2013 et 17 en 2014), très majoritairement en faveur du secteur public. Premier partenaire financier des collectivités locales dont elle détient 50 % de l'encours – de la plus petite commune jusqu'au gouvernement et aux provinces –, l'AFD intervient sur de nombreux projets publics structurants : éducation, eau, assainissement, santé, énergie, transports... et logement. Elle accorde également des prêts au secteur privé et garantit, à travers sa filiale SOGEFOM, des prêts bancaires aux PME. À Nouméa, son agence est constituée de 18 personnes.

TÉMOIGNAGE



Karine Martin de Frémont, directrice de l'AFD Nouméa

« Des liens historiques très forts »

« À ce jour, l'AFD a financé près de 6 500 logements de la SIC, dont les 2 500 des sept cités anciennes. Nous appuyons en général des programmes de construction triennaux. Le dernier en date, qui couvre la période 2014-2016, a vu l'AFD engager en 2013 un financement de 85 millions d'euros (plus de 10 milliards de FCFP). Ce soutien se présente sous la forme de prêts en faveur du logement locatif intermédiaire et de l'accession aidée à la propriété, d'une maturité pouvant aller jusqu'à vingt-cinq, voire trente ans. Depuis vingt ans, nous octroyons en moyenne à la SIC près de 2 milliards de francs de prêts par an pour accompagner ses opérations de logements sociaux. Nous pouvons également intervenir ponctuellement sur des sujets spécifiques, comme en 2013 à travers un prêt bonifié destiné au Projet de rénovation urbaine de Saint-Quentin (plus d'un milliard de francs) qui a permis de lancer le processus d'aménagement du quartier et de planifier la démolition de quatre tours supplémentaires. Des sept sociétés immobilières d'outre-mer dont l'AFD est actionnaire, la SIC est celle dans laquelle nous sommes le plus impliqués, puisque nous détenons 50 % de son capital, ce qui n'est pas le cas des autres SIDOM. Des liens historiques très forts nous unissent. L'AFD est très attachée à sa filiale, elle la soutient par différents leviers d'action, en tant qu'actionnaire et bailleur. C'est pour nous un partenaire privilégié. »

PRÉSERVER

La RSE dans les gènes

À l'origine de la collecte sélective des déchets sur le territoire, partenaire de nombreuses opérations de plantations, toujours proactive en matière de protection de l'environnement, engagée dans une démarche de promotion des énergies renouvelables, la SIC est au cœur de la démarche RSE depuis près de dix ans. Ses logements bioclimatiques, où le bois a fait une percée spectaculaire, permettent aujourd'hui aux locataires de réduire leur consommation énergétique.

© SIC/Marc Le Chélaud



La résidence Pasteur, à la Vallée du Tir, la première opération "tout bois" de la SIC, la première de cette ampleur en Nouvelle-Calédonie ! Élué bâtiment à usage collectif de l'année (2013).

La RSE, c'est aussi un logement plus agréable, des espaces verts autour des résidences, l'eau chaude pour tous...



© Photos SIC/Marc Le Chélard

Moteur du développement durable en Nouvelle-Calédonie, la SIC formalise en 2008 son ambition de déployer l'habitat de façon exemplaire, en adoptant « CAP 2020 », un projet d'entreprise articulé autour de la Responsabilité sociale et environnementale (RSE). Fruit d'un long travail de concertation avec les salariés, il se décline en objectifs stratégiques, engagements et actions à mettre en place à

l'horizon 2020. Exemples : « construire, entretenir et réhabiliter toutes nos opérations en haute qualité environnementale », « généraliser les chantiers verts et sécurisés », « équiper l'ensemble du parc en systèmes de production d'eau chaude sanitaire alimentés par des sources d'énergie renouvelable »... Pour accompagner l'entreprise, l'AFD lui accorde alors un prêt bonifié de près de 3 milliards de francs. « 55 % de l'ensemble des financements de l'AFD en 2015 ont un co-bénéfice climat, indique Karine Martin de Frémont, directrice de l'AFD Nouméa. Tous les projets que nous instruisons passent par le prisme RSE. Cette culture est très profondément ancrée dans nos gènes et notre filiale SIC est l'opérateur social le plus en avance sur cette thématique ».

Avec la RSE dans l'ADN de l'AFD, la SIC ne pouvait donc y échapper ! Confirmation d'Alain Thillier, conseiller de la direction générale de la SIC : « Notre engagement en matière de développement durable s'est manifesté sous l'impulsion de notre actionnaire, c'est ce qui nous distingue de nos collègues du FSH et de la SEM Agglo ». Fort de trois décennies au service du groupe AFD, Thierry Cornaille était forcément animé par la fibre RSE en prenant la direction générale de la SIC en 2006. « Pour



RSE, comme Responsabilité sociale et environnementale. Trois lettres associées à l'héritage laissé par le directeur général Thierry Cornaille (2006-2014), qui brandit ici le Trophée de l'environnement reçu par la SIC en octobre 2012.



Juillet 2008 : la SIC lance, bien avant tout le monde en Nouvelle-Calédonie, une opération de tri des déchets recyclables. Deux points d'apport volontaire (PAV) sont aménagés aux Tours de Magenta, un troisième aux Hauts de Malaoui.



Communes et opérateurs privés vont répondre à l'initiative avant-gardiste de la SIC en matière de collecte sélective. Sur les PAV, verre et plastiques ont rejoint aluminium, papier et cartons.

moi, la RSE, c'est un logement plus agréable, des espaces verts autour des résidences, l'eau chaude pour tous... »

RSE, L'EMPREINTE DE THIERRY CORNAILLE

RSE : les initiales de ces trois mots sont immanquablement associées à l'empreinte que le DG laissera en quittant la SIC huit ans plus tard. « Thierry Cornaille a bousculé ce qu'on était, il a bougé le curseur, nous a demandé de réfléchir utilement, d'être réactifs, et nous a permis de rehausser la qualité de notre travail, estime Françoise Suve, adjointe de la directrice de la DPCI. Il a pris son bâton de pèlerin, poussé les portes des institutions pour leur dire, presque comme une provocation, "on va faire ça et ça, vous venez avec nous ou pas ?". Ce n'était pas facile, notre image était dégradée, il a su encaisser, dans un milieu pas tendre, il a réussi, par l'écoute et le respect des autres, à ouvrir la SIC aux collectivités. La bonne porte d'entrée a été la Province Sud, et la bonne personne Philippe Gomès qui avait une vision sociale du développement du territoire. Aujourd'hui, nous essayons de donner davantage de texture à la dynamique créée par Thierry Cornaille, par l'échange, le partenariat, l'ouverture : personne ne peut plus fonctionner tout seul ».

Le choix d'articuler le projet d'entreprise autour du développement durable est récompensé en 2009 par le label européen Discerno, à

“ À L'ÉPOQUE, ON ENFOUSSAIT TOUT, TOUT PARTAIT DANS LA POUBELLE SANS AUTRE PRÉOCCUPATION ”

nouveau attribué en 2012 et 2014. À ce jour, la SIC reste l'unique entreprise calédonienne à l'avoir décroché. En octobre 2012, lors des Trophées de l'entreprise organisés par la CCI, elle remporte le Trophée de l'environnement. Autant de prix mérités, au regard des multiples actions portées, et souvent initiées, en matière de protection de l'environnement.

TRI DES DÉCHETS ET COLLECTE SÉLECTIVE

Juillet 2008 : la SIC commence par lancer une opération de tri des déchets recyclables. « À l'époque, on enfouissait tout, tout partait dans la poubelle sans autre préoccupation, reprend Françoise Suve. Et nous logions déjà plus de 25 000 personnes. Alors on s'est dit "pourquoi ne pas lancer le tri des déchets ?" On en a parlé aux associations de locataires, et on l'a fait ! Même si ça nous a coûté très cher ». Deux points d'apport volontaire (PAV) sont aménagés aux Tours de Magenta, un troisième aux Hauts de Malaoui. La SAEM Mont-Dore Environnement y collectera le papier, le carton, l'aluminium, le plastique et le verre déposés par les habitants. « Il a fallu faire

Lors du Jeudi du centre-ville consacré à l'environnement en juin 2008. Un mois avant le lancement par la SIC des premières opérations de tri des déchets.



preuve d'un volontarisme extraordinaire, se souvient Thierry Cornaille. À la fois convaincre nos résidents et résister aux critiques, vu que très vite les PAV se sont mis à déborder, les gens des quartiers voisins venant s'y débarrasser de leurs ordures. Nous avons un peu été victimes de notre succès ». Au second semestre 2008, pas moins de 37 tonnes de plastique et de canettes, 61 t de papiers et cartons et 16 t de verre sont en effet ramassées sur les trois sites. Aujourd'hui, environ 150 t de déchets sont collectées chaque année en moyenne sur les PAV que la SIC, qui en compte une vingtaine dans tout le pays, a installés sur l'agglomération. Le succès étant contagieux, l'initiative avant-gardiste de la SIC a fait des "émules", dans les communes et parmi les opérateurs privés. Sur la ville de Nouméa, qui compte à présent une trentaine de PAV (où verre et plastique ont depuis peu rejoint aluminium et journaux),



Aujourd'hui, priorité est donnée à des logements traversants, bénéficiant d'une ventilation naturelle, qui limitent le rayonnement solaire par des procédés d'isolation thermique, d'aération ou d'orientation de toiture, et favorisent ainsi les économies d'énergie.

la SIC va pouvoir retirer la majorité des siens. Fière du travail de défrichage accompli.

CHAUFFE-EAU SOLAIRES POUR TOUS

« Lorsque je suis arrivé de Métropole, j'ai été surpris de constater que, même si le climat est ici plus clément, les logements sociaux aidés étaient justes livrés avec un emplacement pour un chauffe-eau ou un ballon, donc sans eau chaude, avoue Gilles Koroloff, responsable du service patrimoine. Pour moi, cela dépassait l'entendement ». Tout a changé en 2006, année à partir de laquelle le patrimoine neuf de la SIC est systématiquement doté de chauffe-eau solaires. L'opportunité, en outre, de s'inscrire là aussi dans une démarche environnementale en privilégiant l'énergie renouvelable, tout en soutenant fortement ce secteur d'activités. Parce qu'en plus d'équiper chaque nouveau logement, la SIC a planifié depuis 2009 un programme de rattrapage, coûteux et complexe, sur le parc ancien ou vieillissant. Mi-2015, plus de 2 000 chauffe-eau solaires avaient ainsi été installés sur les résidences d'un certain âge, souvent lors de réhabilitations, à raison de 600 appareils en moyenne chaque année et de 400 000 F l'appareil. Soit, fin 2015, un taux d'équipement de 55 % du patrimoine total.

SAINT-QUENTIN, AGENCE PILOTE

« D'une façon générale, nous essayons d'adopter une démarche proactive dans la réduction des impacts environnementaux, au niveau de la construction d'un logement, mais d'abord de sa conception », précise Loïc Martin-Cocher, chargé de mission développement durable et innovation à la SIC. Priorité à des logements « bioclimatiques » qui favorisent les économies d'énergie. L'extension de l'agence de Saint-Quentin en 2010-2011 a servi de projet-pilote en la matière. La SIC y a testé des procédés d'isolation thermique, d'aération ou d'orientation de toiture, destinés à limiter le rayonnement solaire et à évacuer les apports de chaleur. « Aujourd'hui, l'ensemble des logements neufs sont traversants et bénéficient donc d'une ventilation naturelle. Tout est fait par ailleurs pour éviter le transfert de chaleur à l'intérieur de l'habitation : toits isolés à l'aide de différents matériaux, baies vitrées protégées de masques et davantage encastrées, débords de toiture supérieurs, etc. » Autant de mesures – comme la pose d'ampoules basse consommation – susceptibles d'améliorer la qualité

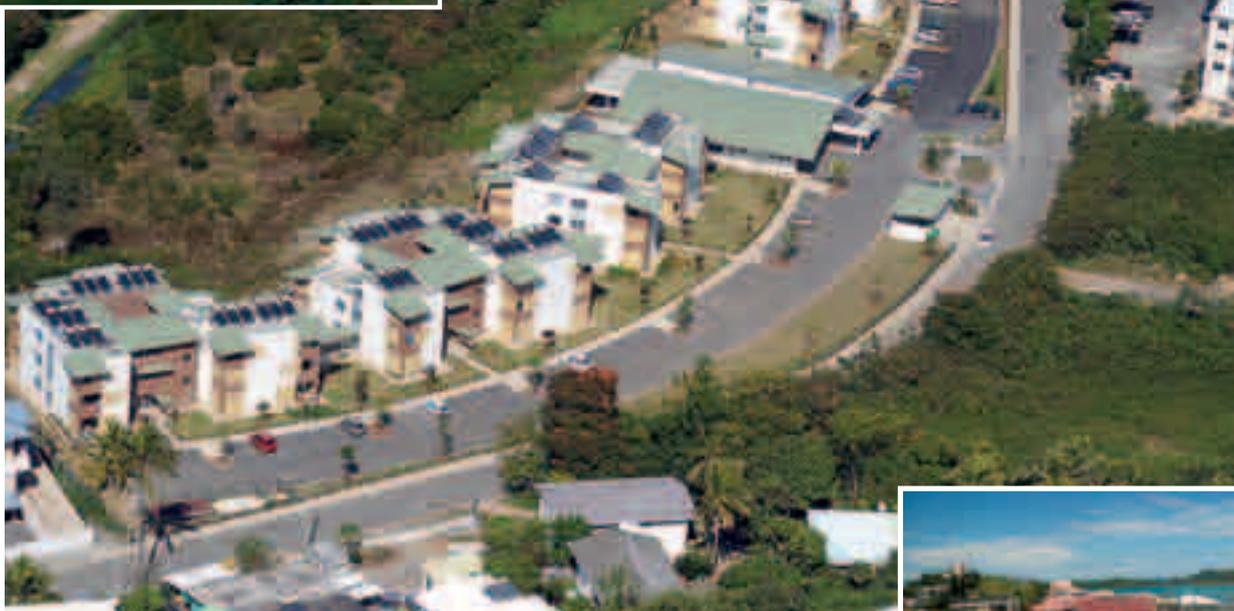
« ÊTRE EXEMPLAIRES »

« [...] Comment concevoir l'éducation, la formation, la lutte contre l'insécurité et les incivilités... sans un habitat digne de ce nom ? [...] Notre projet d'entreprise "CAP 2020 : la SIC, un opérateur calédonien durable" doit être l'élément structurant, fédérateur, de notre contribution au bénéfice de tous les Calédoniens. Notre responsabilité sociale et environnementale doit guider chacun de nos engagements. [...] Nous devons être exemplaires et ainsi montrer la voie à tous ceux qui n'ont pas encore pris conscience de l'importance et de l'urgence de changer nos comportements pour améliorer notre cadre de vie. [...] Contribuons tous à un développement équilibré et harmonieux de notre entreprise pour mieux vivre ensemble et préserver l'environnement en Nouvelle-Calédonie, notre bien commun. »

(Annie Beustes, présidente du conseil d'administration de la SIC, lors du départ de Thierry Cornaille, le 28 février 2014)



Mi-2015, plus de 2 000 chauffe-eau solaires avaient été installés sur le parc ancien ou vieillissant, comme ici à Pierre-Lenquette, dans le cadre d'un programme de rattrapage initié en 2009.



Depuis 2006, le patrimoine neuf de la SIC est systématiquement doté de chauffe-eau solaires. L'opportunité de privilégier l'énergie renouvelable. Ici les toits de la résidence pour personnes âgées Les Orchidées, à Ouémo.

La toiture du siège social de la SIC, au Quartier Latin, est recouverte d'une unité de production photovoltaïque. À l'image de l'agence pilote de Saint-Quentin et de l'un des bâtiments de la résidence universitaire de Nouville.



La charte “chantier vert” permet de limiter les impacts sur l’environnement, réduire les risques sur la santé et la sécurité des ouvriers, restreindre les nuisances causées aux riverains et les pollutions de proximité, et mieux gérer les déchets générés.



