RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016

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

2 SOMMAIRE

3 **Chiffres clés**

5 **Édito**

7 **Les moyens humains**

9 **L'accompagnement des familles**
L'obtention des aides
L'entrée dans le logement
Le paiement des loyers
La satisfaction au cœur des préoccupations
Une organisation résolument tournée vers la proximité
Les produits et publics spécifiques

17 **L'habitat et son environnement**
La tranquillité résidentielle
La co-conception expérimentale
Le partage d'expérience et le rayonnement international

19 **Le patrimoine**
Construction
Entretien
Réhabilitation

28 **Aménagement urbain et développement**

30 **Analyse financière**

33 **Faits marquants**

34 **Organisation et contacts**

35 **Conseil d'administration**

Photos : Marc Le Chélard - Rédaction textes : service communication de la SIC - Maquette : www.strategic.nc

CHIFFRES CLÉS

3

10 358
LOGEMENTS
GÉRÉS

1 751
FAMILLES
ENTRÉES DANS UN LOGEMENT SUR L'ANNÉE

87
RÉUNIONS
AVEC LES LOCATAIRES

179
SALARIÉS

317
LOGEMENTS
ADAPTÉS AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

9
MILLIARDS
D'INVESTISSEMENTS DANS L'ÉCONOMIE CALÉDONIENNE

205
LOGEMENTS
LIVRÉS

3
MILLIARDS
DE FRANCS INVESTIS POUR L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

2 500
EMPLOIS
INDUITS

40 %
DU PATRIMOINE
ANCIEN RÉHABILITÉ

UNE ACTIVITÉ QUI REPRÉSENTE
3,3 % DU PIB
DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE

60 %
DU PATRIMOINE
ÉQUIPÉ DE CHAUFFE-EAU SOLAIRE

243 MF. CFP
DE RÉSULTAT NET

4

Le rapport d'activité 2016 illustre l'étendue et la diversité des responsabilités de la SIC vis-à-vis de près de 40.000 calédoniens logés dans son patrimoine ainsi que vis-à-vis de ses actionnaires et des collectivités dans la mise en œuvre de la politique publique de l'habitat. Pour les 60 ans de la SICNC, la SIC a été honorée de se voir remettre pour la seizième année consécutive la certification ISO 9001, de recevoir le trophée national de la Fédération des Entreprises Locales ainsi que le renouvellement du label de la responsabilité sociale et environnementale du Centre Européen des Entreprises Publiques.

Ce rapport témoigne également du total engagement du personnel et de la qualité du travail réalisé en matière d'accompagnement des familles, d'amélioration de l'habitat et de l'environnement, de gestion du patrimoine ou d'aménagement urbain ; ils se heurtent néanmoins à des forces contraires dont le résultat se traduit par un niveau particulièrement bas de livraisons de logements. Il nous faut donc par ailleurs mener un travail de conviction pour éviter l'accroissement de la précarité des familles et de l'insécurité des habitants par manque de logements décents.

En effet, produire de l'habitat et du logement social, c'est produire de la richesse économique en créant de la valeur ajoutée et des emplois avec un gain fiscal avéré pour les collectivités.

C'est aussi produire du capital humain en permettant aux familles d'éduquer les enfants dans un confort indispensable pour suivre correctement des études, leur faire bénéficier de toutes les opportunités offertes par les villes en termes de formation, d'emploi, de culture, de rencontre, etc.

C'est produire également, en particulier grâce aux équipements publics, du lien social entre des familles d'origines diverses qui se côtoient et se rencontrent, s'enrichissent mutuellement et peuvent imaginer ensemble le futur de demain et des générations à venir.

Enfin, produire un habitat planifié et répondre aux problématiques sociales du logement, notamment en octroyant une place au locatif et au collectif, c'est protéger l'environnement sur le Territoire et contribuer à combattre les évolutions climatiques négatives en réduisant l'empreinte écologique de la présence humaine particulièrement en matière de transport, de gestion des déchets liquides, solides ou gazeux et en limitant la destruction des espaces naturels et des terres agricoles.

Au-delà, produire de l'habitat et du logement social, c'est aussi s'essayer à penser la ville et les agglomérations de demain ; c'est favoriser l'émergence ou la consolidation de politiques publiques indispensables pour assurer au plus grand nombre les conditions d'un développement harmonieux dans le domaine de l'éducation, de la culture, de l'emploi, de la santé, etc., contribuant ainsi à la tranquillité, à la sécurité et au bien-être des calédoniens.

Louis-Jacques Vaillant
Directeur général

L-J Vaillant

ÉDITO

L'habitat est l'un des facteurs clés de notre cohésion sociale. Il est donc essentiel d'élaborer une politique de l'habitat permettant à la fois de produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins des calédoniens, tout en garantissant
la qualité, l'accessibilité et la sécurité de notre parc.

L'année 2016 a permis de franchir une étape importante dans la construction de cette politique, au travers de deux événements marquants auxquels la SIC a largement contribué :

• les États généraux de l'Habitat, organisés par le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie avec l'implication de l'ensemble des acteurs concernés, qui permettront d'établir une feuille de route à l'échelle du Territoire dès 2017,

• la conférence des Entreprises publiques locales d'Outre-mer, organisée en Nouvelle-Calédonie pour la première fois depuis dix ans, qui a notamment permis aux acteurs calédoniens du logement d'échanger avec leurs homologues ultramarins confrontés à des problématiques similaires.

En matière de financement du logement social, l'année 2016 enregistre également des avancées majeures, à commencer par l'adoption à l'Assemblée nationale d'un amendement du député Gomès permettant d'instruire localement les demandes d'agrément pour les logements publics financés en défiscalisation. Autre évolution importante : l'octroi par la Caisse des Dépôts et Consignations d'un prêt haut de bilan bonifié, qui permettra à la SIC d'entrer en phase opérationnelle, dès 2017, sur des travaux de réhabilitations des cités Tindu et Pierre Lenquette.

Ces avancées permettront à la SIC de mettre en œuvre une politique plus ambitieuse et plus cohérente à l'échelle du Territoire, grâce à son expérience éprouvée et à la diversité de ses compétences d'aménageur, de constructeur et de bailleur.

En tant que Président du Conseil d'administration de la société, je me félicite de l'engagement des équipes de la SIC dans l'accomplissement de ses missions au service des familles calédoniennes.

Philippe Michel
Président du conseil d'administration

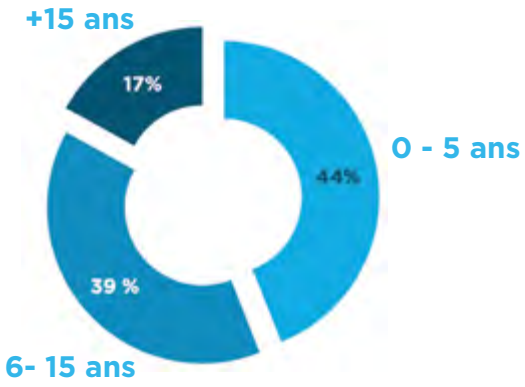
Nancy Richer
Hôtesse d’accueil standardiste au siège

MOYENS HUMAINS 7

Au 31 décembre 2016, la SIC compte 179 salariés (42 cadres, 47 agents de maîtrise et 90 employés). L'âge moyen est de 37 ans et l'ancienneté moyenne de 8,5 ans.