© Mairie de La Foa

thermique et les performances énergétiques, malgré l’absence de prescriptions réglementaires de la Nouvelle-Calédonie dans ce domaine. En outre, l’agence “cobaye” de Saint-Quentin a été classée bâtiment à énergie positive : son toit accueille désormais une unité de production photovoltaïque, à l’image de l’un des bâtiments de la résidence universitaire de Nouville et du siège social de la SIC au Quartier Latin. Les trois installations produisent plus de 50 000 kWh par an, soit environ 15 % de la consommation électrique de l’entreprise. Consciente de sa responsabilité environnementale, la SIC a aussi mené deux bilans carbone, en 2009 et 2012. Enseignement principal, sans surprise, « *notre parc locatif est le secteur d’activité le plus polluant puisqu’il représente 90 % des émissions carbone de la SIC* », dévoile Loïc Martin-Cocher. Comment faire alors pour dresser un bilan plus flatteur ? « *Peaufiner la conception des logements bioclimatiques et réduire ainsi la consommation énergétique des locataires, sensibiliser les familles, mais surtout réfléchir à des sites implantés au plus près des zones d’activités afin de réduire les déplacements, et donc la pollution.* »

UN INVENTAIRE À LA... TRÈS VERT

Infatigable précurseur, la SIC fut également partenaire de l’Agence de l’environnement et de la maîtrise de l’énergie (ADEME) lors du lancement de la première charte chantier vert en 2009, avant de participer, quatre ans plus tard, à la définition de la nouvelle charte portée par la CCI. S’adressant à tous les acteurs d’un chantier – maître d’ouvrage, d’œuvre, entreprises, ouvriers – et articulée autour de cinq principes fondamentaux, celle-ci permet de limiter les impacts sur l’environnement, réduire les risques sur la santé et la sécurité des ouvriers, res-

treindre les nuisances causées aux riverains et les pollutions de proximité, et de mieux gérer les déchets générés. Début 2016, la SIC avait déjà conduit une douzaine de chantiers verts. Ceux de la Ferme Boutan, à Saint-Quentin, et de la Petite Passerelle, à La Foa, étant les premiers à obéir à la nouvelle charte. « *Au fil des expériences, on s’inscrit dans un processus d’amélioration continue*, note Loïc Martin-Cocher. *Il faut arriver à ce que tout le monde voie son intérêt à s’engager dans la démarche, que la charte ne soit plus considérée comme une contrainte, mais un moyen de bénéficier d’un cadre de travail plus serein et d’une sécurité accrue* ».

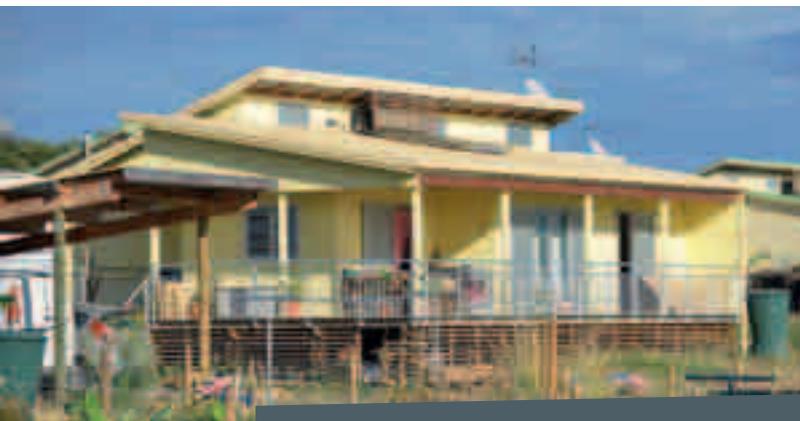
Autre démarche “verte”, l’introduction du bois dans les constructions. Passé la crainte des termites et donc une certaine allergie aux charpentes et plinthes en bois, la SIC se laisse petit à petit séduire par les discours de maîtres d’œuvre et d’entrepreneurs. En 2013, la résidence Pasteur, Vallée du Tir, 21 logements aidés et très aidés en R+3 tout en bois posés sur un soubassement en béton, est même élue bâtiment à usage collectif de l’année, lors du Forum de l’immobilier. Même récompense l’année suivante pour Filao 2, à Bourail, dans la catégorie « bâtiment à usage individuel ». Mais c’est surtout le nord qui indique l’orientation à suivre, les résidences Le Bosquet et Païamboué 2, à Koné, montrant l’exemple. Logements individuels, villas ou locaux commerciaux tout en bois, duplex mixtes (structure en béton, habillage en bois), de nouveaux types de constructions sortent de terre. À Thio, Hienghène, Canala, Kaala-Gomen, Poya, et aussi dans le sud.

Le bois présente plusieurs avantages : une meilleure adaptation à une qualité de sol médiocre, un chantier plus propre, des nuisances sonores moindres, et des délais mieux tenus, une grosse partie de la structure étant fabriquée en usine, seul le montage s’effectuant sur place. Il pourrait également concourir à booster une filière locale qui tarde à décoller. On n’en est pas encore là. Le bois utilisé pour le gros-œuvre (structures, parois...) est importé de Nouvelle-Zélande et d’Europe, en attendant que les scieries calédoniennes se mettent aux normes en matière de vieillissement et de traitement. Seuls les accessoires, parements et autres brise-soleil sont produits sur le Caillou. À ce jour, 174 logements tout en bois ont été livrés par la SIC et une trentaine devraient l’être en 2016. Si le volume reste encore marginal, les esprits s’éveillent à la nouveauté, la promotion de concepts originaux gagne du terrain...

RESPONSABILITÉ ÉCO-CITOYENNE

Au-delà de l'intégration plus que soutenue de la dimension environnementale dans son projet d'entreprise, la SIC continue à mener de nombreuses actions de nature à susciter des comportements éco-citoyens chez ses résidents : revégétalisation des sites anciens, ramassage des déchets... Initiée en 2006 sur le seul patrimoine de la SIC, l'opération Planète sans canette est

reconduite l'année suivante sur l'ensemble du territoire et plus de 5 000 bénévoles ramassent 11 tonnes de boîtes en alu ! Depuis 2008, la SIC collabore avec le Programme de conservation de la forêt sèche afin de protéger, restaurer et valoriser les sites et les espèces de cet écosystème en voie de disparition se trouvant sur ses propres terrains. À Fort Téréka, elle soutient l'association Mocamana dans le cadre d'un travail multipartenarial avec les associations de locataires et des bénévoles extérieurs. Objectif, dresser l'inventaire des espèces endémiques, nettoyer les lieux, aménager un sentier pédagogique, et enfin cultiver en pépinière des plantes, mission confiée aux ateliers thérapeutiques



Meilleure adaptation à une qualité de sol médiocre, chantier plus propre, nuisances sonores moindres, délais mieux tenus, le bois présente plusieurs avantages. Ici, le lotissement Païamboué 2, à Koné : pas un seul mètre carré de béton dans les maisons !

© Athanor



Gilles Stangalino, architecte HQE, gérant de l'agence Athanor

« Le bois est un matériau agréable et chaleureux »

« L'agence Athanor Nouvelle-Calédonie (architecture, urbanisme, conseil) a remporté trois appels d'offres lancés par la SIC. Deux projets en 2012, La Grange, reconversion d'une ruine en immeuble de bureaux à

Koné, et la résidence Pasteur de la Vallée du Tir, ainsi que le lotissement Païamboué 2 (36 villas), toujours à Koné, l'année suivante. Nous essayons d'apporter à la SIC des solutions adaptées au mode de vie calédonien. L'immeuble Pasteur par exemple offre de belles surfaces dans les parties communes. Les coursives forment de véritables petites ruelles piétonnes, protégées de la pluie et du soleil, où les résidents peuvent se croiser et discuter. Nous avons voulu créer une micro-urbanité. Ce n'est pas un immeuble avec de simples cages d'escalier et des petits couloirs que l'on emprunte juste pour sortir ou rentrer chez soi. Notre priorité est de répondre aux contraintes de la SIC et aux exigences de bien-être de ses résidents dans le respect du budget. Pour du logement social, il est possible de proposer une

architecture originale, pas banale. Ce n'est pas forcément plus cher, il suffit de se poser les bonnes questions. Une première proposition d'une architecture tout en bois avait été faite à la SIC lors de la réalisation de la résidence universitaire. Le projet n'avait pas été choisi, mais il avait retenu son attention, ce qui nous a permis de le mettre en œuvre sur Pasteur, la première opération "tout bois" de la SIC, et d'Athanor aussi, et surtout la première de cette ampleur en Nouvelle-Calédonie ! Cet immeuble respecte de nombreux critères de développement durable : chantier sec, confort thermique, ventilation naturelle traversante, éclairage naturel, chauffe-eau solaires... Le bois est un matériau agréable et chaleureux. D'ailleurs, depuis sa livraison, l'immeuble n'a pas connu de dégradation. Sur Païamboué 2, il n'y a pas un seul mètre carré de béton dans les maisons ! Nous avons également conçu l'aménagement extérieur du lotissement. Les rues à sens unique ont été privilégiées pour limiter les surfaces enrobées et donner plus de place aux espaces verts. Des chemins piétonniers ont été créés, ainsi qu'une aire de parc avec deux terrains de pétanque et des tables de pique-nique. La SIC est sûrement l'un des maîtres d'ouvrage les plus ouverts aux idées nouvelles. Nous avons des professionnels en face de nous pour discuter. »

UN NOUVEAU CAHIER DES CHARGES

En 2015, la SIC s'est dotée d'un « guide d'aide à la conception bioclimatique » qui reprend l'ensemble des préconisations architecturales et bioclimatiques que l'entreprise souhaitait intégrer dans ses appels d'offres. Il comporte trois outils différents : un guide d'aide à la conception bioclimatique, refonte du cahier des charges dont la dernière version datait de 2009 et qui est transmis à la maîtrise d'œuvre ; un tableau de bord de suivi des différentes phases du chantier ; un outil interne d'aide à la programmation destiné à aider les chargés d'opération de la SIC à définir ce qu'ils vont inclure dans le projet. À travers ce document, le bailleur social a aussi listé tout ce qu'il ne voulait plus voir. Une façon, sans brider l'imagination ou les idées novatrices du maître d'œuvre, de disposer d'une marge de sécurité par rapport à certaines situations sur lesquelles la SIC a souvent "essuyé les plâtres".

du CHS Albert-Bousquet et à des associations de femmes de Saint-Louis qui en assureront l'entretien et le suivi.

En 2012, la SIC, décidément très proactive en matière de protection de la nature, et jamais la dernière à tirer les institutions dans son sillage, est sollicitée par la fondation Un arbre, un jour, une vie. Ce nouveau partenariat mènera à la mise en terre, pour les deux premières années, d'environ 20 000 plants sur les espaces verts aménagés par la SIC dans et autour de ses résidences. Des centaines de locataires donneront la main, les femmes et les enfants d'abord.



La SIC mène de nombreuses actions destinées à susciter des comportements éco-citoyens chez ses résidents : revégétalisation des sites anciens, ramassage des déchets...

EN CHIFFRES

- ◆ Environ **150** tonnes de déchets collectées par an dans les points d'apport volontaire de la SIC
- ◆ **50 %** des résidences et plus de **5 000** logements desservis par un équipement de tri des déchets
- ◆ **5 350** logements équipés d'un chauffe-eau solaire fin 2015
- ◆ **94,5 %** des logements locatifs dotés d'un système de traitement des eaux usées
- ◆ **20 000** arbres plantés sur les terrains de la SIC au cours de l'opération Un arbre, un jour, une vie
- ◆ **Une douzaine** de chantiers verts en maîtrise d'ouvrage depuis 2009
- ◆ Plus de **170** logements construits en bois
- ◆ Production photovoltaïque annuelle de **50 000** kWh, soit **15 %** de la consommation électrique de la SIC

Autre exemple, elle participe à la Semaine européenne de réduction des déchets à travers le nettoyage de sites comme Magenta et Saint-Quentin ou des opérations de sensibilisation. Depuis la création, en interne, de la Direction des partenariats, de la communication et des projets innovants (DPCI) en juin 2014, la SIC a même renforcé son programme d'accompagnement des associations, en particulier de protection de l'environnement (WWF, Calédoclean, ASNNC...). « Ça peut être du sponsoring sur un projet ciblé, ou la mise à disposition d'un local à loyer modique (comme pour la SCO à la cité de Rivière-Salée ou EPLP aux Tours de Magenta), avec en retour l'implication de l'association auprès de nos locataires : sensibilisation sur les déchets, plantations dans les résidences, animations pédagogiques lors d'événementiels », explique Françoise Suve. Un partenariat très varié, motivé par un leitmotiv : « Donner un sens social à ces projets, pour que les familles puissent directement en bénéficier ». ◆



Christine Poellabauer, fondatrice et présidente de Mocamana

« Les locataires de la SIC ont appris le geste écologique »

« La SIC a été le premier partenaire de Mocamana, c'est pourquoi nous lui portons une affection particulière. Nous avons d'abord signé une convention pour deux ans, puis trois et enfin cinq ans. Thierry Cornaille et Françoise Suve se sont beaucoup investis dans ce partenariat. Ils ont été des éléments moteurs pour que cette collaboration ne soit pas uniquement financière et qu'elle prenne de l'ampleur en mettant en place des projets communs. La SIC a impliqué ses résidents et son personnel dans des opérations de proximité, d'embellissement des quartiers ou de sensibilisation à la protection de l'environnement. Cette alliance nous a ouvert les portes de tout un réseau de personnes. À travers les associations de locataires de la SIC, nous avons pu rencontrer des gens passionnés par la protection de l'environnement calédonien et qui ont envie d'agir. Cela a créé un lien. Certains se présentent spontanément à nos opérations. Nous avons noué quelques relations privilégiées avec des membres de ces associations – surtout des femmes – qui nous accompagnent avec fidélité dans toutes nos aventures ! La SIC s'est impliquée depuis sa création dans l'opération Planète sans canette qui s'inscrivait dans le programme mondial *Clean up the World*. En 2006, les premiers points de collecte étaient les agences de proximité de la SIC. Celle-ci nous a ensuite aidés à développer l'opération dans des communes de Brousse comme Yaté ou Koné. Elle participait aussi financièrement, avec l'achat de lots pour récompenser les collecteurs bénévoles. Mocamana a organisé Planète sans canette jusqu'en 2014. Ce rendez-vous annuel a contribué à sensibiliser la population. Au départ, il ne concernait que les boîtes en aluminium, puis nous avons ajouté les plastiques. En participant, les locataires de la SIC ont appris le geste écologique. Cela a dû aider à la mise en place du tri sélectif dans les résidences. Planète sans canette a aussi permis de faire passer le message que certaines matières, comme l'aluminium, sont recyclables à l'infini et qu'elles ont une valeur marchande. Cette campagne a également incité les communes à s'orienter vers le tri des déchets et à mettre en place des actions durables. C'était bien l'objectif recherché. Côté plantations, nous avons mené plusieurs opérations avec la SIC : l'une à la résidence universitaire, avec les étudiants, des enfants de plusieurs quartiers, des associations de locataires, des agents de la SIC et des habitants de Nouméa, d'autres à Tuband et sur le lotissement Kanoda au Mont-Dore. Dans le projet de restauration et de conservation de la forêt sèche de Fort Téréka, la SIC s'est associée à Mocamana de diverses manières : plantations, soutien logistique et financier, notamment pour la création du sentier pédagogique, nettoyage du site avec le concours d'une dizaine d'associations de locataires. Et même remise d'un car-table garni pour la rentrée aux enfants des participants... »



« Depuis 2006, l'opération "Planète sans canette" a contribué à sensibiliser la population. Cette campagne a également incité les communes à s'orienter vers le tri des déchets. C'était l'objectif recherché. »

« À TRAVERS LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES DE LA SIC, NOUS AVONS RENCONTRÉ DES GENS QUI ONT ENVIE D'AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT »

TÉMOIGNAGE

INNOVER



Au tour de
Saint-Quentin



© Atelier Villes et Paysage

Le Projet de rénovation urbaine de Saint-Quentin. Bien loin des aberrations architecturales des années 1970. Et une réflexion globale sur l'aménagement de l'agglomération.

Au début des années 1970, la résidence de Saint-Quentin a répondu aux urgences d'une époque où il fallait mobiliser tous les moyens afin de satisfaire la demande de logements. Quarante ans plus tard, une page d'histoire se tourne, un nouveau quartier adapté aux défis de l'intercommunalité et aux aspirations des habitants se dessine. Pour la SIC, une opération de rénovation urbaine innovante, qui en cache d'autres...

Stéphane de Saint-Quentin : une cité de 2 200 habitants, érigée en rase campagne au début des années 1970 selon des codes métropolitains d'urbanisation en rupture avec le mode d'habitat océanien traditionnel. Des tours à la verticalité écrasante, souvent identifiées comme une aberration architecturale, en terre mélanésienne sans doute plus qu'ailleurs. La résidence répondait aux urgences d'une époque où il fallait mobiliser tous les moyens afin de satisfaire la demande de logements. Très vite, les conditions de vie vont s'y dégrader. Et les premiers travaux d'entretien courant et préventif se mettent en branle. Façades réhabilitées, salles d'eau refaites, menuiseries extérieures remplacées, ascenseurs rénovés... La cité "fête" à peine ses 20 ans lorsqu'est entreprise une refonte du plan masse destinée à une meilleure insertion dans la ville. Elle se décline à travers plusieurs actions : création d'un parc paysager, effort de sécurisation des espaces et entrées d'immeubles, organisation des voies de circulation piétonnes et automobiles, restructuration des parkings...

Mais le déficit d'équipements publics, de services et de commerces reste chronique, l'image du quartier se déchire inexorablement, entre jeunes et anciens se creuse un fossé d'incompréhension impossible à combler, la cité résonne

comme une marmite en ébullition. Avant que le couvercle n'explode, la SIC tranche : il faut détruire les tours, de plus en plus anachroniques dans le paysage. Seule planche de salut à la revalorisation du quartier, à sa renaissance. « À l'époque, j'étais contre la construction des tours, j'avais même eu une altercation publique avec le haut-commissaire car je trouvais que ce projet était une erreur, se rappelle Évelyne Lèques. Pourtant, quand leur démolition a été mise sur le tapis au conseil d'administration de la SIC, j'ai voté cette décision, la mort dans l'âme, nous avons tellement besoin de logements... ». Le 18 avril 2009 à 11 h 15, la tour A2 implode puis disparaît derrière un épais nuage de poussière. Une centaines d'employés volontaires de la SIC participent à la sécurisation de l'opération. Le bâtiment de quarante mètres s'affaisse en deux secondes à peine. Une première page se tourne.

AU CARREFOUR DE SAINT-QUENTIN

Chapitre suivant, fort ambitieux, faire en sorte que Saint-Quentin ne soit plus désigné d'un index dédaigneux ou comminatoire, mais cité en exemple, et transformer ces lieux stigmatisés en un quartier « où chacun sera heureux d'habiter, travailler, se distraire, vivre ». Si la

La cité de Saint-Quentin : des tours à la verticalité écrasante, érigées au début des années 1970. Les conditions de vie se sont vite dégradées. Seule solution pour redynamiser le quartier, détruire les tours. La première sera démolie le 18 avril 2009.



© SIC/Fred Payet



Depuis 2010, les familles ont été relogées une à une dans d'autres résidences de la SIC. Les habitants sont informés de l'avancement des travaux de désamiantage et de préparation des nouveaux immeubles à détruire.

formule, plus familière d'un catalogue publicitaire ou touristique que du programme d'un bailleur social, peut prêter à sourire, le Projet de rénovation urbaine (PRU), élaboré en 2009 par le Syndicat intercommunal du Grand Nouméa (SIGN), porte en lui les germes de très légitimes espoirs. Il définit les grandes orientations qui devront guider la rénovation urbaine de la cité de Saint-Quentin, sur un secteur élargi aux quartiers d'Auteuil, de Normandie et Yahoué. Quatre enjeux majeurs sont identifiés : améliorer la vie du quartier, construire des logements plus adaptés aux modes de vie calédoniens, favoriser l'insertion économique et sociale et créer un nouveau pôle urbain intercommunal à un carrefour stratégique de l'agglomération, à la rencontre de trois communes : Nouméa, Dumbéa et Mont-Dore.

Pour cela, un certain nombre d'objectifs sont fixés : bâtir un quartier mixte dans ses usages et sa population, construire un mode d'habitat à une échelle plus humaine, valoriser les espaces publics (places, parcs, jardins), installer des services commerciaux et sociaux de proximité (magasins, associations, crèches...), offrir des alternatives à la voiture (chemins piétons, pistes cyclables, desserte par transport collectif...), etc. Autant de compétences propres à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) qui, en Métropole et outre-mer (mais pas ici), finance près de 500 projets semblables dans les zones urbaines sensibles ou des quartiers anciens dégradés. Le 21 mai 2013, l'ANRU signe une convention avec la SIC pour lui apporter son assistance technique et son expertise sur le dossier.

RAISONNER AGGLOMÉRATION

« On n'est plus dans une logique ville, mais dans un schéma Grand Nouméa, affirme Louis-Jacques Vaillant, directeur général de la SIC. Si nous voulons que la vie s'améliore sur les quartiers nord, nous ne pouvons plus traiter cette problématique en tant que cités SIC, ces quartiers relèvent d'une politique publique que les élus doivent aujourd'hui mener à un niveau intercommunal ». Maire de Dumbéa et président

À l'issue d'une longue opération de désamiantage, la démolition de quatre nouvelles tours est programmée pour le 8 novembre 2015. Elle est financée à parts égales par la SIC, la Nouvelle-Calédonie et la Province Sud.



du SIGN de 2010 à 2015, Georges Naturel évolue sur la même longueur d'onde. « Avant, chacun travaillait sur son périmètre communal, sans s'occuper des voisins. Le PRU de Saint-Quentin est arrivé à un bon moment. Pour la première

“ **AU DÉBUT, PERSONNE NE CROYAIT VRAIMENT À CE PROJET DE RÉNOVATION URBAINE. MAINTENANT QUE LES TRAVAUX ONT DÉMARRÉ, C'EST DIFFÉRENT.** ”

fois, nous menons ensemble une réflexion globale sur l'aménagement de l'agglomération, en termes de production cohérente de logements, au sein d'un pôle structurant. C'est un beau et gros projet, un test grandeur nature sur notre capacité à réfléchir et à agir ensemble. »

Portant sur une superficie de 17 hectares, ce défi d'urbanisme durable est fondé sur un très vaste partenariat institutionnel (communes de Nouméa, du Mont-Dore et de Dumbéa, Province Sud, État, SIGN, SMTU...) et sur une large

concertation, les habitants ayant été associés à la réflexion préalable. Après plusieurs réunions publiques en 2012 et de multiples échanges destinés à mesurer les attentes des résidents, la SIC les a invités à se porter volontaires et devenir « ambassadeurs » du PRU. Depuis, dix-huit personnes font le lien entre les habitants du quartier, la Ville et l'opérateur social. Ils consultent les locataires, se réunissent à la « Villa du projet » inaugurée en mai 2013, font circuler dans les deux sens toute information relative au relogement, aux transports, aux espaces verts ou encore à la sécurité.

QUATRE TOURS ET PUIS S'EN VONT

Retraité de l'armée habitant depuis toujours à Saint-Quentin, Daniel Bonbon fait partie de ces ambassadeurs – qui ont monté une association joliment baptisée « À la croisée des chemins ». « Notre fonction consiste à assister à des réunions avec la SIC et à informer les habitants au fur et à mesure de l'avancement des travaux, mais aussi à faire remonter les demandes et problèmes, résume-t-il. Sur le désamiantage, les locataires ont pu rencontrer les entreprises et

UN PROJET INITIAL DE QUATRE SECTEURS INTERCONNECTÉS



© Atelier Villes et Paysage

Reconfiguré suite à l'abandon, par les collectivités, du projet initial de parc, le PRU de Saint-Quentin avait pour objectif d'organiser le nouveau quartier autour de quatre grands secteurs. Au nord, la ville nature. Des villas individuelles et de nombreux cheminements piétons, avec la volonté d'offrir à chacun un espace végétal important : potager suspendu, jardin ou toiture végétalisée... Au centre, le parc urbain, véritable poumon du quartier devant connecter ville nature et ville collective, avec ses aires de loisirs, de sport et de jeux, susceptibles de tisser du lien social entre les habitants. Rattaché au parc, le cœur historique, seule partie conservée, où quatre anciennes barres réhabilitées accueilleront des équipements,

des services et 84 logements dont une partie pour les seniors. Enfin, au sud, la ville collective, caractérisée par des immeubles aux logements traversants, des dalles de parking végétalisées, des commerces et le passage d'un bus à haut niveau de service. Au regard des besoins en logements recensés sur le Grand Nouméa, le projet prévoit 50 % de logements locatifs aidés et autant de locatifs libres ou en accession à la propriété. La phase 1 du projet (jusqu'en 2018) concerne le secteur nord-est (versant de Yahoué) et la réhabilitation des bâtiments D, E1, E2 et E3. À l'horizon 2028, le PRU devrait avoir créé un quartier nouveau d'environ 800 logements aux formes et statuts d'occupation variés.

© SIC/Marc Le Chélard



Bertrand Gonari, correspondant social et urbain

« Moins de méfiance et des questions constructives »

« Ma mission est de faire du lien avec les habitants sur les projets de rénovation urbaine et d'être en relation avec les différents partenaires : en l'occurrence, pour le PRU de Saint-Quentin, les communes de Nouméa, du Mont-Dore, de Dumbéa, la Province Sud, le SMTU, l'État... Mais mon premier partenaire, c'est le résident. Je l'informe sur le projet, je fais remonter son ressenti pour qu'il soit mieux pris en compte. Je m'occupe également du pointage des personnes qui doivent être relogées en priorité et j'aide l'agence et les familles pour le montage des dossiers, dans la recherche de la meilleure solution de relogement. Je ne me sens pas plus agent immobilier que travailleur social. C'est un métier hybride, passionnant. On ne compte pas son temps. La proximité est vraiment le cœur de nos interventions. Elle se concrétise par des permanences d'information, des ateliers de concertation, des cafés chantier... Avec ce poste, je retrouve la relation que j'avais avec les habitants lorsque je suis entré à la SIC comme agent de terrain... à Saint-Quentin. Je prends du temps avec eux. Ce facteur

humain, est très important. Les deux permettent d'augmenter notre efficacité. Lors de la première réunion publique en 2012, de nombreux résidents reprochaient à la SIC de ne plus être en lien avec eux comme avant. Depuis, cela a vraiment changé. Maintenant, pendant les réunions et les ateliers, nous voyons beaucoup moins de blocages et de méfiance. Au contraire, les gens viennent avec des



questions constructives. Le fait de beaucoup informer et d'avoir repris en considération l'humain a levé beaucoup de difficultés et désamorcé des situations pouvant mener au conflit. Toujours lors de la première réunion d'information sur le PRU de Saint-Quentin, un geste coutumier avait été fait avec le clan Tchaty-Yahoué. Ce geste n'était pas obligatoire, mais il a permis de poser les choses de manière sereine. Avant une réunion sur la démolition des tours en mars dernier, un nouveau geste a eu lieu à la demande des entreprises. C'est une démarche constructive qui m'a marqué. Cela montre aussi que la SIC tient compte des spécificités du pays pour que ses projets soient une réussite. »

Le fait de beaucoup informer et d'avoir repris en considération l'humain a levé beaucoup de difficultés et désamorcé des situations pouvant mener au conflit.

« C'EST UN MÉTIER HYBRIDE, PASSIONNANT. LA PROXIMITÉ EST VRAIMENT LE CŒUR DE NOS INTERVENTIONS. »

TÉMOIGNAGE



Georges Chatenay, retraité de la SIC

« J'ai toujours très bien dormi à Saint-Quentin »

Entré à la SICNC en 1968 au service des ressources humaines où il s'occupait de la gestion comptable du personnel, Georges Chatenay a ensuite travaillé à la SIC, jusqu'à la retraite en 2001.

« J'habite Saint-Quentin depuis plus de vingt ans. En 1993, j'ai emménagé dans une des villas du quartier, un logement vraiment bien, spacieux, avec un grand jardin. À l'époque, il n'y avait pas de problèmes avec les locataires. La gestion de la résidence était bien faite. Les gérants qui se sont succédé à la tête de l'agence, aidés des "concierges", connaissaient tous les gens et avaient un bon contact avec eux. Ils étaient un peu comme les "papas de la cité" car ils avaient un certain âge. Les enfants les écoutaient. Certains gérants étaient d'anciens militaires. Ils avaient une certaine discipline. Toutes les semaines, ils faisaient plusieurs rapports sur la marche de la cité (sécurité, incidents, réparations, etc.) qui étaient envoyés à la direction. Le quartier vivait mieux lorsqu'il y avait davantage de vieux, de toutes les ethnies, ils étaient respectés par les plus jeunes. Mais, contrairement à ce que l'on peut dire, Saint-Quentin est un quartier calme. Je n'ai jamais été cambriolé ! Pendant les vacances scolaires, les jeunes jouent dans les terrains vagues autour. Il n'y a pas de nuisances sonores à proximité des villas. J'ai toujours très bien dormi ici. »

TÉMOIGNAGE

discuter aussi bien du déroulement des travaux que des nuisances constatées. Au début, personne ne croyait vraiment à ce projet de rénovation urbaine. Maintenant que les travaux ont démarré, c'est différent. »

En juillet 2014, dans le cadre de ses PRU, la SIC crée un poste de « correspondant social et urbain » rattaché au service aménagement, qui se partage entre Saint-Quentin (l'essentiel de son temps), Tindu (une après-midi par semaine), Sakamoto et Pierre-Lenquette. Son rôle, faire de la proximité avec les habitants sur ce type d'opérations en site occupé. Les informer des nouvelles démolitions à venir, par exemple, et organiser, pour les évoquer, des « cafés chantier ». Le premier s'est déroulé en mars 2015. Au menu, entre biscuits et jus d'orange, des échanges sur la nature des travaux, les réponses techniques des entreprises présentes, l'écoute d'éventuelles revendications liées aux nuisances.

Après la destruction de la tour A2 il y a six ans, l'heure des A1, A3, B1 et B2 a en effet sonné l'an dernier. Quinze étages qu'il a fallu descendre en une déflagration, 244 logements à pulvériser. Depuis 2010, les immeubles ont été progressivement libérés, les familles relogées une à une dans d'autres résidences de la

SIC. Le long, pénible et coûteux processus de désamiantage s'est étalé de janvier à fin juin 2015. Financée à parts égales par la SIC – sur fonds propres –, la Nouvelle-Calédonie et la Province Sud, la démolition des quatre quadras s'est déroulée le 8 novembre 2015. Et puis, à l'horizon 2018-2019, ce sera au tour des trois dernières – C1, C2 et B3 – de mordre la poussière.

PREMIÈRES SUR TERRES COUTUMIÈRES

En matière d'innovation, outre les PRU de Saint-Quentin, Tindu ou Pierre-Lenquette, la SIC a choisi de miser sur bien d'autres tableaux et de continuer, dans ce domaine-là aussi, à jouer les pionnières, à être force de propositions originales. Après plus de deux années de palabres, une convention de partenariat est signée en 2008 avec le Groupement de droit particulier local Kanoda, pour donner naissance, au Mont-Dore Sud, à la première opération d'habitat social sur terres coutumières. Sur un terrain mis à disposition par le GDPL sans contrepartie financière, la SIC livre en février 2010 le lotissement Ko Viemoro (« le lieu qui a donné vie »). Il comprend dix logements locatifs aidés (quatre F2 et six villas F4) que l'opérateur va



En cours de réalisation, la phase 1 du PRU de Saint-Quentin concerne notamment la réhabilitation de quatre bâtiments du cœur historique – une barre de huit étages et trois immeubles R + 5 en cours de désamiantage.
Ci-dessus : hier, ci-contre : demain.