179
SALARIÉS

Ancienneté



Une année sous le signe de la qualité de vie au travail et de l'amélioration du service client

Faits marquants

- Actualisation de la stratégie de l'entreprise en juin 2016
- **4,17% de la masse salariale consacrée à la formation :** c'est le taux le plus élevé jamais enregistré
- Lancement de **la gestion prévisionnelle des emplois et compétences :** la refonte des fiches de postes en fiches emplois donne une meilleure visibilité en termes de carrière et facilite l'évaluation des compétences
- Poursuite d'une politique volontariste d'accueil de jeunes (stagiaires, jobs d'été, apprentis) avec 70 jeunes accueillis sur l'année
- Renforcement du management participatif
- Premier bailleur de Nouvelle-Calédonie à avoir obtenu **la certification ISO 9001**, la SIC a obtenu en 2015 le renouvellement de ce label pour une période de trois ans. L'audit de suivi mené en 2016 a confirmé le maintien de cette certification
- Evolution du cadre de travail :
  - **Rénovation du siège :** des bureaux rénovés et un accueil moderne et lumineux permettent d'accueillir les visiteurs et le personnel dans de meilleures conditions
  - Travaux préparatoires à l'ouverture d'un **centre de relation client (CRC)** en 2017
  - Mise en place d'un schéma directeur immobilier qui permet d'anticiper les évolutions des locaux de la SIC en fonction des effectifs et du fonctionnement. Ce schéma permet notamment d'anticiper le déménagement du siège social prévu en 2023.

Perspectives 2017

- Optimisation de la transversalité interne entre les différentes directions / services
- Mise en œuvre opérationnelle du centre de relation client
- Poursuite de la démarche de gestion prévisionnelle des emplois et compétences
- Rénovation des façades du siège social.

Laurent Kromosentono
Adjoint au Directeur d'agence à Magenta

L'ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES

9

L'obtention des aides

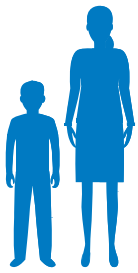
En 2016, 45% des locataires ont bénéficié d'une aide au paiement de leur loyer pour un montant total de 1,4 milliard F.CFP, soit en moyenne 25 000F/mois. Depuis sa mise en place en 2008, l'aide au logement territoriale versée aux locataires de la SIC a été multipliée par quatre. Les familles sont de plus en plus tributaires de cette aide pour accéder à un logement. Cette évolution devrait se confirmer au cours des prochaines années puisque **51 % des familles en attente d'un logement disposent d'un revenu inférieur au SMG** (44 % en 2015).

Pour favoriser l'accès des locataires à l'aide au logement, plusieurs actions ont été menées :

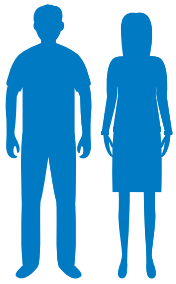
- La SIC a mis en place un extranet de suivi des dossiers d'aide et de prise en compte des décisions de commissions du FSH. En fin d'année, le FSH a développé un projet permettant aux partenaires de communiquer informatiquement en temps réel concernant les dossiers d'aide
- Tout au long de l'année, les équipes de la SIC accompagnent les demandeurs dans la préparation et la transmission au FSH du dossier de demande d'aide au logement.

L'entrée dans les logements

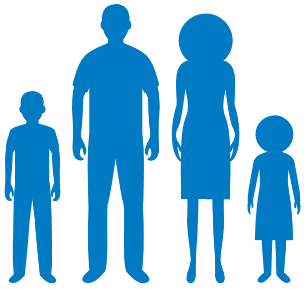
1 751
familles ont intégré un logement
Soit 4% de plus qu'en 2015



23 %
Famille monoparentale



49 %
Sans enfant (personne seule ou couple)



28 %
Couple avec enfant

Faits marquants

- Une demande stable, qui se caractérise par des disparités géographiques importantes :
  - +5% en province Sud
  - -25% en province Nord : une baisse étroitement liée aux difficultés économiques rencontrées en 2016 dans le secteur du nickel
- Révision du système d'information de la Maison de l'habitat en partenariat avec les bailleurs sociaux (qui siègent à son conseil d'administration). Ce projet permet aux partenaires de dématérialiser toutes les étapes du dossier demandeur depuis la liste d'attente jusqu'à la signature du bail, en passant par les commissions
- Des taux de rotation en légère évolution :
  - 14,5% pour les logements aidés : en légère baisse par rapport à l'année précédente (15,8%), malgré une augmentation de la rotation sur les F3 liée aux livraisons de logements en accession, dont ont pu bénéficier certains locataires dans le cadre de leur parcours résidentiel
  - 21,8% pour les logements intermédiaires : en augmentation par rapport à l'année précédente (19,3%).

Perspectives 2017

- Evolution de la politique d'attribution des logements

Yves Parent
Chef de service « Centre de relation client »