© MC Architecture

gérer durant 34 ans – durée d’amortissement du prêt contracté – avant de les rétrocéder gratuitement au GDPL. Coût global de ce projet pilote, 172 millions de francs, répartis entre un prêt de la CDC de 89 millions, 28 millions apportés par la SIC en fonds propres, un financement État-Province Sud de 46 millions via un contrat de développement, et une aide de l’ADRAF de 9 millions. Selon le second volet du projet, la SIC devait se charger de viabiliser sept parcelles, pour permettre à des membres du GDPL de se loger. Les familles ayant du mal à s’accorder, il a finalement été demandé à la SIC de bâtir d’autres habitations, sept F4

en bois en location accession, dans le cadre de Kanoda 2. La construction en accession sur terres coutumières représentant une nouvelle “première” en Calédonie, avec l’appui du fonds de garantie nouvellement constitué par le gouvernement.

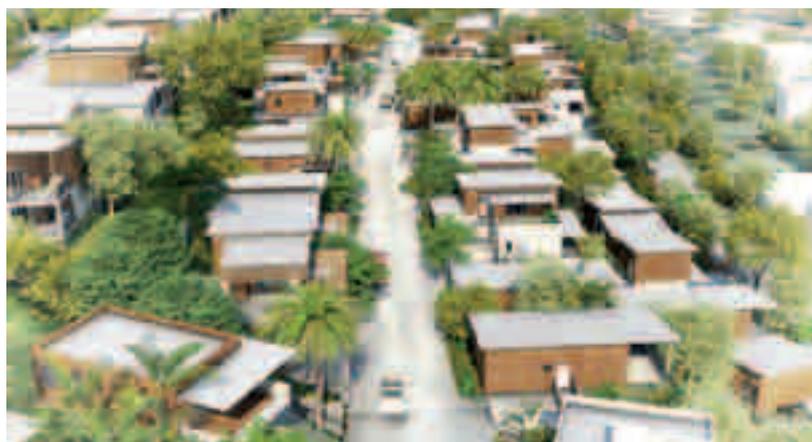
La formule plaît, elle va être renouvelée. En février 2014, la SIC livre au GDPL Kotirehou de



© Photos SIC/Marc Le Chélard

Mis en place par le correspondant social et urbain de la SIC depuis mars 2015, les cafés chantier permettent aux habitants de la cité de bien cerner la nature des travaux à venir et de faire part de leurs revendications liées aux nuisances.

- ◆ 800 logements à terme (en 2023)
- ◆ 2 200 personnes au total à reloger
- ◆ Superficie des commerces multipliée par **3,5** ;
2 fois plus de services ; près de 4 fois plus d’équipements sportifs et de loisirs
- ◆ Démolition des 4 tours et évacuation des gravats :
1,1 milliard de francs (500 millions SIC, 300 Province Sud, 300 gouvernement), dont 435 millions de désamiantage
- ◆ Coût total du projet : **30** milliards
- ◆ Participation de l’État sur la phase 1 du projet :
2,75 milliards de francs (25 % du montant)



© PEA/Villes et paysages

Aux Roches grises (174 logements à cheval sur Nouméa et Mont-Dore), l'espace public sera géré ainsi : une voirie mixte, sans trottoirs mais avec des chicanes végétales, où le piéton deviendra prioritaire sur la voiture.



© Jarret Architecte

La partie sud de la ville nature, actuellement en travaux : 64 logements sur la commune de Nouméa. Livraison prévue en septembre 2018.

la tribu de Waho, à Yaté, treize villas (6 F4, 3 F3 et 4 F2 jumelés), cinq en locatif aidé, huit en locatif intermédiaire. À cette occasion, elle franchit la barre symbolique des 10 000 logements ! En juillet 2013, elle avait signé une autre grande première en construisant aux Loyauté : la résidence Hnimikone à Lifou, 4 F3 et 1 F4 en locatif non aidé, là aussi sur terres coutumières. D'autres opérations du même type doivent se concrétiser, à l'image d'un lotissement à la Conception, en partenariat avec le GDPL Yanna. Conscient du savoir-faire de la SIC, le gouvernement lui a confié dans le même registre la réalisation des schémas d'aménagement des ZODEP est à Ponérihouen et ZODEP 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. Leur futur profil fait actuellement l'objet d'études détaillées. La SIC pourrait également s'associer aux études concernant la ZODEP nord, qui a la particularité d'être intercommunale (Poum, Bélep, Pouébo et Ouégoa).

L'ÉCO-QUARTIER SAKAMOTO, UN CONCEPT SÉDUISANT

Autre projet, en cours, l'aménagement de Sakamoto, à Nouméa. La première opération en ZAC pour la SIC, le premier éco-quartier de Nouvelle-Calédonie. Tout à penser, défricher, concilier. « Nous avons appris à gérer une certaine complexité technique : le relogement préalable, la résorption de l'insalubrité, la démolition après désamiantage... », rappelle Marie Benzaglou, directrice de la DPCI ; la SIC peut

CONTOURNER LA RÈGLE DES QUATRE « I »

La SIC a bien compris que le développement du pays passait par une meilleure valorisation des terres coutumières. La Nouvelle-Calédonie en compte près de 500 000 hectares – dont 365 000 de réserves –, soit 27 % du foncier. Leur statut est régi par la règle des quatre « i » : « inaliénables » (elles ne peuvent être vendues), « incessibles » (impossible de les céder), « incommutables » (leurs propriétaires ne peuvent en être dépossédés) et « insaisissables » (nul n'a le droit de les saisir). Forcément ces restrictions créent des obstacles juridiques à leur mise en valeur. Pour construire sur ces terres, la SIC a donc eu recours à la voie coutumière. Chaque année, de nombreux GDPL la sollicitent. Les projets se concrétisent lentement. Offrant une alternative à la pénurie du domaine public, contribuant à limiter l'exode vers la ville et à développer l'espace tribal.



© Niko Vincent/Ville de Nouméa



Il faudra résorber un squat trentenaire et reloger 127 ménages, en collaboration avec le CCAS. Le chantier pourrait démarrer fin 2016, sur un terrain particulièrement pentu, pour de premières livraisons en 2019.



© Ville de Nouméa

Dans la vallée de Sakamoto, à Nouméa, la SIC prépare sa première opération en ZAC au titre de concessionnaire, en groupement avec la SECAL, pour le compte de la Ville de Nouméa, propriétaire du foncier.

Le projet table sur environ 380 logements. L'éco-quartier de Sakamoto accueillerait un parc de 10 ha, des espaces publics et des jardins familiaux. Il permettrait de protéger le creek Népoué et de le valoriser en aménageant autour des cultures vivrières.

bien aujourd'hui résoudre l'équation Sakamoto. Elle le fera au titre de concessionnaire, en groupement avec la SECAL, pour le compte de la Ville de Nouméa, propriétaire du foncier. Une fois l'étude d'aménagement pré-opérationnelle bouclée, il faudra résorber le squat trentenaire aux 91 cabanes insalubres, et reloger 127 ménages, en collaboration avec le CCAS. Le chantier pourrait démarrer fin 2016, sur un terrain particulièrement pentu, pour de premières livraisons en 2019. Le projet table sur environ 380 logements édifiés sur les 7 à 8 hectares constructibles parmi les 27 que compte la vallée de Sakamoto : logements aidés et libres, en location ou accession à la propriété, en collectif ou en villa, avec commerces et raccordement à la station d'épuration de Sainte-Marie. Assez classique jusque-là.

Mais la labellisation « éco-quartier » (qui permettrait de bénéficier d'un prêt bonifié de l'AFD), initiée par la signature d'une charte en février 2014, enjoint d'aller bien plus loin. « L'éco-quartier, c'est une logique associée à la concertation de la population, mais aussi au respect du terrain naturel et de son histoire », précise Marie Benzaglou. Ainsi le concept Sakamoto accueillerait un parc de 10 ha, des espaces publics et des jardins familiaux, permettrait d'œuvrer à la conservation de parcelles de forêt sèche, de protéger le creek Népoué qui coule en bas de vallée – le seul creek de Nouméa ! – et de le valoriser en aménageant autour une zone de cultures vivrières. Un programme fort séduisant qui s'accompagnera d'un plan de gestion de la flore remarquable, suite aux études menées par l'association Mocamana, chargée d'approfondir



Au Mont-Dore Sud, le lotissement Ko Viemoro est, en 2010, la première opération d'habitat social sur terres coutumières.

les inventaires botaniques et de mieux cerner les usages médicinaux, culturels et alimentaires que les habitants du squat réservent aux plantes poussant autour d'eux.

TOUS AUTOUR DE LA TABLE

Poussée par cette dynamique expérimentale et la nécessité de plus en plus incontournable de provoquer les synergies, la SIC décide en juin 2014 de créer une Direction des partenariats, de la communication et des projets innovants. Une réorganisation interne – qui voit aussi la formalisation d'une Direction de la clientèle afin de placer le client au centre du dispositif – motivée par l'obligation d'institutionnaliser davantage le dialogue en toute transparence avec les partenaires et le désir de promouvoir une image positive du logement



En février 2014, la SIC livre treize villas au GDPL Kotirehou de la tribu de Waho (Yaté). À cette occasion, elle franchit la barre symbolique des 10 000 logements !

social. « Nous affichons une volonté collective d'être partenaires des collectivités et outil au service des politiques publiques, assure Louis-Jacques Vaillant. Aujourd'hui on ne peut plus travailler chacun dans son coin, le futur des villes exige que toutes les compétences soient réunies – collectivités, organismes, entreprises, associations... – sur un projet partagé, pour parvenir aux objectifs de moyen terme que l'on s'est fixés tous ensemble ».

Si la SIC a toujours été un levier sur la construction du pays, elle s'est souvent retrouvée en situation d'urgence à tirer la sonnette d'alarme, dresser un plan d'habitat et construire, le logement social intéressant peu d'élus il y a vingt-cinq ans. D'où cette image de rouleau compresseur qui en fait traduisait davantage une "grande solitude". Cette époque est heureusement révolue. Désormais, la SIC écoute, prend l'avis, aide à exprimer les besoins, impulse une plus grande symbiose avec l'ensemble des acteurs, y compris les autres bailleurs sociaux, et une marche de concert avec les associations : jeunes en difficultés, handicapés, clubs de sport, défense de l'environnement...

FRANCE ALZHEIMER À PIERRE-LENQUETTE

L'un de ces partenariats réchauffe spécialement le cœur de Françoise Suve. Celui noué avec l'association France Alzheimer Nouvelle-Calédonie, installée depuis 2006 dans la cité Pierre-Lenquette. La SIC a fourni des locaux, les a entièrement réaménagés, pour y abriter le centre d'accueil de jour Édouard-Trubert, dédié aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, et géré par du personnel spécialisé de la Croix-Rouge. « Au début il n'y avait pas trop de monde, les gens étaient sceptiques, certains prétendaient que personne ne viendrait jamais à Montravel. Moi j'étais persuadée du contraire. Qu'il ne s'agissait pas d'un problème de lieu et que ce centre représentait aussi une façon de promouvoir les quartiers dits "sensibles". » Suite au vote des lois sur le handicap, la situation va évoluer très favorablement. En octobre 2014, la SIC procède à une extension de 100 m². « Le centre a vraiment trouvé sa dimension, il accueille aujourd'hui une trentaine de personnes qui viennent de partout. Il possède une cuisine, un grand salon, un patio intérieur avec des plantes... On peut y pratiquer la gym douce ou diverses activités... Franchement c'est un très très joli projet. »

EXEMPLES DE PARTENARIATS

● **Secours Catholique** : en échange d'une aide à la construction de son nouveau centre d'approvisionnement Vallée du Tir, l'organisme s'est engagé à mener dans les résidences de la SIC des actions de sensibilisation à la lutte contre l'exclusion et la pauvreté, en collaboration avec les associations de locataires.

● **Les Vélos du Cœur** : le principe consiste à récupérer des vélos usagés et rénovés par l'association avec le soutien financier de la SIC, pour les offrir aux enfants de locataires en difficultés et méritants.

● **APEHNC** : mise à disposition et aménagement d'un local à l'entrée des Tours de Magenta, où l'Association des parents d'enfants handicapés a établi un centre d'accueil de jour pour une quinzaine d'enfants, d'adolescents et de jeunes adultes polyhandicapés ne trouvant pas de lieu d'intégration en continu. Ils participent à de nombreuses activités, dont celles proposées par la SIC au sein de la résidence.

● **AVHNC** : travail en partenariat entre la SIC et l'association Valentin Haüy sur un prototype de logement destiné aux malvoyants, l'AVHNC accompagnant l'opérateur et lui fournissant son expertise.



© Charlotte Antoine

Le partenariat conclu avec l'association France Alzheimer NC a permis d'aménager et d'agrandir, au sein de la cité Pierre-Lenquette, un centre de jour géré par la Croix-Rouge et accueillant une trentaine de personnes.



Michel Messeaud, président de la section football de l'AS Magenta « Un partenariat plus humain que financier »

« La section football de l'AS Magenta compte 339 licenciés, dirigeants et équipe première compris. Notre club est situé au sein des tours où habitent 80 % des joueurs. Historiquement, le partenariat entre l'AS Magenta et la

tant que les petits sont avec nous ils ne brûlent pas des voitures et ne détériorent pas les immeubles. L'AS Magenta a une action positive sur la tranquillité et la sérénité de la résidence. En contrepartie, la SIC ne nous demande rien. Aucun affichage, ni sur les maillots, ni sur le minibus. Certains de nos joueurs travaillent à la SIC, comme Pierre Wajoka, notre ancien meneur de jeu, qui est gestionnaire de site à l'agence de Saint-Quentin. »

SIC coulait de source. Lorsque nous avons mis en place la classe à horaires aménagés football avec le collège de Magenta il y a six ou sept ans, elle a pris en charge la partie équipements. Les jeunes jouaient avec des maillots SIC. Depuis, elle ne nous ferme jamais la porte, elle est là quand on a besoin. Elle a participé avec plaisir au financement d'un minibus de neuf places qui sert aux déplacements des enfants de la cité quand on joue à l'extérieur. Entre nous, il n'y a pas d'accord signé, mais moral, naturel. Il s'agit davantage d'un partenariat humain que financier. Il profite à tous les niveaux du club, du centre de formation dès 5-6 ans jusqu'aux juniors. La SIC se rend compte que le club a un rôle important à jouer sur le plan social, que



« La SIC a participé au financement d'un minibus de neuf places qui sert aux déplacements des enfants de la cité quand on joue à l'extérieur. »



IMAGINER

Jamais à court d'idées

Une grange en ruine transformée en espace de bureaux, un centre international bâti pour les délégations sportives de passage sur le territoire, une très ambitieuse opération menée avec des promoteurs privés au cœur de la ville de Nouméa, ou encore un plateau aux Tours de Magenta mis à disposition de femmes enceintes nécessitant une surveillance médicale... La SIC compte régulièrement quelques projets atypiques dans ses cartons.



© ML Design



Projet unique dans sa configuration, le Carré Rolland réunira SIC et promoteurs privés, en partenariat avec la Ville de Nouméa. Une nouvelle offre de logements, associée à une nouvelle offre commerciale. Début du chantier fin 2016 ?

La SIC loge, adapte, accompagne, aménage, innove. Ses têtes pensantes imaginent aussi. Des scénarios, parfois improbables de prime abord, mais qui se révèlent bientôt autant d'idées méritant bien d'avoir été chuchotées, lancées, reformulées, affinées, adoptées. Des projets moins originaux par leur architecture que par leur utilité ou leur spécificité.

Dans le désordre et sans souci d'exhaustivité, nous fournirons quelques exemples très disparates. La maison Célières, Faubourg Blanchot. Une auguste demeure devenue un squat, abîmée, décatie. La SIC rachète le foncier, divise

le grand terrain en deux, en revend une partie à la Ville qui restaurera à l'identique la villa coloniale pour la transformer en Maison du Livre, signant là une belle opération de sauvegarde du patrimoine municipal. Sur l'autre parcelle, derrière la bâtisse, la SIC construit vingt-deux logements sociaux en R+2. Ou comment pousser la responsabilité sociale jusqu'à la responsabilité culturelle. Vallée du Tir, la "Maison rose" ou "château Moreau", un autre pan de l'histoire calédonienne. Rendue célèbre pour avoir entretenu au beau fixe le moral des troupes américaines. De longues files de GI's émoussillés s'y formaient devant la porte close.

© ATUP



La célèbre maison Célières, au Faubourg Blanchot. Tombée à l'abandon, puis transformée en squat.



© Photos SIC/Marc Le Chélar

La SIC rachète le foncier, divise le terrain en deux. À l'arrière de la villa, elle construit 22 logements sociaux en R+2.



© Eric Dell'Erba/Maison du Livre

Elle revend l'autre parcelle à la Ville qui restaurera à l'identique l'auguste demeure devenue depuis Maison du Livre.



La "Maison rose", Vallée du Tir. Durant la Guerre du Pacifique, les GI's y avaient établi un QG un peu particulier ! La SIC l'a rachetée, puis détruite, la vieille bâtisse menaçant de s'écrouler. En attendant une nouvelle vie, moins coquine...



Une opération originale à Koné. À l'origine, une grange construite au début du XX^e siècle et restée inachevée. Des murs de pierre à l'abandon, sur un foncier de la SIC et une superficie au sol d'environ 230 m².



La SIC a transformé cette ruine en espace de bureaux, en conservant les murs porteurs, les ouvertures et l'identité de l'édifice. En 2012, l'immeuble La Grange est inauguré. Une structure en bois s'est glissée à l'intérieur de l'enveloppe de pierre dont elle émerge.

Elle aussi fatiguée, au bout du rouleau. La SIC l'a rachetée en 2001, avant de faire évacuer en urgence les quatre logements. Posée sur des fondations argileuses, la Maison rose menaçait de s'écrouler. L'opérateur a dû la détruire fin 2015, lui promettant une seconde vie, copie conforme de la première sur le plan architectural, mais forcément plus respectable...

L'opération pilote La Grange, à Koné, vaut, elle aussi, un petit détour. À l'origine, une grange construite au début du XX^e siècle et restée inachevée. Des murs de pierre à l'abandon, sur une superficie au sol d'environ 230 m², rue

de la Caférie. Transformer cette ruine, située sur un de ses fonciers, en espace de bureaux, voici le défi proposé en 2010 par la SIC à l'agence Athanor. À condition de conserver les murs porteurs et l'identité de l'édifice. L'architecte suggère de construire une structure en bois (ossature, murs, planchers...) et de la glisser à l'intérieur de l'enveloppe de pierre dont elle émergera. Les ouvertures existantes dans les murs sont conservées, des patios aménagés. En 2012, l'immeuble La Grange est inauguré. Il abrite huit bureaux en R+2, dont ceux de NCTV.

Projet atypique, la construction à Koutio d'un Centre international de séjour et d'expertise (CISE) pour le compte du CTOS. Un équipement structurant d'une capacité d'accueil de cent lits, inauguré en 2014 et qui héberge notamment des délégations sportives.



ALLEZ LE CISE !

« Avec la SIC, on a très souvent travaillé sur des projets un peu atypiques dans lesquels on peut davantage s'investir, apprécie l'architecte Alain Varichon. La résidence universitaire, la rénovation de Pierre-Lenquette ou encore le CISE ». Sur un terrain de Koutio mis à disposition par la commune de Dumbéa, la SIC a construit pour le compte du CTOS un Centre international de séjour et d'expertise (CISE) inauguré en 2014. D'une capacité d'accueil de cent lits, il héberge depuis différentes délégations sportives. « Je trouve ce projet particulièrement réussi, se réjouit l'architecte. Il démontre une relation forte entre les bâtiments pavillonnaires très monolithiques en béton brut – un matériau que j'adore – et les grandes surfaces végétalisées environnantes qui forment comme des patios. Nous avons conservé de très grands arbres, trois ou quatre belles pièces de 50 ou 100 ans, ce qui est extrêmement rare. Dans les projets neufs, on a plutôt l'habitude de voir des petits arbres tenus par des tuteurs plus gros qu'eux ! ».



Françoise Suve, adjointe de la directrice de la DPCI*

« Nous sommes des accompagnateurs de vie »

Françoise Suve est entrée à la SIC en 1994. L'engagement social chevillé au corps, une sensibilité à fleur de peau, vingt ans après elle est motivée comme à ses débuts.

« Depuis vingt-deux ans, chaque matin, quand je passe la porte d'entrée, je ressens de la fierté. C'est un privilège de travailler ici, une chance inouïe de contribuer à un moment donné à ce que chacun puisse trouver, à travers le logement, une place dans la société calédonienne. Nous sommes des accompagnateurs de vie. Ce qui m'a enrichie humainement, ce sont les parcours des gens. Les plus belles joies qui m'ont portée, les plus sincères, viennent des autres. Elles représentent une forme d'ivresse, d'énergie, de nourriture. On sait construire, aménager, régler les problèmes techniques, mais le plus gros de notre travail réside dans la durée : on ne peut accepter que les familles se sentent mal dans notre patrimoine.

Personne ne travaille à la SIC par hasard. L'utilité sociale qui nous anime est sans doute la première des raisons. Lorsqu'on dit quelque chose, on le fait, la confiance est basée là-dessus, sur notre honnêteté. Ma plus grande satisfaction ? Tout ce qui nous reste à faire ! Les projets ne s'entassent pas au fond d'un carton, ils arrivent directement sur la table, on les prend un à un et on les réalise ! Nous ne sommes jamais à court d'idées !

Quand des locataires entrent dans leur logement, je leur dis toujours qu'ils sont des adultes comme moi, que la seule chose qu'il leur reste à faire est de préparer du mieux possible le parcours de leurs enfants pour que ceux-ci puissent avancer dans la vie de façon sereine, garder en eux cette part de liberté et de choix. « Faites que le rêve dévore votre vie afin que la vie ne dévore votre rêve » : cette superbe maxime de Saint-Exupéry a guidé ma vie. »

* Également 8^e adjointe au maire de Nouméa, chargée de l'environnement et du développement durable



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, des bureaux, des commerces et même une crèche. Objectif, redynamiser le centre-ville.

© ML Design



© Archives SIC

Le chantier devrait débuter fin 2016 pour une livraison en 2021. Le futur Carré Rolland pourrait même abriter le nouveau siège de la SIC. L'actuel se trouve depuis plus de quarante ans à l'entrée du Quartier Latin.

SIC ET PROMOTEURS PRIVÉS RÉUNIS EN CENTRE-VILLE

Autre opération inédite, celle menée par la SIC en actionnariat avec des promoteurs privés (le groupement Promofirst : Caillard & Kaddour + Promobat) et en partenariat avec la Ville de Nouméa. Cette dernière lance en juin 2011 un appel à projet qui parie sur une nouvelle offre de logements associée à une nouvelle offre commerciale : le Carré Rolland, sur la place

éponyme qui abrite une station de taxis. La proposition de Promofirst est retenue en mars 2012. ML Design, un cabinet d'architecture de Brisbane, dessinera les plans d'un ensemble de trois tours comptant plus de 200 logements – des F3 pour plus de la moitié – répartis entre la SIC (65 %) et les promoteurs, des bureaux, des commerces et même une crèche. La Ville vend le foncier en "dation", c'est-à-dire qu'en échange de la cession gratuite du terrain, elle bénéficiera de la jouissance d'un certain nombre de bureaux, de 180 places de parking et d'un emplacement pour une nouvelle station de taxis. Boutiques, magasins d'alimentation, bars, restaurants... s'ouvriront sur la rue. Et peut-être aussi un Office de tourisme plus moderne. Quant à la SIC, elle pourrait profiter du Carré Rolland pour y transférer son siège. Le chantier, vert, devrait débuter fin 2016 pour une livraison prévue en 2021... si tout va bien. « Il s'agit du premier programme public/privé réalisé sur ce schéma, où la SIC joue un rôle très particulier, notamment en termes de dialogue et de négociations avec ses partenaires sur les questions environnementales, le logement social ou l'intégration de la mixité afin de redynamiser le centre-ville de Nouméa », indique Louis-Jacques Vaillant, son directeur général.

LE CARRÉ ROLLAND EN DÉTAILS



© ML Design

- ◆ **Superficie** : 67,5 ares
- ◆ **Au rez-de-chaussée** : l'ensemble du foncier sera occupé par des commerces et une galerie piétonne surmontés de 2 niveaux de bureaux et locaux d'activité. Au-dessus, 3 tours accueilleront des logements.
- ◆ **1 tour de 18 étages** : 100 logements du parc privé
- ◆ **1 tour d'une douzaine de niveaux** : 75 logements de la SIC en accession aidée
- ◆ **1 autre tour d'une douzaine de niveaux** : 60 logements locatifs de la SIC et des bureaux
- ◆ **Parking** : plus de 650 places au total sur 4 niveaux en sous-sol
- ◆ **Durée des travaux** : environ 50 mois
- ◆ **Coût** : 9,5 milliards de francs d'investissement dont 3,5 supportés par la SIC

LE JARDIN DES SENS, UNIQUE...

Mais que dire du Jardin des Sens, résidence de 70 logements pour seniors autonomes, ouverte le 15 janvier 2015 au Vallon-Dore ? Qu'il nous tarderait presque d'avoir deux trois rides supplémentaires pour espérer y prendre nos quartiers d'automne ? Presque... Première opération conçue selon une démarche QEC (Qualité environnementale calédonienne) – adaptation locale de la HQE –, elle a fait l'objet d'un appel à projet lancé par l'ADEME et le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie en 2010,

suite auquel la SIC a été retenue. Les exigences imposées portaient notamment sur l'intégration du projet dans son environnement, le choix des matériaux, le confort thermique et ses performances en matière de consommation énergétique. « Dans 30 logements, nous avons mis en place des compteurs d'énergie pour mesurer les consommations sur certains postes – luminaires, brasseurs d'air, cuves solaires... – ainsi que des compteurs volumétriques afin de connaître la mesure réelle de la consommation en eau froide et eau chaude, explique Loïc Martin-Cocher, chargé de mission développement durable et innovation à la SIC. Ce retour d'expérience est une grande nouveauté. Il va nous permettre de mesurer les consommations réelles (jusqu' alors estimées) de nos locataires, puis, en concertation avec nos partenaires (ADEME, CTME), de réajuster le dimensionnement des installations (stockage d'eau pour les chauffe-eau solaires et contrat de souscription d'électricité) ainsi que d'améliorer les délais d'entretien curatif par des détections plus promptes des problèmes ».

Les 35 logements en rez-de-chaussée disposent, eux, d'une cuve de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage des parcelles individuelles, alors qu'une grosse cuve enterrée alimente les jardins partagés entre résidents et habitants du quartier : 48 parcelles dédiées à la culture potagère, équipées de composteurs. Le Jardin des Sens, c'est aussi le coup de cœur de Vincent Gaillard, gérant du bureau d'études Sigma : « L'aménagement paysager de la résidence, projet assez complet, comporte des jardins privés, des espaces publics, des jardins familiaux et même un petit parcours recouvert d'un deck dans une forêt existante. Le tout s'intègre bien dans le projet global ».



Dans 30 des 70 logements du Jardin des Sens, des compteurs d'énergie et volumétriques mesurent les consommations réelles des locataires, afin de réajuster le dimensionnement des installations.

© JME



Philippe Jarcet, architecte

« La SIC ouverte au dialogue »

Il travaille avec la SIC depuis une quinzaine d'années et apprécie cette collaboration centrée sur un principal objectif : le confort des locataires.

« J'ai fait mes premières armes pour la SIC sur les Jardins de Notre-Dame, un programme de logements traditionnels au Haut Magenta. Puis nous avons remporté le concours pour Frégate, à la Vallée du Tir, avec deux autres architectes. Nous avons proposé quelque chose de nouveau, la manière d'accrocher le bâtiment au quartier ; au niveau esthétique aussi, la résidence changeait de ce qui se faisait à l'époque. La SIC a été sensible à ces innovations. C'est ça que j'aime avec elle, c'est qu'elle est ouverte au dialogue et attentive aux évolutions. Dans la même veine, Këcho 2, à Dumbéa-sur-Mer, est un projet qui me tient à cœur. Ou comment réaliser 80 villas adaptées à la Nouvelle-Calédonie, malgré des contraintes liées à la proximité de la VDE. Généralement on fait du parcellaire avec la maison en plein milieu et une clôture tout autour, les Français adorent ça ! Afin de préserver les gens des "agressions" extérieures, le bruit, les vis-à-vis..., nous avons préféré concevoir une succession de "lames" rectangulaires à l'anglo-saxonne, séparées de leurs voisins par un mur, dans lesquelles le jardin en longueur se trouve en étroite relation avec la maison, des baies vitrées s'ouvrant directement sur la pelouse. Këcho 2 représente le cas typique où le client a adhéré à l'idée que nous avons suggérée. Pour un architecte, c'est gratifiant.

La réhabilitation en cours sur Tindu fait également l'objet d'échanges intéressants avec la SIC et les locataires. Au-delà de la simple architecture, il s'agit d'être opportuniste, de jouer avec la structure du bâtiment pour transformer ses inconvénients en atouts, toujours dans l'objectif d'améliorer le confort des locataires et leur bien-être. L'architecte est d'abord là pour rendre les gens heureux, en leur proposant un logement agréable, ventilé, lumineux.

À la résidence Le Bosquet, à Koné, la SIC a osé le pari de villas et duplex tout en bois, ce qui n'était pas évident il y a dix ans. Même chose sur le projet en cours de Tchiné, à Boulouparis. Je trouve le résultat plutôt réussi, grâce à une esthétique assez sobre, des lignes très épurées, et un habitat adapté à la Brousse avec, dans le séjour, un portail coulissant qui permet de se retrouver dans la nature. Construire une maison en bois est plus difficile côté technique, parfois un peu plus cher que le béton, mais bien plus rapide.

Les promoteurs n'ont pas la même vision des choses. La SIC est plus à l'écoute du confort, moins de la rentabilité, et chaque nouvelle aventure avec elle est toujours pour moi un vrai plaisir. »

« Këcho 2 est un projet qui me tient à cœur. Nous avons conçu une succession de "lames" rectangulaires à l'anglo-saxonne, séparées de leurs voisins par un mur, dans lesquelles le jardin en longueur se trouve en étroite relation avec la maison. »



« À Tchiné, je trouve le résultat plutôt réussi, grâce à une esthétique assez sobre, des lignes très épurées, et un habitat adapté à la Brousse. »



TÉMOIGNAGE

Ces projets auxquels vous avez "échappé"

Présenté par le cabinet Athanor, ce projet pour le lotissement Tchiné, à Boulouparis, n'a pas été retenu.



© Athanor

Ce n'est pas tout ! Dans un secteur géographique dépourvu de structures dédiées aux anciens, la SIC a proposé un partenariat à la commune : en avril dernier, le CCAS du Mont-Dore s'installait sous un faré fermé de 70 m² au cœur de la résidence. Encore mieux, tout près du Jardin des Sens, l'Association de coopération sociale et médico-sociale, dépendant du CHS Albert-Bousquet, gérait la Séviane, un foyer de vie pour jeunes adultes déficients intellectuels. L'ACSMS désirant étendre ce foyer, la SIC lui a réservé au sein de la résidence seniors un bâtiment de dix logements.