L'ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES 11

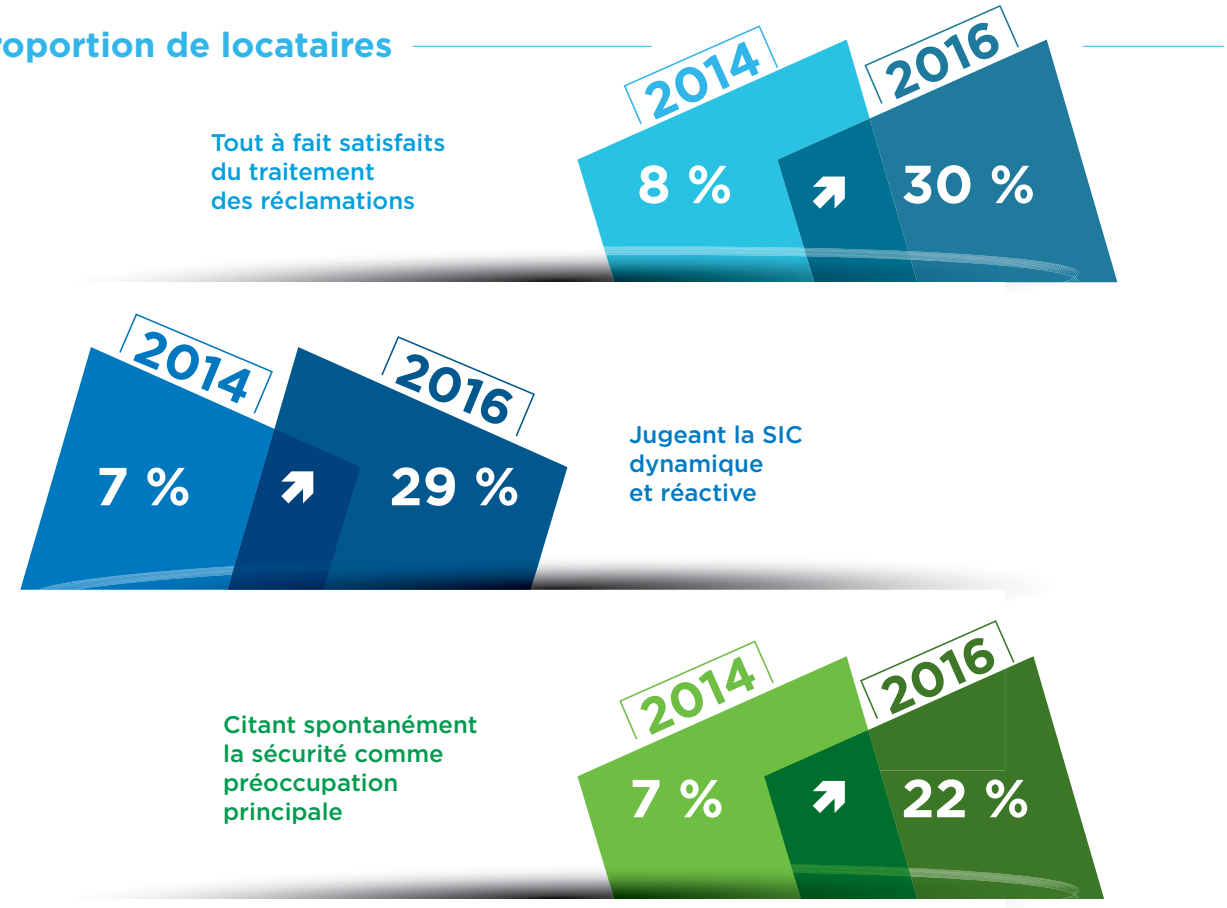
Le paiement des loyers

- Un niveau d'impayés satisfaisant, contenu à 1,3% de quittancement
- Des actions destinées à réduire le risque d'impayé
  - Avant le départ d'un locataire, **une visite conseil** pour estimer les travaux de remise en état et sensibiliser le locataire sur les frais de sortie à sa charge. Cette visite conseil permet également de réduire le délai de relocation et ainsi limiter la vacance commerciale
  - De nouveaux services pour faciliter le paiement du loyer : **l'espace client** permet désormais de payer en ligne
  - Un travail important réalisé avec des passages en perte de dettes anciennes
- Une vigilance particulière :
  - En province Nord, où la proportion de nouveaux locataires (de moins de un an) en situation d'impayés est passée de 22 % à 32 % en raison d'une conjoncture économique difficile
  - Sur le secteur « intermédiaire », où le montant de l'impayé moyen des nouveaux locataires a doublé (passant de 55.000F à 112.000F) là où il a diminué dans les autres secteurs.

La satisfaction au cœur des préoccupations

La stratégie développée depuis 2014 porte ses fruits en matière de satisfaction des clients. Même si des améliorations restent à apporter, l'enquête menée en 2016 fait apparaître une nette amélioration de la satisfaction des clients, notamment concernant le traitement des réclamations. Elle révèle également un niveau d'exigence en augmentation et une croissance inquiétante du sentiment d'insécurité.

Proportion de locataires



la fête des voisins
Immeubles en fête
23 Septembre prochain

L'ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES 13

L'action de proximité de la SIC s'appuie sur :

- **Un réseau solide, structuré en 6 agences**
- **Des personnes ressources mobilisées pour les actions transversales**

La relation de proximité est pilotée par **un réseau d'agences,** qui couvre l'ensemble du patrimoine :

- 4 agences qui gèrent chacune environ 2500 logements aidés (dont une à Koné avec 800 logements en gestion)
- 1 agence chargée de la gestion de 1300 logements intermédiaires
- 1 agence chargée de la gestion de 1400 produits destinés à des publics spécifiques (étudiants, personnes âgées, commerces, accession à la propriété)

Au sein de chaque agence, les **interlocuteurs privilégiés** des locataires sont :

- les assistantes locatives : chargées de l'accueil physique et téléphonique, des encaissements, de l'enregistrement des demandes et réclamations, des dossiers d'aide...
- les gestionnaires locatifs : chargés de la gestion administrative (baux, loyers, préavis, impayés) et de la saisie des réclamations, des dossiers d'aide...
- les gestionnaires de sites : chargés du traitement des demandes et réclamations, de l'entretien courant et de la sécurité du patrimoine

Les agences bénéficient de l'appui :

- de personnes qui agissent de manière transversale sur l'ensemble des secteurs :
  - **Un chargé de développement social :** en lien avec les associations de locataires, il contribue aux actions de développement du lien social sur l'ensemble des résidences
  - **Un correspondant social et urbain :** il est l'interlocuteur privilégié des habitants et partenaires sur les sites concernés par des opérations de rénovation urbaine
- des services techniques basés au siège (chargés d'opérations des services « aménagement », « construction » et « patrimoine »)
- de nouveaux outils : lancé en 2016, l'espace client permet de gérer à distance l'ensemble des démarches avec la SIC (consultation du compte client, paiement en ligne, saisie d'une sollicitation et transmission des documents).

Une organisation résolument tournée vers la proximité

Perspectives 2017

- Mise en ligne d'un **nouveau site internet** axé sur les services aux clients
- Ouverture du centre de relation client

Marion Carnicelli
Responsable de résidence « logements étudiants »

LES PRODUITS ET PUBLICS SPÉCIFIQUES 15

Livraison en 2016

de **42** LOGEMENTS en **ACCESSION**

20 LOGEMENTS **SÉNIOR**

et **3 COMMERCES**

les produits spécifiques représentent près de 32% des livraisons de l'année (pour 13% de l'ensemble du patrimoine géré)

Faits marquants

Accession à la propriété

La SIC est engagée dans l'accompagnement des familles pour l'accession à la propriété

- Patrimoine existant : sur d'anciennes opérations d'accession à la propriété, relance de la vente auprès des locataires en titre
- Logements neufs : commercialisation de 42 logements en accession à la propriété (vente après une période locative de six ans). Cette démarche nécessite un accompagnement important : sur 100 candidatures étudiées pour l'accession à la propriété, seules 10% sont éligibles au final

Publics spécifiques : personnes âgées, étudiants, personnes handicapées

- Poursuite de la réhabilitation de la résidence pour personnes âgées « Port N'Géa » pour créer des logements plus spacieux et plus confortables
- Lancement du projet d'extension des Cerisiers Bleus
- Travail en lien avec les institutions afin de professionnaliser la gestion des résidences pour personnes âgées et identifier de nouvelles sources de financement pour la prévention du vieillissement
- Lancement de deux études :
  - auprès des personnes âgées pour mieux connaître leurs attentes et besoins en matière d'habitat
  - auprès des étudiants pour confirmer le besoin et dimensionner une nouvelle résidence universitaire au centre urbain de Koutio
- Projets partenariaux pour améliorer l'hébergement des personnes atteintes de handicaps

Commerces

- Revitalisation commerciale et actions contre la la vacance avec plusieurs actions phares :
  - révision de loyers (Vallée du Tir par exemple)
  - réalisation de travaux d'aménagements de certains locaux (Kaméré 2000)
  - échanges de locaux et entrée de nouveaux clients pour la revitalisation commerciale et associative de certains sites (Magenta tours)
  - renforcement de la communication autour de ces produits.

Perspectives 2017

- Structurer en lien avec les institutions :
  - Le plan sénior de la SIC
  - La stratégie handicap
- Accompagner les accédants à la propriété

Laurie Karim
Chef de service partenariat-innovation

L'HABITAT ET SON ENVIRONNEMENT 17

La tranquillité résidentielle

Pour répondre à une demande forte des clients, la SIC a engagé en 2016 une démarche en mode projet appelée « tranquillité résidentielle ». Cette démarche vise à :

- **améliorer le cadre de vie des locataires**
- **sécuriser les quartiers**
- **prévenir la délinquance et les incivilités**
- **revaloriser l'image du logement social**, qui constitue aujourd'hui un frein au développement de l'habitat public, alors même que la demande reste forte

Le plan d'action « tranquillité résidentielle » comporte 7 objectifs, dont certains impliquent des actions propres à la SIC et d'autres concernent des enjeux sociétaux (emploi, santé, sécurité publique) qui nécessitent des actions partenariales

Faits marquants

Actions propres à la SIC

- Création d'un **règlement intérieur** et d'un **nouveau modèle de bail** comportant une clause résolutoire pour trouble de jouissance
- Réunions en pied d'immeuble
- **Actions de sécurisation** de certains ensembles : volets roulants, amélioration de l'éclairage…

Tranquillité résidentielle partenariale

- Ouverture dans le quartier de Magenta d'un **espace de proximité** d'éducateurs de rue de la Ville de Nouméa
- Création d'une convention type encadrant les relations partenariales entre la SIC et les associations de locataires, avec des engagements mutuels

Perspectives 2017

- Résidentialiser les pieds d'immeubles en opération pilote sur les tours de Magenta
- Améliorer l'information (panneaux d'affichage, site internet, réunions en pied d'immeuble…)
- Développer des actions partenariales pour favoriser l'insertion professionnelle : clause d'insertion, rendez-vous de l'emploi…
- Promouvoir l'aide aux devoirs (convention avec les associations, mise à disposition de locaux…)
- Créer des indicateurs de suivi harmonisés avec les autres bailleurs sociaux : coûts des dégradations, nombre de plaintes déposées…

La co-conception des résidences

La SIC mène l'ensemble de ses projets en étroite concertation avec les acteurs concernés :

- Collectivités sur les territoires desquelles se situe le projet
- Habitants, par l'intermédiaire des associations de locataires ou d'enquêtes sociales
- Agence de proximité de la SIC

Au-delà de cette pratique habituelle, une **opération pilote de co-conception** a été initiée en 2016 :

- Un mandat donné par le Gouvernement pour étudier la faisabilité d'une opération d'habitat aidé exemplaire sur un foncier occupé par une ancienne savonnerie dans le quartier de Motor-Pool (Nouméa)
- Des réunions organisées avec les riverains, les associations de locataires et les collectivités

Le partage d'expérience et le rayonnement international

En 2016, la SIC a :

- contribué à la feuille de route Habitat de la Nouvelle-Calédonie en participant aux travaux menés dans le cadre des Etats Généraux de l'Habitat, pilotés par le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie
- participé à l'organisation de la Conférence des entreprises publiques locales d'outre-mer, qui a permis des partages d'expériences avec 200 participants venus de tout l'outre-mer
- accompagné la Ville de Dumbéa pour l'obtention d'un accord de financement de 700 000 euros de l'Agence Française de Développement concernant le premier projet de coopération internationale de la SIC. Ce projet pilote porte sur la création au Vanuatu d'un relais de la culture, du développement durable et de la francophonie, avec en étage 6 logements locatifs.

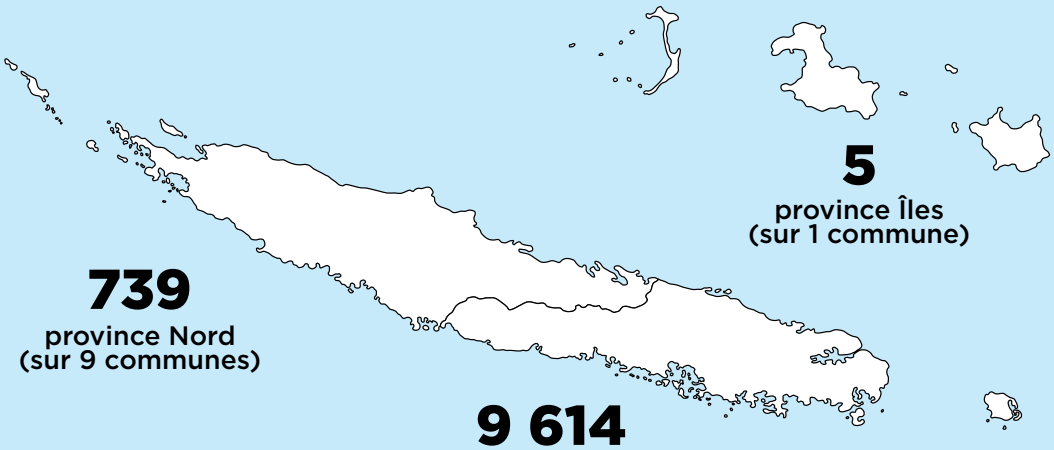
Résidence « La Petite Passerelle » - La Foa

LE PATRIMOINE

19

Le patrimoine de la SIC compte **10 358 logements** et **184 locaux commerciaux**, dont 7 % en province Nord

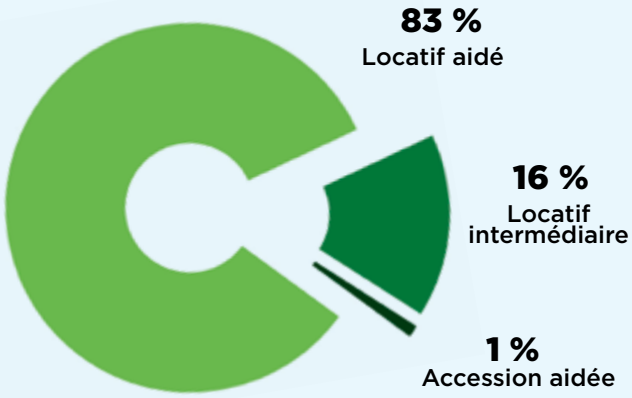
Répartition du patrimoine par province



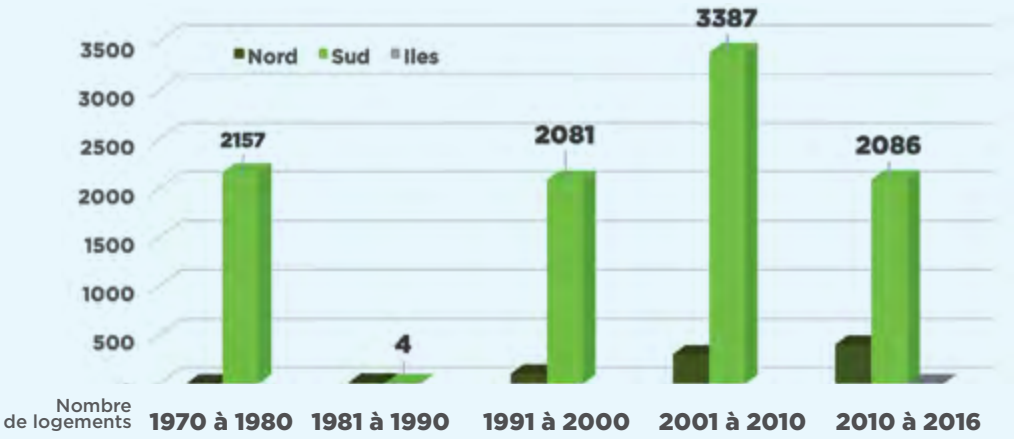
Répartition du patrimoine par catégorie

Le patrimoine se caractérise par :

- près de 2200 logements construits avant 1980, dont 40% ont été réhabilités depuis.
- une baisse continue depuis 2011 du volume de livraison, alors même que la demande reste stable (7500 demandeurs en moyenne sur les 5 dernières années)



Répartition du patrimoine par période de livraison



En 20 ans, 3 895 logements ont été financés grâce au dispositif de la défiscalisation, soit une aide de l'Etat de 26 milliards de francs.

Robert Saihuliwa
Chargé d'opération construction

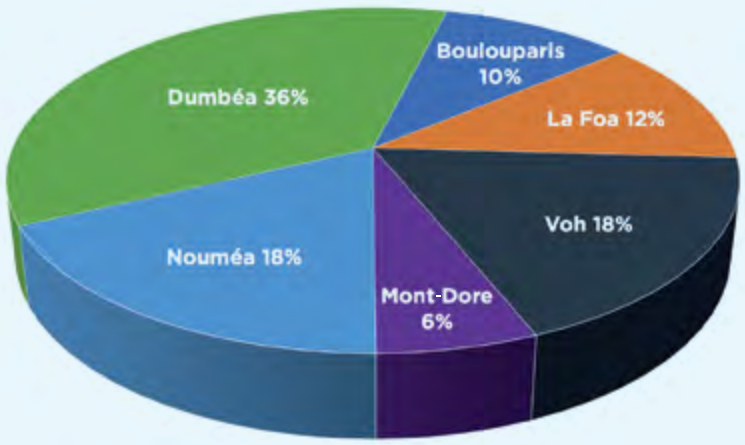
Construction

Les livraisons 2016

La livraison des résidences est le fruit des études et travaux menés sur les trois à quatre années qui précèdent.

- 205 logements ont été livrés en 2016 répartis sur 10 résidences et 6 communes.
- 40% des logements livrés se situent en dehors du Grand Nouméa, ce qui marque la vocation territoriale de la SIC mais ne permet pas de répondre aux besoins.