UN RÔLE DANS LA COOPÉRATION RÉGIONALE ?

Prouvant, s'il le fallait encore, son engagement envers les plus démunis ou les familles en souffrance, la SIC a également tissé un accord avec le Réseau périnatal qui soutient les femmes enceintes nécessitant une surveillance médicale. Après recherches du site idoine, elle a remis à l'association un plateau aux Tours de Magenta, à proximité de la maternité du CHT, où les futures mamans sont accueillies et suivies. Elles disposent de F3 aménagés

pour deux personnes et d'un espace de vie commun.

Et puis il y a les idées qui surgissent comme une évidence, mais pour l'instant restées lettre morte. Exemple, l'après-cyclone Pam, en mars 2015. À l'heure du bilan, le Premier ministre vanuatais écrivait au directeur général de la SIC pour solliciter un appui technique. Apporter son expertise, proposer un schéma de cohérence sur la reconstruction, voire imaginer une maîtrise d'ouvrage déléguée, la SIC sait faire. Mais, contrairement à la SIDR à La Réunion, la SIGUY en Guyane ou la SIMAR en Martinique, qui contribuent au rayonnement de leur zone d'influence, ses statuts ne l'autorisent pas à s'investir au-delà du Caillou. « *La SIC est, me semble-t-il, un outil extraordinaire en faveur de la coopération régionale, avance Louis-Jacques Vaillant. Nous avons développé des compétences en matière de construction, d'aménagement, d'urbanisme, qui mériteraient, dans l'intérêt de la Nouvelle-Calédonie et de ses entreprises, d'être reconnues dans la région. Il y a sûrement une évolution à envisager. Avec tout ce que ce genre d'aventure fabuleuse implique en termes de mobilisation, de dynamisation et d'enrichissement du personnel* ». ■

PARTENAIRE DU CHS

Dans le cadre de ses projets imaginatifs, la SIC est devenue un partenaire privilégié du CHS Albert-Bousquet. Celui-ci souhaitant déployer un centre médico-social, elle lui a servi sur un plateau un bâtiment de 900 m² à la Vallée du Tir, l'ancien Foyer (pour jeunes travailleurs) Dubois qu'elle avait racheté un peu plus tôt et réhabilité. Sur ce même terrain, rue des Frères-Vautrin, se trouvait un immeuble de douze studios que l'opérateur a entièrement réhabilité pour des seniors. Autre projet, mené de front avec l'Association de coopération sociale et médico-sociale, affiliée au CHS, la construction dans l'ancien sanatorium du col de la Pirogue d'une unité d'hébergement pour environ quarante personnes âgées bénéficiant d'un suivi médico-social. Une formule innovante dans la prise en compte de la perte d'autonomie et de la gestion de la dépendance, à l'image de ce qui a été réalisé au Jardin des Sens.



Benoît Naturel, directeur général adjoint de la SIC

« L'esprit d'équipe »

Directeur de l'aménagement, des programmes et du patrimoine de la SIC, Benoît Naturel, 34 ans, a été nommé en avril 2015 directeur général adjoint clientèles, opérations et partenariats. Il se félicite de l'évolution des relations au sein de l'entreprise, des passerelles jetées entre les services, et du travail fourni depuis quelques années par les équipes projets.

« Lorsque je suis arrivé en 2009, j'ai été frappé par le fossé qui existait entre les ingénieurs, considérés comme l'élite, ceux qu'on chouchoutait, les têtes pensantes au cœur de l'activité, et les autres. Il y avait comme une SIC dans la SIC, l'ambiance était peu propice à la transversalité. Exemple typique de tensions, la livraison des programmes neufs en fin d'année. Une bataille opposait le directeur de la construction qui voulait livrer coûte que coûte avant le 31 décembre, pour pouvoir faire son chiffre, au directeur de la gestion locative dont les équipes étaient en partie en vacances, à un moment où les familles préparent les fêtes de Noël et où, en cas de problème sur un logement livré, personne ne peut intervenir, la plupart des entreprises ne travaillant pas à cette période de l'année. Mais à l'époque, il n'y avait pas de discussion possible. Seul

l'avis de la construction importait. C'était en quelque sorte "culturel". La gestion locative devait se taire et exécuter. On sentait de réelles frontières entre les services, sans passerelles ou presque. Il a fallu du temps pour voir les positions bouger. Aujourd'hui, on ne subit plus, on collabore, on partage. Les méthodologies ont évolué et favorisé l'esprit d'équipe. La démarche qualité a pointé les dysfonctionnements et dessiné des pistes d'amélioration. Mais, au-delà des procédures, la volonté des personnes, le partage des difficultés quotidiennes des uns et des autres, l'apport des directeurs généraux successifs, tout ceci a changé sur le long terme les rapports humains. Les équipes techniques ont fini par se rendre en agence, par se déplacer sur le terrain, avant de concevoir un immeuble, une résidence. Jusqu'au jour où, il y a deux-trois ans, sur des projets d'aménagement ou de rénovation urbaine, on est passé de la simple coordination au stade au-dessus, celui d'une véritable équipe projet. Le pari de renforcer la transversalité en réunissant autour d'une même table tous les métiers de la SIC était gagné ! Sur le PRU de Saint-Quentin, l'équipe projet est devenue à ce point autonome que le Codir, supposé prendre les décisions après avis de l'équipe projet, n'a presque plus son mot à dire ! Il existe aujourd'hui une vraie identification à des projets qui naissent désormais d'une réflexion commune, donc plus pertinente. Ce partage d'information, cette mise en réseau, ont été en quelque sorte officialisés en 2014, par la volonté de la direction générale d'instaurer une gouvernance nouvelle et un mode de fonctionnement plus participatif qui permettent de travailler de manière plus constructive, plus riche et plus sereine. »

« Les méthodologies ont évolué et favorisé l'esprit d'équipe. Au-delà des procédures, la volonté des personnes, le partage des difficultés quotidiennes, l'apport des directeurs généraux successifs, ont changé sur le long terme les rapports humains au sein de la SIC. »

(ici le comité directeur en décembre 2015, avec, de gauche à droite : Marie Benzaglou, Jean-Marc Burette, Lolita Bachero Loiseau, Alain Thillier, Louis-Jacques Vaillant, Sandra Noirault, Vincent Thévenot et Benoît Naturel)

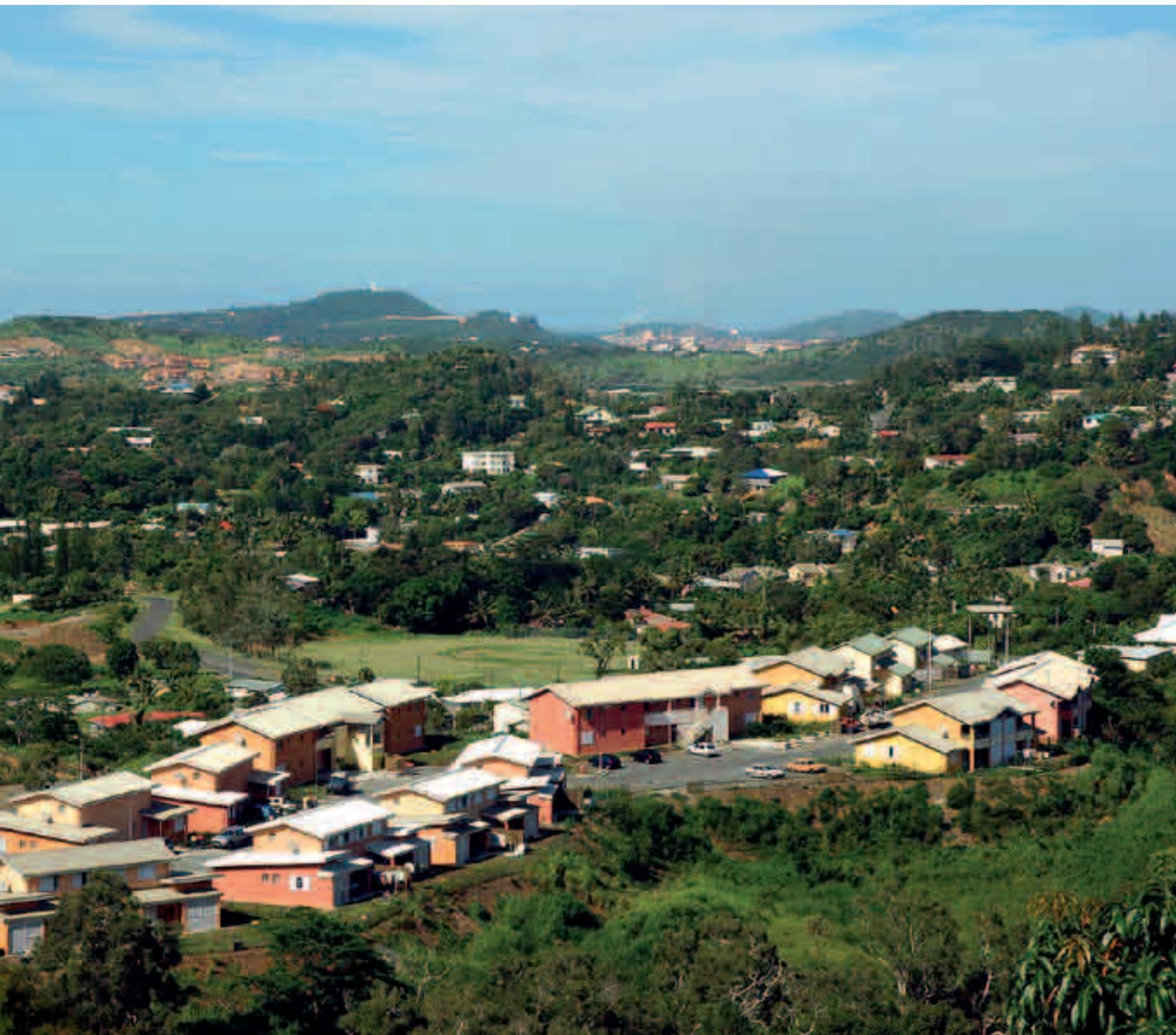




ANTICIPER

Relance de la production à l'horizon

Dans sa déclaration de politique générale du 13 avril 2015, le président du gouvernement s'est fixé l'objectif « *de construire 2 000 logements par an, dont 1 000 sociaux, afin de répondre aux besoins actuels et d'anticiper sur les besoins futurs* ». Mais comment mener et gagner la bataille de la production ? Et pour la SIC, comment faire plus et mieux, avec la raréfaction du foncier disponible et des PUD très restrictifs ? Les priorités : améliorer le traitement des réclamations, recentrer la stratégie sur la satisfaction de la clientèle, et faire en sorte qu'on parle enfin positivement du logement social.



Si le logement est utilisé comme outil d'autres politiques publiques, il n'existe toujours pas une politique spécifique et claire de l'habitat.

Selon la dernière enquête de satisfaction (2014), les locataires ont une opinion favorable de la SIC. 79 % ont l'intention de renouveler leur bail.



© Photos SIC/Marc Le Chélard

Comment faire plus et mieux ? C'est la question, tout aussi bête que pertinente, à laquelle la SIC doit aujourd'hui s'efforcer de répondre. Les axes d'amélioration et de corrections sont multiples, les préoccupations récurrentes, les obstacles conjoncturels, les éclaircies annonciatrices de vrais espoirs et les États généraux de l'habitat une échéance cruciale, à condition d'être suivie de mesures rapides. Bref, pour escompter faire plus et mieux, il faut inventer de nouveaux mécanismes et surtout an-ti-ci-per.

Si l'on dissèque un peu les résultats de la dernière enquête de satisfaction (2014), ses

locataires (plus de 600 personnes sondées) ont une opinion favorable de la SIC. 82 % des répondants se montrent plutôt convaincus de sa prestation (siège et agence locale). 86 % recommanderaient probablement à un ami de devenir locataire à la SIC. Et 79 % ont l'intention de renouveler leur bail. L'opérateur gagne même deux points d'estime par rapport à 2012 sur la plupart des indicateurs. Mais, comme deux ans plus tôt, le principal point noir, et donc le premier vecteur d'amélioration, reste le traitement des réclamations, pointé du doigt. Comment obtenir de meilleurs résultats ? « *Par l'évolution de l'organisation et de la méthodologie*, répond Jean-Marc Burette, directeur de

TROIS RÉCLAMATIONS PAR LOGEMENT NEUF

Malgré les contrôles systématiques, les inspections vidéo et les garanties dont s'entoure la SIC, les mal-façons d'entreprises peu scrupuleuses ou les réseaux bouchés par des ouvriers indéclicats continuent de rythmer à épisodes réguliers les livraisons d'opérations. Si les chiffres ont un peu baissé, le bailleur enregistre encore trois réclamations en moyenne pour un logement neuf – problème d'électricité, porte qui ferme mal, fuite... – et le délai de prise en charge des réclamations de parfait achèvement atteint les quarante jours. Une dizaine de contentieux opposent en permanence la SIC aux entreprises défaillantes qui, bien souvent, alimentent une sous-traitance en cascade. « *Nous avons même été obligés de détruire, après contrôle en fin de garantie décennale, un bâtiment de huit logements à Normandie, rapporte Vincent Thévenot, directeur général adjoint. Le béton n'avait pas bien été dosé, l'immeuble vieillissait mal* ».

la clientèle. Nous réfléchissons aussi à la mise en place prochaine d'un numéro de téléphone dédié à la réclamation, à une astreinte nocturne en dehors des heures ouvrables ».

« Pour mieux satisfaire la clientèle, il faut aussi aller vers plus de services, évoluer vers des référentiels de qualité plus adaptés au métier de bailleur social, assure Vincent Thévenot, directeur général adjoint de septembre 2011 à décembre 2015. À effectifs constants nous pouvons faire beaucoup mieux, revoir les méthodes de travail sur le terrain, trop hétérogènes, et dégager ainsi davantage de temps pour servir nos locataires et être encore plus à l'écoute de leurs besoins. Il nous faut passer d'une dimension encore "artisanale" à une dimension plus "industrielle" sur les processus de base de nos métiers, comme la gestion locative, et poursuivre l'externalisation de certaines tâches ».

Comme un refrain, une autre urgence se répand d'un étage à l'autre du siège de la SIC : un plan de développement communication, qu'orientera la récente étude d'image et de notoriété menée auprès du personnel et des "parties prenantes" (administrations, entreprises, architectes...). Une étude destinée à peaufiner la stratégie de l'entreprise. « De nombreux éléments, dont les objectifs RSE, sont rentrés dans les mœurs. Mais pendant ce temps, les réclamations n'ont pas diminué de manière spectaculaire, elles sont traitées partiellement, et dans des délais peu satisfaisants, insiste Vincent Thévenot. Donc, sans remettre en question CAP 2020, on a recentré la stratégie sur la satisfaction de la clientèle, qui est devenue la priorité ».



Recentrer la stratégie sur la satisfaction de la clientèle, être encore plus à l'écoute de ses besoins, telle est aujourd'hui la priorité de la SIC.



Le premier vecteur d'amélioration reste le traitement des réclamations dans des délais satisfaisants. Comment obtenir de meilleurs résultats ?

“ **L'EXEMPLE LE PLUS TERRIBLE, C'EST KOU GOETORO, À LA COULÉE, DIX ANS POUR FAIRE 36 LOGEMENTS ! JE N'AVAIS JAMAIS VU UNE TELLE VIOLENCE. AHURISSANT ! ET FINANCIÈREMENT APOCALYPTIQUE...** ”

L'HOSTILITÉ DES RIVERAINS

Autre impératif, améliorer l'image de marque de la société et parler enfin positivement du logement. La SIC a toujours été confrontée aux réticences, voire aux levées de boucliers, des habitants de zones résidentielles à l'annonce d'une opération de logement social à proximité. Comme si les futurs locataires cristallisaient l'entière responsabilité des petites incivilités commises dans le quartier. Dès 1990, le président de la SIC Daniel Laborde constate que « les riverains [...] accueillent ces projets avec une certaine méfiance ; pourtant, la SIC est consciente que l'une des conditions de réussite passe par l'insertion totale des lotissements ainsi créés et met tout en œuvre pour y parvenir ». Rien n'a changé. « L'exemple le plus terrible que j'ai vécu, c'est Kou Goetoro, à la Coulée, dix ans pour faire trente-six logements, se désole Thierry Cornaille. Panneaux de chantier découpés à la tronçonneuse, riverains bloquant la rue aux camions, menaces de mort... puis la découverte d'amiante, la mairie qui nous fait fermer la voie de desserte, etc.