Répartition des livraisons par commune



Une large gamme de produits de qualité, développés dans un esprit de durabilité environnementale

- **Voh : Résidence Cœur de Voh :** seule résidence livrée cette année en province Nord, cette opération mixte de 44 logements et 9 lots en accession située à proximité de l'usine du Nord a été commercialisée avec succès

- **Nouméa : Résidence sénior N'géa**. En cours de réhabilitation, cette résidence construite dans les années 70 qui comportait à l'origine 156 studios offrira à terme 130 studios plus spacieux et équipés d'une salle de bains individuelle. 70 studios sont réhabilités à ce jour, la fin des travaux étant prévue en 2018

- **Dumbéa :**
  - **Résidence Waka :** composée de 35 logements et 3 locaux commerciaux, elle comprend les premiers logements intermédiaires livrés par la SIC sur la ZAC de Dumbéa-sur-mer, où la SIC a construit 700 logements publics entre 2010 et 2014
  - **Résidence Kechö 2 :** 81 logements destinés à l'accession à la propriété, dont 24 ont été livrés en 2016. Cette résidence bénéficie d'un montage financier innovant qui permet aux accédants de bénéficier d'un prix d'achat minoré après une période locative de six ans, puisque la part financée par défiscalisation (30% du prix de revient) est déduite du prix de vente

- **La Foa : Résidence La Petite Passerelle**, 25 logements.
- **Boulouparis : Résidence Tchine**, 20 logements.

Ces deux résidences permettent d'accompagner la croissance démographique des communes de l'intérieur.

Les opérations en cours

Au 31 décembre 2016, la SIC compte
906 logements en chantier

Nom résidence	Commune	Nombre logements ou locaux
Mamelin	Nouméa	22
Pirogue	Nouméa	19
Port N'géa	Nouméa	60
Roche Grise	Nouméa	62
Oméméa	Nouméa	8
Collier Blanc	Nouméa	25
Kuru	Nouméa	13
Santal	Nouméa	8
Dr Collard	Nouméa	33
Rivière	Païta	56
Mahina	Païta	34
Alcyone	Dumbéa	140
Kechö 2 - ilot 45	Dumbéa	40
Kechö 1	Dumbéa	24
Deux baies	Dumbéa	20
Tonghoué	Dumbéa	26
Aqua	Dumbéa	52
Roches Grises	Mont-Dore	110
Marutéa	Mont-Dore	10
Baco	Koné	20
Balabio	Koné	27
Natira	Koné	39
Gou Mé Wée	Koné	58
		906

Poursuite du remodelage urbain de Saint-Quentin

- 110 logements en chantier sur la commune du Mont-Dore
- 62 logements en chantier sur la commune de Nouméa

Temps forts 2016 :

- **Mars :** pose de première pierre du projet et diffusion au pied des tours du documentaire « Saint-Quentin murs murs » basé sur les témoignages des habitants
- **Octobre :** obtention du Trophée National des Entreprises Publiques Locales décerné à Marseille
- **Novembre :** début des travaux de réhabilitation de 62 logements situés dans le « Cœur historique »

L'habitat responsable au coeur des projets :

L'année 2016 a été marquée par une mobilisation importante pour assurer à chaque projet une pleine cohérence avec la charte européenne « Habitat responsable » à laquelle la SIC a adhéré mi 2016. Les efforts ont notamment porté sur les cinq principes de cette charte :

- Economie responsable et durable
- Equilibre social des territoires
- Durabilité environnementale
- Bonne gouvernance et relation équilibrée avec les parties prenantes
- Gestion responsable des ressources humaines

Des mises en chantier retardées :

Malgré les signaux forts donnés par le Gouvernement et la province Sud notamment en faveur de la production de logements, les difficultés pour produire des logements se sont accumulées au cours de ces dernières années.

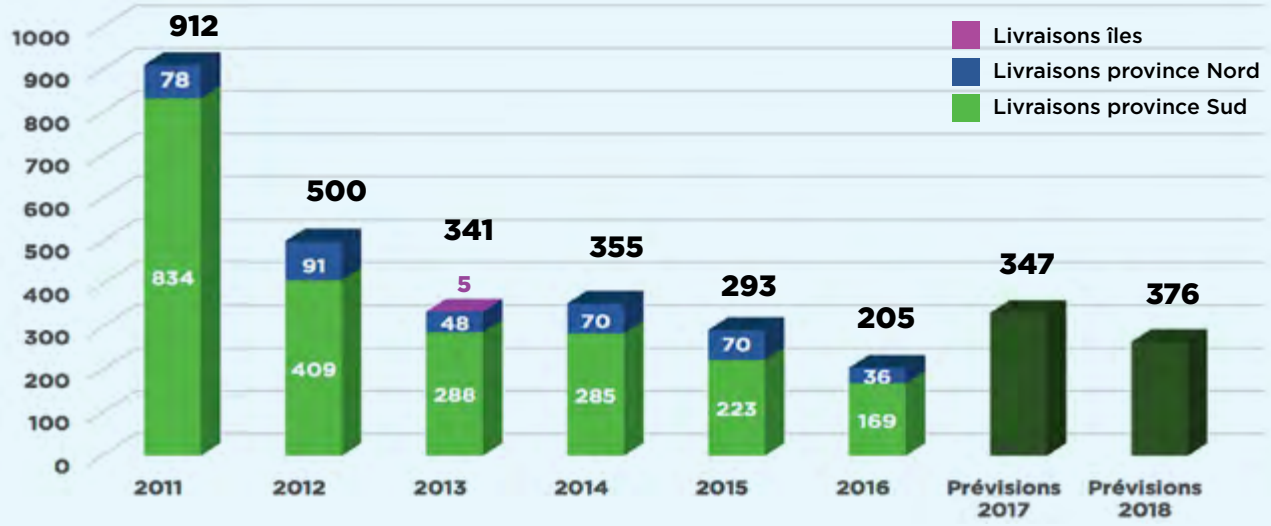
Elles pèsent fortement sur la capacité de la SIC à répondre aux besoins de logements des habitants des communes du Grand Nouméa et se traduisent par une production historiquement basse, mais des mises en chantier plus encourageantes.

Résidence Natira à Koné

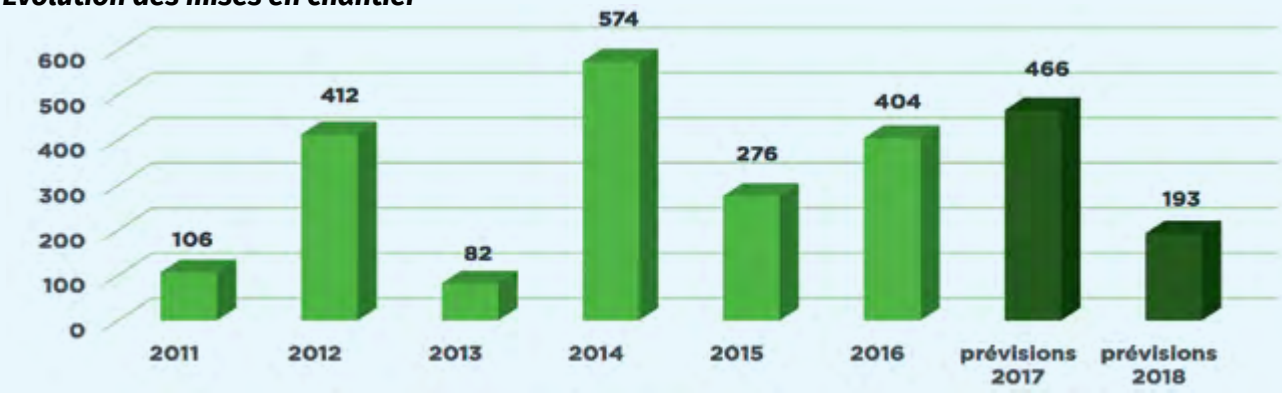
L'évolution de la production

Une production basse mais des mises en chantier plus encourageantes

Évolution des livraisons



Évolution des mises en chantier



Carré Rolland : un projet phare qui va entrer en phase opérationnelle en 2017

Mené en partenariat public-privé entre la SIC, Caillard Kaddour et Promobat, ce projet de 234 logements, 6000 m² de commerces et 8000 m² de bureaux représente bien plus qu'un projet immobilier puisqu'il permettra également de :