© Athanor

Le projet de la résidence Fontainea, à Koutio, a suscité les foudres du voisinage : il ne s'agit pourtant que de 50 studios et F2 à usage... des seniors.

L'extension des Cerisiers bleus a elle aussi fait couler beaucoup d'encre et de salive. Cinq ans pour pouvoir construire vingt-six logements et une crèche ! La preuve d'un vrai manque de solidarité.



La SIC a toujours été confrontée à la méfiance ou à l'hostilité des riverains, à l'annonce d'une opération de logement social. Exemple, Kou Goetoro, à la Coulée, un chantier particulièrement rocambolesque.



Cette opération a été un condensé de tous les obstacles possibles et imaginables, je n'avais jamais vu une telle violence. Ahurissant ! Et financièrement apocalyptique... Il y aurait de quoi écrire un bouquin ! ». L'ancien directeur général poursuit : « Et l'extension des Cerisiers bleus ? Cinq ans pour pouvoir construire vingt-six logements pour des personnes âgées et une crèche ! Tout le monde s'y est mis. Vous y croyez ? Il y a un vrai manque de solidarité ». Adjointe de la directrice de la DPCI, Françoise Suve analyse les réactions souvent hostiles des riverains : « D'un côté on se dit "tant mieux ! ça signifie qu'ils sont complètement intégrés", mais en même temps cette intolérance est particulièrement inacceptable venant de personnes qui ont elles-mêmes été confrontées à des problèmes de logement et qui ont eu la chance de pouvoir s'en sortir ».

À Koutio, le projet Fontainea, une résidence pour seniors de 50 studios et F2 en R+1+attique a lui aussi déclenché la tempête. « Quelques personnes habitant des villas individuelles en

limite du terrain s'y sont vite opposées, signale Guillaume Boyer, chef du service opérations à la SIC. A priori sans trop se poser de questions. Dans leur tête, SIC = logement social = nuisances. Donc ils ne veulent pas de ce projet, malgré toutes les réunions explicatives avec la mairie, les visites d'une résidence pour personnes âgées en cours d'exploitation... On a vécu la même chose avec le CISE de Koutio. Et les riverains qui n'en voulaient pas au départ sont aujourd'hui tous très contents ! En fait, les gens ont surtout peur que leur bien perde de sa valeur ».

« Le projet Fontainea, on l'a présenté aux riverains, on l'a fait évoluer ensemble au mieux, on a ajouté des parkings, on a revu la disposition des logements, rappelle Georges Naturel, maire de Dumbéa. Il y a un besoin énorme de logements pour nos anciens, pour tous ceux qui ont travaillé toute leur vie pour ce pays et n'ont pas spécialement le profil de délinquants ! En fait, même si personnellement je me bats contre cela, la SIC pour beaucoup de gens c'est le



Autre impératif pour la SIC, améliorer son image de marque. Et qu'on parle enfin positivement du logement social.

diable ! Mais à un moment, l'intérêt général doit primer sur certaines réticences individuelles ».

DES CLICHÉS QUI ONT LA PEAU DURE

Toujours en termes d'image, la SIC s'escrime à valoriser son travail. Guillaume Boyer : « Aujourd'hui nos résidences n'ont sincèrement rien à envier à celles du privé, au niveau de l'architecture, de la qualité de construction ou de l'esthétique ». Thierry Cornaille : « Combien de responsables politiques m'ont parlé de "cages à lapin" car ils ont toujours la vision de Tindu ou Saint-Quentin ! Je leur répliquais : "Es-tu déjà sorti de la voie Express ? Viens voir Tuband, les Cerisiers bleus, Magenta Ouemo, la résidence Pasteur, viens voir ce qu'on fait depuis quinze ou vingt ans !". Le principal frein, c'est cette espèce de défiance : nos logements ne sont pas chers, donc ils sont mal équipés, sales... Non monsieur ! Beaucoup sont de qualité. Et les journalistes ? Ils ne viennent jamais aux inaugurations... En revanche, en cas d'expulsion ou d'explosion d'une bouteille de gaz, là tout le monde débarque ! ».

Sans se décourager, les cadres de la SIC en ont parfois un peu ras-le-bol de ces « missiles » balancés (de moins en moins) dans la presse, les couloirs ou les dîners mondains. « On

doit sans cesse se justifier, c'est un peu usant, avoue Sandra Noirault, directrice financière. On a le sentiment d'être en permanence dans le collimateur, alors qu'on devrait être aidés plus qu'autre chose. Le logement social véhicule toujours une mauvaise image : bien plus cage à poules et insécurité que résorption d'habitat insalubre ou paix sociale. Mais peut-être ne savons-nous pas suffisamment nous "vendre" ».



Désormais, certaines résidences de la SIC n'ont plus rien à envier au domaine privé, tant au niveau de l'architecture que de la qualité de construction ou de l'esthétique. À l'image d'Apicius, à l'Artillerie.

LUTTER ENSEMBLE CONTRE L'INSÉCURITÉ

Consommation d'alcool au pied des immeubles, SDF agressifs, violences, les incivilités progressent dans les cités. « *Le bailleur social ne peut pas se contenter de faire du logement, il doit aussi s'approprier le sujet de la lutte contre l'insécurité, affirme Jean-Marc Burette, directeur de la clientèle. C'est ce que nous avons commencé à faire, en signant une convention avec la police nationale qui l'autorise à entrer préventivement dans nos halls d'immeuble et cages d'escalier, et en menant un partenariat avec la police municipale de Nouméa, les services sociaux, les animateurs de quartier, les réseaux associatifs...* ». Louis-Jacques Vaillant, directeur général de la SIC, se gratte le crâne : « *Ce sont souvent les gens le plus en difficultés qui subissent le plus l'insécurité, et ça c'est insupportable. Pourquoi ne pas intégrer une dimension de surveillance gardiennage dans les charges locatives récupérables, si les locataires y sont favorables, dans le cadre de futurs textes adoptés par le gouvernement ? Il est bien évident que la SIC ne pourra prendre en charge ces coûts, ni les enfants laissés à eux-mêmes pendant que les mamans jouent au bingo* ». À Magenta, une opération-pilote a été menée fin décembre 2014 : l'introduction de six vigiles, moins là pour jouer les gros bras que pour faire du lien et identifier les phénomènes liés à la nuit et au week-end, problématiques ensuite décryptées avec le tissu associatif. L'expérience paraît positive. Un système de vidéosurveillance est également à l'étude. Il fait partie d'un projet plus global intégrant aussi la lutte anti-tags ou l'évacuation des épaves de véhicules.

Résumé, optimiste, de Benoît Naturel, directeur général adjoint : « *Il faut avoir la foi pour travailler à la SIC. Moi j'y crois !* ».

À LA RECHERCHE DES ENTREPRISES ET DU FONCIER

Autres efforts à accomplir, selon Vincent Thévenot, « *accroître notre légitimité sur les commerces et dans notre rôle d'acquéreur foncier, beaucoup de parties prenantes ignorant encore que la SIC est un organisme 100 % public, et assouplir les procédures, jugées trop lourdes, afin de n'écartier aucune entreprise pour*

vice de forme ». D'autant qu'après avoir dû réduire la voilure en 2010, la plupart d'entre elles n'ont plus la structure adéquate pour pouvoir soumissionner. Les appels d'offres restent souvent infructueux, les opérations de moins de 25 logements n'intéressent plus grand monde, tandis que les chantiers de rénovation sont boudés, pour cause d'équipes insuffisamment formées et/ou par crainte d'une maîtrise des coûts impossible. Il faut donc continuer à aller vers les entrepreneurs. Sérieux. Leur prouver que, malgré la rumeur, « *la SIC ne paie pas moins cher que le privé* ». « *On ne prend plus le moins-disant, comme c'était souvent le cas avant, à l'époque où la SIC avait l'image de tueuse d'entreprises. Depuis plusieurs années, on choisit le mieux-disant.* »

Au rayon des chausse-trappes à surmonter, ne pas oublier la raréfaction du foncier disponible, ou constructible rapidement, en particulier sur le Grand Nouméa. Les poches à fort potentiel, comme Tuband ou Dumbéa-sur-Mer, ont été exploitées. Restent l'opération Ondemia, à Païta, durablement bloquée hélas, et la province Nord, grosse réserve foncière pour la SIC. « *Nous sommes à la recherche de tout foncier constructible sur l'agglomération, confirme Guillaume Boyer. Y compris les petits d'une dizaine d'ares, qu'on a du mal à toucher. Parfois un promoteur privé vient nous proposer un projet après avoir été contacté par une agence immobilière, elle-même avertie par le propriétaire. Si on trouve un terrain d'entente, on signe alors un contrat*



© Jarret Architecte

Les entreprises ne se tournent pas toujours vers la SIC. Difficultés à soumissionner, faible intérêt pour les opérations de moins de 25 logements, idée reçue selon laquelle la SIC paierait moins que les privés. Depuis des années pourtant, celle-ci choisit le mieux-disant des candidats, et non le moins-disant comme autrefois.

TÉMOIGNAGE

© Assemblée nationale



Philippe Gomès, député de la seconde circonscription

« La ville du destin commun »

« J'ai toujours pensé que la première des dignités pour une famille, c'était d'avoir un toit. Ça a toujours été mon leitmotiv. À partir du moment où un responsable politique n'est pas en mesure d'offrir un toit à chaque famille, quels que soient ses revenus, il fabrique la première matrice de l'injustice sociale. La capacité pour un enfant d'avoir sa chambre, de pouvoir faire ses devoirs le soir sans se retrouver au milieu d'autres enfants ou adultes, l'accès à l'hygiène, à une certaine intimité... tout cela passe par un logement adapté. En France métropolitaine, on a raté la politique du logement en bâtissant des cités dortoirs en périphérie des villes qu'on a remplies d'immigrés et, de manière générale, de familles de condition sociale modeste. En Nouvelle-Calédonie, nous avons reproduit ce schéma dans les années 1960-1970, en créant au nord de Nouméa des quartiers – Montravail, Tindu, Kaméré, Rivière-Salée – dans lesquels on a principalement logé des populations océaniques. Et la légalisation des squats proposée ces dernières années a entraîné la création de nouveaux quartiers, au nord des quartiers nord, encore plus pauvres, plus démunis. Des bidonvilles améliorés. L'apartheid territorial commence comme ça, et c'est de cette façon-là qu'on finit par résider dans une même ville, mais en cohabitant les uns à côté des autres plutôt qu'en vivant ensemble. Ce qui n'est pas le cas en Brousse où tout le monde se retrouve dans les deux épiceries du village, au marché ou à la mairie. Il existe dans les villages un véritable vivre-ensemble, de par l'organisation même de l'espace. À Nouméa on est passé complètement à côté de la plaque. Aujourd'hui, avec une volonté politique puissante, on peut retrouver une dynamique en matière de construction de logements sociaux, accompagnée d'objectifs de mixité permettant d'esquisser la ville de demain. C'est vers cela qu'il nous faut tendre. La ville du destin commun. Celle qui reste à écrire. »

“ LA PREMIÈRE DES DIGNITÉS POUR UNE FAMILLE EST D'AVOIR UN TOIT ”



Avec une volonté politique puissante, on peut retrouver une dynamique en matière de construction de logements sociaux.

d'entreprise générale qui nous permet de faire du logement social, aidé la plupart du temps, mais sans mobiliser trop de moyens humains à l'échelle de la SIC ». Une source à ne pas négliger. Exemples, les résidences Omaha près de Saint-Quentin (66 logements), Laena à Païta (49), ou encore Marina Bay au Mont-Dore (24).

LES CONTRAINTES DU PUD

Un tantinet restrictifs aux yeux des opérateurs, les plans d'urbanisme directeurs des communes font aussi grincer des dents. Surtout dans les secteurs où seul le R+1 est autorisé. « Compte tenu de la qualité des sols, de nos objectifs de logements traversants et confortables, du

désamiantage et de la démolition dans les cas de réhabilitation, c'est impossible de financer une telle opération, avec des ratios au mètre carré aussi élevés, affirme le chef du service opérations. On espère donc une évolution du PUD pour envisager du R+2 ou R+3 et rentabiliser ainsi un peu mieux l'achat du foncier ». Celui de Nouméa devrait être révisé au cours du second semestre 2016...

Même frustration au niveau des parkings. « En fonction des zones, on nous impose un certain nombre de places par logement. Mais on s'est rendu compte que la moitié d'entre elles ne servaient à rien. À raison de deux places par logement et d'un parc de 10 000 logements, on arrive à 20 000, dont 10 000 non



© Athanor

Autre difficulté à surmonter, la raréfaction de terrains disponibles, ou constructibles rapidement, en particulier sur le Grand Nouméa. Pour la SIC, la province Nord représente néanmoins une grosse réserve foncière.

utilisées ! Une sacrée surface de bitume sur laquelle on pourrait faire des espaces verts ou d'autres logements. » Heureusement, le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie permet sur certaines opérations de demander une dérogation aux communes, lesquelles peuvent modifier une règle précise du PUD, comme le nombre de places de parking en vigueur sur une zone donnée. Une procédure bien plus souple que la révision. Son de cloche un brin différent chez Georges Naturel : « Sur ce sujet-là, on n'a pas toujours le même point de vue que les opérateurs sociaux. Eux ont des impératifs immédiats, nous

on a la réalité et la légitimité du terrain. Tous les soirs, faute de places de parking, il y a des voitures et des pick-up garés sur les trottoirs, et donc des mamans avec leur poussette obligées de marcher sur la route en allant chercher leurs gosses à l'école. Une voiture par logement, ce n'est absolument pas la réalité calédonienne. Et à Dumbéa, comme ailleurs, quand il y a un problème, ce n'est pas le gouvernement, la Province, le bailleur social ou le promoteur que les gens vont voir en premier, mais bien le maire ! ».

EN ORDRE DE BATAILLE POUR RELANCER LA PRODUCTION

Reste maintenant à franchir tous ces obstacles, optimiser le facteur humain interne, mobiliser tous les crédits disponibles, et actionner tous les leviers possibles pour repartir au front, mener et gagner la bataille de la production. Dans sa déclaration de politique générale du 13 avril 2015 devant le Congrès, Philippe Germain, président du gouvernement, s'est fixé « l'objectif de construire 2 000 logements par an, dont 1 000 sociaux, afin de répondre aux

Difficile de rentabiliser l'achat du foncier avec des plans d'urbanisme directeurs (PUD) contraignants qui limitent souvent la hauteur des immeubles à du R+1 ou R+2.



© PEA

À Dumbéa-sur-Mer, Këcho 3 comprend quatorze logements en R+1 en accession aidée, livrés en avril 2016 : onze F4 et trois F5 dont un accessible aux personnes à mobilité réduite. La vente se fait à l'issue d'une période de location de six ans, à un prix moyen de 14,9 millions de francs le F4 et 16 millions le F5.

besoins actuels et d'anticiper sur les besoins futurs ». En province Sud, la nouvelle délibération de mars 2015 offre des perspectives financières plutôt rassurantes et l'exécutif mis en place en 2014 s'affiche comme un partenaire à l'écoute. Coupé plusieurs années, le robinet fonctionne à nouveau. Les conventionnements ont redémarré, mais la fin des vaches maigres (300 logements SIC à peine par an) n'est pas pour tout de suite. On ne double pas la production du jour au lendemain, surtout vu la petite taille des fonciers disponibles. Plusieurs exercices seront nécessaires avant d'atteindre des niveaux de livraison qui redonnent envie de sourire.