- revitaliser le centre ville de Nouméa
- rénover l'image de la Ville avec une architecture moderne
- contribuer à l'activité et l'emploi au sein du secteur du BTP

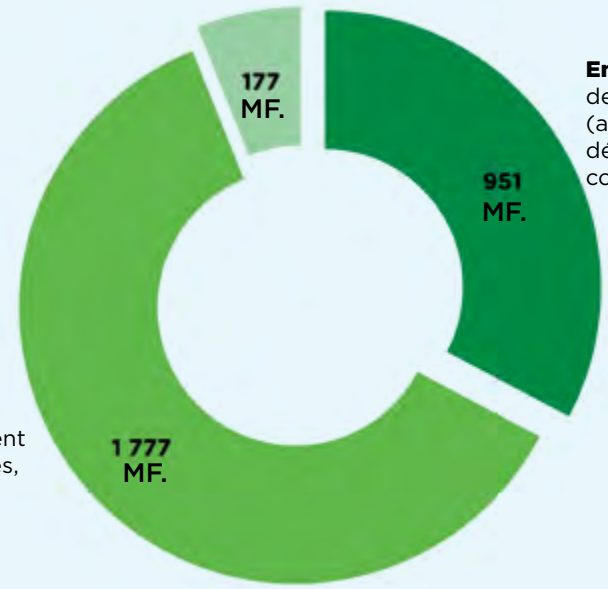
Après plusieurs étapes de concertation avec l'ensemble des partenaires, le permis de construire du projet a été obtenu le 23 décembre 2016, permettant de prévoir un début de travaux au dernier trimestre 2017. D'ici 2023, le siège social de la SIC déménagera dans ces nouveaux bureaux modernes, fonctionnels et accessibles notamment grâce à la desserte par le futur Néobus.

Dominique Baudement
Chargé de grosses réparations

Entretien

Près de 3 milliards de francs investis pour l'entretien du patrimoine

Remise en état après sortie du locataire : travaux de remise en état avant une remise en location.



Entretien courant : assure le bon état de fonctionnement des installations (ascenseurs, réparations suite à dégradations, entretien parties communes et espaces verts...).

Entretien préventif : permet de pérenniser le patrimoine (ravalement façades, travaux sur toitures, voiries, réseaux, clôtures...).

Faits marquants

- La poursuite des objectifs stratégiques :
  - Équipement des logements en chauffe-eau solaires : 60% du patrimoine désormais équipé
  - Adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite : 317 logements désormais adaptés
- Les incivilités en nette augmentation : 32% de dépenses supplémentaires pour la reprise des graffitis et des dégradations par rapport à l'année précédente (33 millions de francs en 2016)

Perspectives 2017

- Mise à jour du Plan Stratégique du Patrimoine qui permet de définir la stratégie en matière :
  - de gestion des ensembles immobiliers
  - de rénovation ou amélioration du patrimoine
  - d'investissements patrimoniaux

Alexandra Grau
Chargée d'opérations aménagement

Réhabilitation

La réhabilitation, une exigence légitime des locataires

40 % des logements du patrimoine ancien réhabilités

En 2016, 64 logements ont bénéficié d'une réhabilitation lourde au sein de la résidence de Magenta et de la résidence pour personnes âgées Port N'géa.
L'enjeu des prochaines années sera d'entrer en phase opérationnelle sur les cités de :

- Tindu : 330 logements à réhabiliter
- Pierre Lenquette : 304 logements à réhabiliter

De nouvelles ressources pour l'engagement de projets emblématiques

Le principal frein à la réhabilitation des résidences anciennes est le financement. Estimés à 3,3 milliards, les travaux à effectuer à Pierre Lenquette et Tindu sont retardés depuis plusieurs années en raison des difficultés à les financer.

L'année 2016 a permis de trouver une solution partielle à cette problématique grâce à deux leviers financiers :

- **Le prêt haut de bilan bonifié**, nouveau prêt lancé par la Caisse des Dépôts et Consignations pour accélérer la rénovation du parc social et la production de nouveaux logements sociaux, avec un différé d'amortissement de 20 ans à taux zéro suivi d'une période de remboursement en capital de 20 années supplémentaires
- **La réaffectation de subventions** non mobilisées

Perspectives 2017

- Démarrer les travaux de réhabilitation à Tindu et Pierre Lenquette
- Trouver de nouvelles sources de financement pour financer l'intégralité de la réhabilitation

Résidence sénior N'géa après réhabilitation

28 AMÉNAGEMENT URBAIN & DÉVELOPPEMENT

Un **POTENTIEL CONSTRUCTIBLE** de plus de **2500 LOGEMENTS** sur les 10 prochaines années

(potentiel des zones d'habitat dans lesquelles la SIC a réalisé des études d'aménagement)

Aménager pour :

- Mettre des terrains aménagés à disposition de bailleurs sociaux, promoteurs privés, particuliers, collectivités... à des coûts compatibles avec les équilibres financiers, dans un cadre de vie intégré aux tissus urbains environnants et adapté aux modes de vie locaux
- Répondre aux attentes des acteurs de l'aménagement (Etat, collectivités locales, autorités coutumières, etc.) en les assistant dans le montage et le pilotage de leurs projets de valorisation foncière.

Des avancées importantes sur des dossiers stratégiques

Opérations en Zones de développement prioritaire (ZODEP)

Le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a confié à la SIC la réalisation des schémas d'aménagement des ZODEP Est à Ponérihouen et Sud à Saint-Louis.

- ZODEP Est : présentation du schéma d'aménagement aux habitants lors d'un atelier de concertation et validation de ce schéma en comité de pilotage
- ZODEP Sud : organisation de trois ateliers et deux comités de pilotage, qui ont permis de valider le diagnostic et le schéma d'aménagement

Opérations ponctuelles sur terres coutumières

- La valorisation des terres coutumières fait partie des objectifs stratégiques de la SIC. A ce jour, 35 logements ont ainsi été construits.

Kanoda 2

Livraison de 4 logements en accession à la propriété au Mont-Dore (résidence Kanoda 2) et poursuite des travaux de construction de 58 logements sur terres coutumières à Koné (résidence Gou Me Wee).

Opérations dans les communes rurales

- Zone Voh-Koné-Pouembout : Tangentielle, une « ville nouvelle »

À l'occasion d'un comité de pilotage, les collectivités locales ont validé le plan guide d'aménagement du secteur qui permettra la mise en œuvre d'une véritable ville nouvelle en cœur d'agglomération. Les partenaires du projet (Province nord, Nord Avenir, SIC et FSH) ont formalisé leur engagement dans cette opération par la signature d'une convention de partenariat.

AMÉNAGEMENT URBAIN & DÉVELOPPEMENT

- **Poya :** la SIC réalise pour le compte de la commune une étude de faisabilité d'un lotissement de 200 lots nus et 258 logements sur une surface de 51 hectares

Présentation de l'esquisse, organisation de deux comités de pilotage et validation d'une première tranche du lotissement.

- **Bourail :** ce projet qui permettra à terme la réalisation d'une centaine de logements a été relancé en 2016 avec l'appui des collectivités (Province sud et Mairie de Bourail)

Confirmation par la commune de son engagement dans ce projet et validation de l'avant projet sommaire.

Éco-quartier Sakamoto - esquisse de l'avant projet sommaire

Aménagement de nouveaux quartiers

- **Sakamoto**, un éco-quartier au cœur de la ville : la Ville de Nouméa a confié au groupement SIC / SECAL la concession de cette zone d'aménagement concerté, sur laquelle l'objectif est d'aménager un des derniers terrains urbanisables de la Ville de Nouméa après résorption d'un squat ou vivaient 130 familles

Validation par la Ville de Nouméa de l'avant projet sommaire et relogement de 70% de la centaine de familles vivant sur site dans un habitat précaire (squat).

Opérations de réaménagement de quartier ou de remodelage urbain

- **Saint-Quentin :** nouveau plan pour le projet de remodelage urbain

Ce projet permettra d'ici 12 ans de transformer radicalement le quartier de Saint-Quentin en démolissant ou réhabilitant 630 logements pour construire un nouveau quartier de 850 logements adaptés aux modes de vie calédoniens.

Révision du projet initial et du mode de gouvernance pour faire suite à la décision du Syndicat Intercomunal du Grand Nouméa (SIGN) de ne pas financer le parc inter-urbain prévu initialement, début des constructions sur les communes du Mont-Dore (110 logements) et de Nouméa (62 logements), obtention pour ce projet du Trophée des entreprises publiques locales (EPL) décerné par la Fédération des EPL.

30 ANALYSE FINANCIÈRE

Bilan simplifié

En millions de Francs CFP

ACTIF NET (en MF)	2012	2013	2014	2015	2016
Total actif net immobilisé	**79 300**	**81 594**	**86 784**	**89 551**	**95 156**
Stocks et en-cours (nets)	3 975	3 675	3 170	3 958	4 332
Créances nettes	592	838	497	552	875
Disponibilités	5 806	5 697	2 119	7 269	5 000
Charges constatées d'avances	0	7	63	22	14
TOTAL ACTIF	**89 673**	**91 811**	**92 633**	**101 352**	**105 377**

PASSIF (en MF)	2012	2013	2014	2015	2016
Résultat net	**155**	**88**	**27**	**243**	**92**
Total capitaux propres	**36 569**	**37 211**	**37 055**	**40 705**	**43 343**
Provisions pour risques et charges	215	298	188	129	178
Dettes	52 147	53 577	53 739	59 760	61 553
Comptes de régularisation	742	725	1 651	758	303
TOTAL PASSIF	**89 673**	**91 811**	**92 633**	**101 352**	**105 377**

Faits marquants

La croissance reste dans la tendance des cinq derniers exercices avec 5,6 milliards de francs investis en 2016. La baisse du niveau des disponibilités est marquée par un portage temporaire en fonds propres des opérations en-cours de 2,6 milliards de francs à fin 2016.
Pour mémoire, le résultat 2015 intégrait un changement de méthode du calcul de la rémunération de maîtrise d'ouvrage générant de ce fait un effet « rattrapage » de 150 MF.CFP. A périmètre constant, le résultat net 2016 reste stable notamment grâce au résultat financier qui bénéficie toujours d'un contexte favorable.

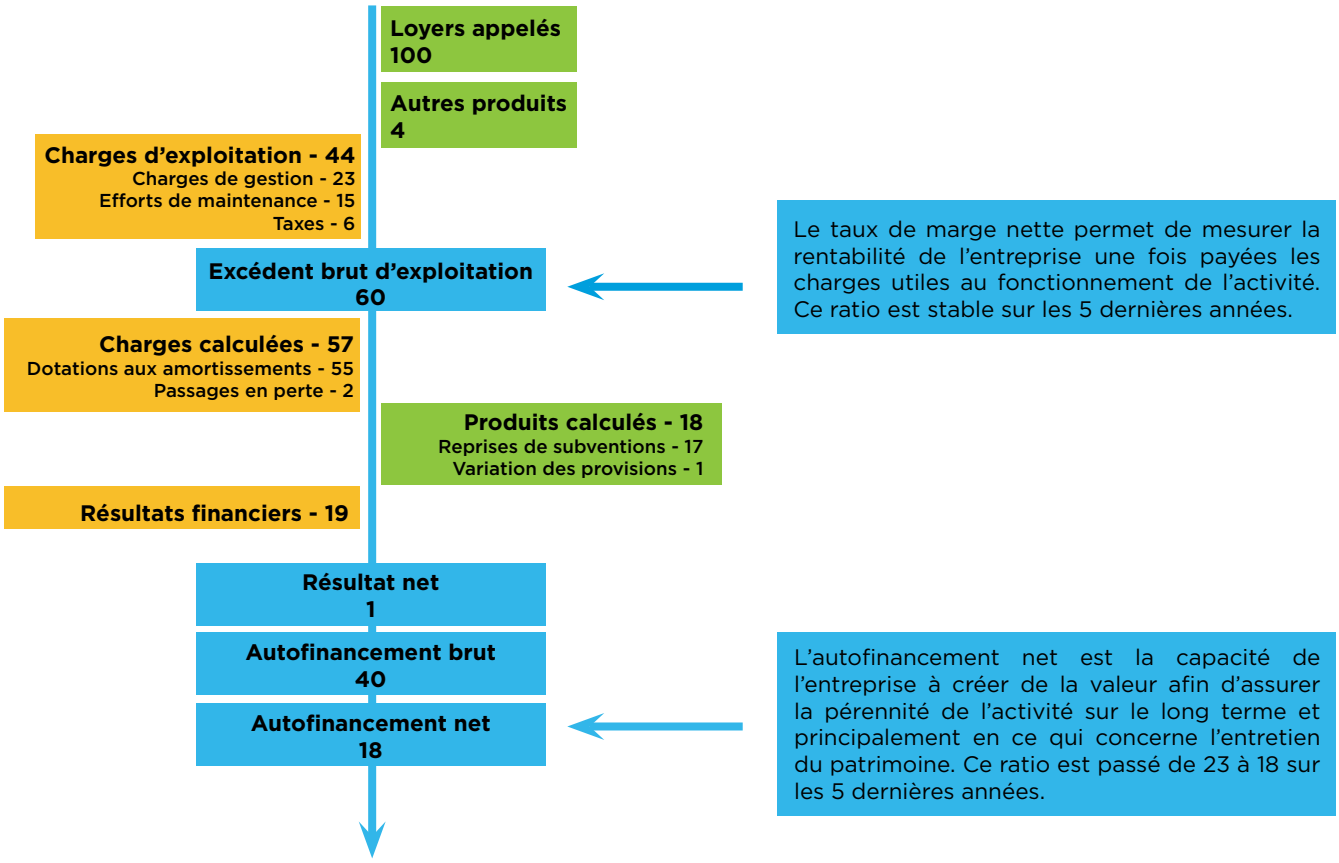
ANALYSE FINANCIÈRE 31

Soldes intermédiaires de gestion simplifiés

En million de Francs CFP	2012	2013	2014	2015	2016	Variation N/N-1	
Chiffre d'affaires	6 472	7 023	7 384	7 928	7 970	42	1%
Charges nettes	-1 349	-1 576	-1 662	-1 724	-1 801	-77	4%
Valeur ajoutée ou marge brute	**5 123**	**5 447**	**5 722**	**6 204**	**6 169**	**-35**	**-1%**
Excédent brut d'exploitation	**3 810**	**4 052**	**4 297**	**4 720**	**4 611**	**-109**	**-2%**
Résultat d'exploitation	**1 442**	**1 484**	**1 508**	**1 939**	**1 555**	**-384**	**-20%**
Résultat financier	**-1 237**	**-1 390**	**-1 372**	**-1 514**	**-1 461**	**53**	**-4%**
Résultat courant	**205**	**94**	**136**	**425**	**94**	**-331**	**-78%**
Résultat exceptionnel	**-50**	**-7**	**-109**	**-182**	**-2**	**180**	**-99%**
Résultat net global	**155**	**87**	**27**	**243**	**92**	**-151**	**-62%**
CAF BRUTE	**2 573**	**2 709**	**2 863**	**3 198**	**3 040**	**-158**	**-5%**
CAF NETTE	**1 464**	**1 517**	**1 284**	**931**	**1 354**	**423**	**45%**

Soldes intermédiaires de gestion

(Base 100 = loyers appelés)



Le taux de marge nette permet de mesurer la rentabilité de l'entreprise une fois payées les charges utiles au fonctionnement de l'activité. Ce ratio est stable sur les 5 dernières années.