L'opinion de Benoît Saint-Omer, spécialiste de l'habitat : « Une volonté politique claire a été exprimée en 2004, malgré l'ampleur et la complexité de la tâche. Après la cassure de 2009-2014, relancer tout d'un coup était impossible. Il faudra encore trois ou quatre ans. Le logement social ne devrait pas être un enjeu politique, mais faire l'objet d'un consensus ». En novembre 2014, la SIC organisait un séminaire stratégique sur l'habitat social auquel participaient l'ensemble des collectivités et des acteurs du

secteur. « Nous nous sommes mis en ordre de bataille pour répondre à la demande, en indiquant clairement que cela supposait la révision des modalités de financement, aujourd'hui très contraignantes, et qui ne nous permettent pas de sortir des opérations équilibrées », explique son directeur général Louis-Jacques Vaillant.

« Ces dix dernières années, la SIC a considérablement évolué au niveau de la prise en compte du problème social, qui est un problème dangereux s'il n'est pas traité, note Benoît Saint-Omer. Elle possède un gros parc aujourd'hui, particulièrement sensible. Et représente un outil performant que tous doivent traiter avec attention ».

« Dans l'établissement d'un nouveau partenariat, il y a toujours une phase de "friction", un temps sur lequel on doit se caler, être à l'écoute et très réactifs, remarque Françoise Suve. Mais le partenariat doit nous animer en permanence, c'est peut-être cet état d'esprit, cette confiance qu'on va établir avec tout notre environnement, qui nous manquaient jusque-là pour faire évoluer l'image de la SIC ». Et pour que les gens en parlent enfin positivement. En cette année 2016, l'espérance d'un beau cadeau pour l'alerte sexagénaire. ■

DE NOUVEAUX ÉTATS GÉNÉRAUX

Douze ans après les États généraux du logement social, les États généraux de l'habitat ont été organisés d'avril à juin 2016. L'occasion de dresser un nouveau bilan et de définir une politique de l'habitat à l'échelle du pays, qui fasse l'objet du plus large consensus possible. Des outils, déjà évoqués en 2004, ont été remis au goût du jour. Comme la création d'un établissement public foncier en milieu urbain, doté du droit de préemption et de ressources fiscales lui permettant l'acquisition et le stockage de foncier pour le compte des collectivités publiques et des opérateurs. Une mesure destinée à pallier la hausse du prix du foncier. Ensuite, la mise en place d'un plan local de l'habitat, fixant entre autres l'emplacement des futures constructions. Élaboré en 2005, présenté aux communes en 2006, il n'a jamais été appliqué.

Enfin, l'adoption d'une fiscalité communale susceptible d'aider les maires à financer les coûts indirects des programmes de logements. « Plus que des outils, il s'agissait de faire naître chez les décideurs politiques une vraie volonté de concevoir un développement urbain durable dans lequel le logement serait intégré naturellement », assure Benoît Naturel, directeur général adjoint de la SIC.

© SIC/Fred Payet





Louis-Jacques Vaillant, directeur général de la SIC

« Relations de confiance et parole libérée »

Entré à l'AFD en 1988, Louis-Jacques Vaillant est un spécialiste des collectivités ultramarines. Ses pérégrinations professionnelles l'ont conduit jusqu'à Nouméa où, début mars 2014, il prenait en main, à 60 ans, les destinées de la SIC.

« J'ai grandi à Montparnasse dans une chambre de bonne, au 7^e étage sans ascenseur, avec mes deux frères, et un père communiste qui tentait de vivre de sa poésie et, la nuit, triait le courrier à la Poste. Ma grand-mère, originaire du Pas-de-Calais, était gardienne de cet immeuble bourgeois. Ses amis lui répétant qu'il ne pouvait pas laisser sa famille vivre dans de telles conditions, mon père s'est laissé convaincre de tenter le concours d'attaché d'administration centrale. Il en est sorti premier, puis dans la foulée, a été reçu à l'ENA ! Un type de l'immeuble qui ne lui avait jamais adressé la parole, l'a félicité. Ma colère sociale remonte à cette enfance dont je suis très fier, et mon implication dans le logement social est liée à l'engagement syndical que j'ai pu avoir par la suite.

En arrivant à la SIC, ce qui m'a frappé c'est d'être informé via la presse ou des courriers désagréables des difficultés, de nature technique ou sociale, rencontrées par nos locataires. Nous avons très vite soulevé la question de notre capacité à répondre dans des délais raisonnables aux réclamations (plus de 13 000 par an) et décidé que les besoins de la clientèle constitueraient le centre de nos préoccupations. Cela supposait une petite réorganisation en interne. J'ai également trouvé un personnel fortement impliqué, et découvert le travail considérable mené par mon prédécesseur sur la problématique du développement durable et sur les interventions en terres coutumières. Un dispositif étonnant qui mériterait d'être connu en dehors du territoire. Il nous faut poursuivre dans ce sens, conti-

“ NOUS AVONS UNE RESPONSABILITÉ PARTICULIÈRE ENVERS LES FAMILLES ”



« Les opérations d'habitat social sur terres coutumières sont des dispositifs étonnants qui mériteraient d'être connus en dehors de la Nouvelle-Calédonie. »



« Le nouvel organigramme, circulaire et non plus pyramidal, est basé sur l'échange, une meilleure circulation de l'information... dans une vision partagée des objectifs de l'entreprise. »

nuer à explorer la piste des ZODEP, répondre aux attentes et aux besoins particuliers des tribus.

J'ai aussi tenu à revoir notre mode de fonctionnement, en proposant un organigramme circulaire et non plus pyramidal, basé sur l'échange, des relations de confiance, la possibilité pour chacun d'être acteur, une meilleure circulation de l'information et la libération de la parole, dans une vision partagée des objectifs de l'entreprise. En peu de temps, l'état d'esprit a changé, les portes se sont ouvertes. Autre axe fort, la pérennité financière de la SIC. Le résultat était divisé par deux tous les ans. Si on continuait ainsi, j'allais être le premier directeur à enregistrer un résultat négatif. Cette situation s'expliquait de plusieurs manières : des coûts de gestion très importants, quatre gels des loyers ces dernières années – une perte irrattrapable qu'on paye lourdement – et des niveaux d'impayés particulièrement élevés. Heureusement nous avons pu inverser la tendance en 2015, avec un résultat de près de 250 millions de francs.

En matière de développement économique, nos 10 milliards d'investissement par an ont un impact colossal sur l'emploi direct et indirect, mais nous devons mobiliser encore davantage, même si ce n'est pas notre cœur de métier. Nous avons une responsabilité particulière envers les familles. Il faudrait imaginer une véritable politique d'appui à la jeunesse. Peut-être pourrions-nous la mettre en pratique grâce au FED qui, à partir de 2016, sera ciblé sur l'aide à l'emploi et l'insertion des jeunes. Nous allons constituer un groupe de travail avec l'AMOS et les entreprises. Les besoins en corps de métiers sont considérables, on a du mal à trouver les compétences. Ce serait l'occasion de faire appel à des jeunes des quartiers où se situent nos résidences.

Je dirai enfin que la principale difficulté, en Nouvelle-Calédonie comme dans de nombreux autres pays, c'est que le logement est utilisé comme l'outil d'autres politiques publiques – politique sociale, politique de relance économique et de la croissance, en particulier de l'activité BTP... –, mais sans qu'il existe une politique spécifique et claire de l'habitat. »

KIFF LA SIC !

Voici un bailleur engagé comme personne dans la lutte contre l'exclusion et pour la dignité humaine, qui peine pourtant à modifier l'image, autant ingrate qu'injuste, véhiculée depuis des lustres. Un opérateur au nom de baptême – « Société immobilière de Nouvelle-Calédonie » – dépourvu de toute référence au social, le rangeant davantage du côté des promoteurs immobiliers que des Robin des bois. Et si l'heure de changer d'acronyme avait sonné ?



Société immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC)

15, rue Guynemer – BP 412, 98845 Nouméa Cedex – Tél. : 28 23 16 – www.sic.nc

- ◆ **Agence Saint-Quentin** (secteur Nouméa Nord)
8, rue du Maréchal-Lyautey – Cité de Saint-Quentin – 98800 Nouméa
Tél. : 28 16 85 – agence_saint_quentin@sic.nc
- ◆ **Agence Magenta Tours** (secteur Nouméa Est)
41, rue du 18-Juin – Tours de Magenta – 98800 Nouméa
Tél. : 25 25 89 – agence_magenta@sic.nc
- ◆ **Agence Pierre-Lenquette** (secteur Nouméa Ouest)
44, rue du Docteur Collard – Montravel – 98800 Nouméa
Tél. : 27 29 14 – agence_pierre_lenquette@sic.nc
- ◆ **Agence logements intermédiaires**
Immeuble Le Flore – 16, rue du Docteur-Guégan – 98800 Nouméa
Tél. : 28 08 97 – service.immobilier@sic.nc
- ◆ **Agence province Nord**
Rue Bellevue – 98860 Koné – Tél. : 28 06 44 – agence_kone@sic.nc
- ◆ **Les Cerisiers bleus** (résidence pour personnes âgées)
9, rue Lucien-Lozach – Trianon – 98800 Nouméa – Tél. : 28 65 73
- ◆ **Les Orchidées** (résidence pour personnes âgées)
19, rue Redika – Ouémo – 98800 Nouméa – Tél. : 28 38 09
agence_rpa@sic.nc
- ◆ **Résidence universitaire**
4, rue Félix-Raoul Thomas – Nouville – 98800 Nouméa – Tél. : 27 37 80 – etudiant@sic.nc



- ACSMS : Association de coopération sociale et médico-sociale (CHS)
- ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
- ADECAL : Agence de développement économique de la Nouvelle-Calédonie
- ADRAF : Agence de développement rural et d'aménagement foncier
- AFD : Agence française de développement
- AMOS : Association des maîtres d'ouvrages sociaux (SIC, SEM Agglo, FSH, SECAL, SODIL, TEASOA, SEM VKP, OPAL)
- ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine
- APEHNC : Association des parents d'enfants handicapés de Nouvelle-Calédonie
- ASNNC : Association de sauvegarde de la nature néo-calédonienne
- AVHNC : Association Valentin Haüy Nouvelle-Calédonie
- BCI : Banque calédonienne d'investissement
- CCAS : Centre communal d'action sociale
- CCCE : Caisse centrale de coopération économique (aujourd'hui AFD)
- CCI : Chambre de commerce et d'industrie
- CDC : Caisse des dépôts et consignations
- CHS : Centre hospitalier spécialisé
- CTME : Comité territorial de maîtrise de l'énergie
- CTOS : Comité territorial olympique et sportif
- DAPP : Direction de l'aménagement, des programmes et du patrimoine (SIC)
- DEFE : Direction de l'économie, de la formation et de l'emploi (Province Sud)
- DILE : Dispositif d'insertion par le logement et l'emploi (Province Sud)
- DPASS : Direction provinciale de l'action sanitaire et sociale (Province Sud)
- DPCI : Direction des partenariats, de la communication et des projets innovants (SIC)
- DPLG : Diplômé par le gouvernement
- EH : Equivalent habitants
- EPLP : Ensemble pour la planète
- ETFPA : Établissement territorial de formation professionnelle des adultes
- FCH : Fonds calédonien de l'habitat
- FED : Fonds européen de développement
- FSH : Fonds social de l'habitat
- GDPL : Groupement de droit particulier local
- HQE : Haute qualité environnementale
- IRL : Indice de révision des loyers
- LA : Logement aidé
- LAT : Logement aidé de transition
- LE : Logement économique (ou intermédiaire)
- LIA : Logement intermédiaire aidé (Province Nord)
- LLA : Logement locatif aidé
- LLT : Logement locatif de transition
- LTA : Logement très aidé
- MIJ : Mission d'insertion des jeunes (Province Sud)
- NRC : Négociation et relation client
- PAV : Point d'apport volontaire
- PRU : Projet de rénovation urbaine
- PUD : Plan d'urbanisme directeur
- QEC : Qualité environnementale calédonienne
- RHI : Résorption de l'habitat insalubre
- RHS : Résorption de l'habitat spontané
- RSE : Responsabilité sociale et environnementale
- SAEM : Société anonyme d'économie mixte
- SCI : Société civile immobilière
- SCPI : Société civile de participation immobilière
- SCO : Société calédonienne d'ornithologie
- SIDR : Société immobilière du département de La Réunion
- SECAL : Société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie
- SEF : Service emploi formation (DEFE, Province Sud)
- SICNC : Société immobilière et de crédit de Nouvelle-Calédonie
- SIGN : Syndicat intercommunal du Grand Nouméa
- SIGUY : Société immobilière de la Guyane
- SIMAR : Société immobilière de la Martinique
- SMAI : Service des méthodes administratives et de l'informatique, ancêtre de la DTSI (Direction des technologies et des services de l'information)
- SMTU : Syndicat mixte des transports urbains
- STEP : Station d'épuration
- TCSP : Transport en commun en site propre
- UNC : Université de la Nouvelle-Calédonie
- WWF : Fonds mondial pour la nature
- ZODEP : Zone de développement prioritaire

REMERCIEMENTS

- Société immobilière de Nouvelle-Calédonie :
Lolita Bachero Loiseau, René Barny, Dominique Baudement, Marie Benzaglou, Guillaume Boyer,
Jean-Marc Burette, Bruno Coignard, Bertrand Gonari, Eugénie Hnani, Jonathan Hons,
Gilles Koroloff, Sébastien Lauwers, Loïc Martin-Cocher,
Jean-Philippe Martinez, Benoît Naturel, Sandra Noirault, Yves Parent, Natacha Rogé, Françoise
Suve, Fawzia Tarelli, Vincent Thévenot, Alain Thillier, Louis-Jacques Vaillant et Jean Wadrobot

- Karine Martin de Frémont, Agence Française de développement-Nouméa
 - Philippe Gomès, député de la seconde circonscription
 - Thierry Cornaille, Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie
 - Georges Naturel, maire de Dumbéa

 - Évelyne Lèques
 - Richard Audoly, architecte retraité
 - Daniel Bonbon, Saint-Quentin
 - Georges Chatenay, Saint-Quentin
 - Fernande Declerc, Les Cerisiers bleus
 - Paul Divou, Tuband
 - Séverine Dugast, cabinet Naia
 - Nadine Fontenelle, Villages de Magenta
 - Vincent Gaillard, Sigma
 - Louise Guyette, Pierre-Lenquette
 - Philippe Jarcet, architecte
 - Edmond Kalosik, Tindu
 - Michel Messeaud, AS Magenta
 - Grégory Okoué et Émile Raka, Pacifique Jardin Paysages
 - Christine Poellabauer, Mocamana
 - Silvio Pontoni, SARL Pontoni
 - Benoît Saint-Omer, Habitat Conseil
 - Elora Signo, étudiante
 - Gilles Stangalino, agence Athanor
 - Charlotte Thaiaw, Conseil du handicap et de la dépendance
 - Philippe Trouillat, Atelier 13
 - Alain Varichon, Varichon Architecte

Édition : Société immobilière de Nouvelle-Calédonie
www.sic.nc

Direction de publication : Louis-Jacques Vaillant

Rédaction : Jean-Marc Estournès
jme.estournes@nautile.nc

Entretiens : Jean-Marc Estournès et Annabelle Noir
annabelle.noir@gmail.com

Recherches historiques : Frédéric Angleviel

Coordination : Christine Nuss et Alexandre Medus

Conception graphique et mise en page : Christine Vibert – Eteek
dir.eteek@mls.nc

Impression : Ultimo Auckland – Nouvelle-Zélande

ISBN : 978-2-7466-8945-9

Dépôt légal : Juillet 2016

*Toute reproduction, même partielle, des textes,
photos et illustrations est interdite, sauf autorisation écrite de l'éditeur*