L'autofinancement net est la capacité de l'entreprise à créer de la valeur afin d'assurer la pérennité de l'activité sur le long terme et principalement en ce qui concerne l'entretien du patrimoine. Ce ratio est passé de 23 à 18 sur les 5 dernières années.

32

Avril : journée d'ouverture des états généraux de l'habitat

Février : opération de soutien scolaire avec les associations

Mars : pose de première pierre du remodelage urbain de Saint-Quentin

Octobre : le Trophée des EPL est décerné au remodelage urbain de Saint-Quentin

Février : inauguration Poya Village

FAITS MARQUANTS

33

Janvier

- ZODEP Est (Ponérihouen) : atelier de présentation du schéma d'aménagement aux habitants
- ZODEP Sud : atelier #1 avec les habitants
- Bus 123

Février

- Inauguration résidence Poya Village
- Rentrée scolaire : opération soutien scolaire avec les associations
- ZODEP Est (Ponérihouen) : validation du schéma d'aménagement par la commune

Mars

- Certification ISO 9001 : remise officielle du certificat
- Remodelage urbain de Saint-Quentin : pose de première pierre
- Accession : visite de logement post livraison avec les habitants de la résidence Kechö 2
- Atelier tranquillité résidentielle #1
- ZODEP Sud : atelier #2 avec les habitants et comité de pilotage #1

Avril

- Atelier concertation Savonnerie #1
- Etats généraux de l'habitat : journée d'ouverture
- Atelier tranquillité résidentielle #2

Mai

- Réhabilitation résidence N'géa : inauguration des premiers logements
- Atelier concertation Savonnerie #2
- Etats généraux de l'habitat : journée d'ateliers à Koné
- ZODEP Sud : atelier #3 avec les habitants

Juin

- Lancement du nouveau logo
- Atelier tranquillité résidentielle #3
- Atelier concertation Savonnerie #3
- ZODEP Sud : atelier #4 avec les habitants

Juillet

- Evolution de l'organisation : point d'étape
- Mise en ligne de l'espace client
- Atelier concertation Savonnerie #4

Août

- 60 ans de la SIC : journée de cohésion interne
- Politique d'attribution des logements : mission de l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme)
- Atelier tranquillité résidentielle #4
- Etats généraux de l'habitat : journée d'ateliers à Dumbéa

Septembre

- Congrès des EPL en Nouvelle-Calédonie
- Forum de l'immobilier
- Atelier concertation Savonnerie #5
- Fête des voisins

Octobre

- Remodelage urbain de Saint-Quentin : obtention du Trophée des EPL
- Rencontres de Magenta Tours
- ZODEP Sud : réunion publique

Novembre

- Inauguration des résidences Tchine et Petite Passerelle
- RSE : renouvellement du label CEEP-CSR

Décembre

- Carré Rolland : obtention du permis de construire
- Bilan de l'année avec les associations de locataires
- ZODEP Sud : comité de pilotage #2

34 ORGANISATION & CONTACTS

La SIC s'organise en 6 directions autour de la Direction générale

3 directions opérationnelles

Direction de la clientèle, chargée de l'attribution et de la gestion des logements ainsi que de la relation avec la clientèle, avec l'appui des agences de proximité

- Les agences : **agence_saint_quentin@sic.nc, agence_pierre_lenquette@sic.nc, agence_magenta@sic.nc, agence_kone@sic.nc, service.immobilier@sic.nc**
- **attribution@sic.nc**
- **contentieux@sic.nc**

Direction des partenariats, de la communication et des projets innovants, chargée de l'animation des partenariats, de la stratégie de communication et de la gestion des services pour publics spécifiques : personnes âgées, étudiants, accession à la propriété, commerces

- **senior@sic.nc, etudiant@sic.nc, commerce@sic.nc, accession@sic.nc**
- **communication@sic.nc**
- **partenariat@sic.nc**

- **Direction de l'aménagement, des programmes et du patrimoine :** chargée d'aménager des terrains, construire des opérations neuves et entretenir ou réhabiliter le patrimoine ancien
  - **operations@sic.nc**
  - **patrimoine@sic.nc**
  - **aménagement@sic.nc**

3 directions supports

Direction des ressources humaines : chargée des recrutements, des rémunérations, de la gestion administrative du personnel, des relations sociales, de la gestion des carrières et de la formation, ainsi que de la gestion des moyens généraux

- **recrutement@sic.nc**

Direction financière : chargée de la comptabilité et des opérations de financement, notamment en matière de défiscalisation, ainsi que de la gestion des systèmes d'information

- **compta@sic.nc**
- **ssi@sic.nc**

Direction conseil appui opérationnel : chargée de missions transversales en appui aux directions opérationnelles, elle gère notamment les marchés, les dossiers juridiques et le centre relation client.

- **sic@sic.nc**

La SIC a fêté ses 60 ans en 2016. Pour l'occasion, un ouvrage largement illustré et appuyé sur de nombreux témoignages a été édité. Il retrace nos principales réalisations ainsi que l'évolution de nos missions au fil des années. N'hésitez pas à vous le procurer sur le site Internet www.sic.nc ou sur demande à communication@sic.nc

CONSEIL D'ADMINISTRATION 35

Administrateurs (voix délibératives)

Administrateurs représentant la Nouvelle-Calédonie

Philippe Michel	Président du Conseil d'administration Président de l'Assemblée de la province Sud et membre du Congrès de Nouvelle-Calédonie
Yannick Slamet	1er Vice Président de l'Assemblée de la province Nord
Silipeleto Muliakaaka dit Fiu	Membre de l'Assemblée de la province Sud et du Congrès de la Nouvelle-Calédonie
Nicole Robineau	Membre de l'Assemblée de la province Sud et 4e vice-présidente du Congrès de la Nouvelle-Calédonie

Administrateurs représentant l'Agence Française de Développement

Karine Martin de Frémont	Directrice de l'AFD en Nouvelle-Calédonie
Jacques Moineville	AFD Paris
Pascal Coevoet	Directeur des Finances Publiques en Nouvelle-Calédonie
Philipe Laycuras	Commissaire délégué de la République pour la province Sud, Chef de la Subdivision administrative sud

Administrateur désigné

Annie Beustes	Désignée par l'assemblée générale des actionnaires du 14 mars 2012 (jusqu'à l'AG qui clôturera les comptes de 2017)

Administrateurs (voix consultatives)

Direction générale SIC

Louis-Jacques Vaillant	Directeur général
Benoît Naturel	Directeur général adjoint
Jérôme Taurand	Directeur général adjoint

Représentants du personnel

Laure Madesclaire	Chargée d'opérations
Fawzia Tarelli	Chef du service contentieux
Sandrine Ali Saïd	Assistante aux responsables d'opérations
Frédéric Bui	Gestionnaire de sites (agence Pierre Lenquette)

Commissaire du Gouvernement

Laurent Cabrera	Secrétaire Général du Haut-Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie

Commissaires aux comptes

Thierry Granier	Commissaire aux comptes KPMG Audit
Serge Benedetto	Commissaire aux comptes Océa

Société immobilière
de Nouvelle-Calédonie
15, rue Guynemer
BP 412
98845 Nouméa Cedex
www.sic.nc