

**PRÉSIDENCE**

Direction Juridique et  
d'Administration  
Générale

Service du Secrétariat  
de l'Assemblée et de la  
Coordination  
Administrative

Bureau du Secrétariat  
de l'Assemblée

6 route des artifices  
BP L1  
98849 Nouméa  
Cedex

Téléphone :  
20 30 50

Courriel :  
dja.contact@province-  
sud.nc

affaire suivie par  
Lindsay RAGUE

N° 7773-2018/2-ISP

**ANNÉE 2018**  
**1<sup>ère</sup> séance**

**COMPTE RENDU SOMMAIRE OFFICIEL**  
**de la séance de l'assemblée de la province Sud**  
**du vendredi 20 avril 2018**

Le **vendredi 20 avril 2018 à 14 heures 30**, l'assemblée de la province Sud s'est réunie dans la salle des délibérations de l'hôtel de province, conformément à l'article 162 de la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 *relative à la Nouvelle-Calédonie*, sous la présidence de monsieur Philippe Michel.

**Présents :**

Mme Nicole Andréa-Song, Mme Eliane Atiti, M. Grégoire Bernut, Mme Isabelle Champmoreau, Mme Pascale Doniguian, M. Philippe Dunoyer, Mme Marie-Françoise Hmeun, Mme Monique Jandot, Mme Nina Julié, Mme Isabelle Lafleur, Mme Martine Lagneau, M. Yoann Lecourieux, M. Jean-Baptiste Marchand, M. Harold Martin, M. Philippe Michel, M. Dominique Molé, M. Sylvain Pabouty, Mme Nicole Robineau, M. Aloisio Sako, M. Alesio Saliga, M. Léonard Sam, Mme Rusmaeni Sanmohamat, Mme Sutita Sio-Lagadec, M. Eugène Ukeiwé, Mme Corine Voisin et Mme Henriette Wahuzue-Falelavaki.

**Absents donnant procuration :**

Mme Sonia Backès donne procuration à Mme Nicole Andréa-Song ;  
M. Philippe Blaise donne procuration à Mme Isabelle Lafleur ;  
Mme Gyslène Dambreville donne procuration à M. Léonard Sam ;  
M. Philippe Gomès donne procuration à M. Dominique Mole ;  
Mme Prisca Holero donne procuration à M. Sylvain Pabouty ;  
Mme Monique Millet donne procuration à Mme Nicole Robineau ;  
M. Silipeleto Muliakaaka donne procuration à M. Alesio Saliga ;  
M. Thierry Santa donne procuration à M. Yoann Lecourieux ;  
M. Roch Wamytan donne procuration à M. Aloisio Sako.

**Absents :**

M. Gil Brial, Mme Marie-Pierre Goyetche, M. Louis Mapou, Mme Ithupane Tieoue et M. Gaël Yanno.

**Soit 26 membres présents, 9 membres représentés et 5 membres absents.**

**Le Bureau de l'assemblée de la province Sud était représenté par :**

M. Philippe Michel, président de l'assemblée de la province Sud ;  
Mme Martine Lagneau, première vice-présidente de l'assemblée de la province Sud ;  
ainsi que M. Dominique Molé, troisième vice-président de la province Sud.

**L'Etat était représenté par :**

M. Denis Bruel, commissaire délégué de la République en province Sud.

**L'administration était représentée par :**

M. Christophe Bergery, secrétaire général adjoint chargé de l'éducation, la jeunesse et la vie

sociale (SGA-EJVS) ;  
Mme Séverine Binet, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (DJA/SSACA) ;  
M. Alexandre Brianchon, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;  
M. Roger Kerjouan, secrétaire général de la province Sud (SGPS) ;  
M. Franck Ladrech, directeur adjoint du foncier et de l'aménagement (DFA) ;  
Mme Mireille Münkél, secrétaire générale adjointe chargée de l'aménagement du territoire (SGA-AT) ;  
Mme Aurélia Nafoui, chef de service adjointe du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (DJA/SSACA) ;  
Mme Maud Peirano, directrice du foncier et de l'aménagement (DFA) ;  
Mme Lindsay Ragué, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (DJA/SSACA) ;  
Mme Indri Suratno, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (DJA/SSACA) ;  
M. Olivier Thupako, directeur du logement (DL).

\*\*\*

### Projets de texte inscrits à l'ordre du jour

- **rapport n° 1458-2018/1-ACTS** : projet de délibération approuvant la révision du plan d'urbanisme directeur de la commune de La Foa

#### 1. **Présentation du projet de texte soumis à l'adoption**

***Etat des conseillers présents et des conseillers absents ayant donné procuration :***

Mme Nicole Andréa-Song, Mme Eliane Atiti, Mme Sonia Backès, M. Grégoire Bernut, M. Philippe Blaise, Mme Isabelle Champmoreau, Mme Gyslène Dambreville, Mme Pascale Doniguian, M. Philippe Dunoyer, M. Philippe Gomès, Mme Marie-Françoise Hmeun, Mme Prisca Holero, Mme Monique Jandot, Mme Nina Julié, Mme Isabelle Lafleur, Mme Martine Lagneau, M. Yoann Lecourieux, M. Jean-Baptiste Marchand, M. Harold Martin, M. Philippe Michel, Mme Monique Millet, M. Dominique Molé, M. Silipeleto Muliakaaka, M. Sylvain Pabouty, Mme Nicole Robineau, M. Aloisio Sako, M. Alesio Saliga, M. Léonard Sam, Mme Rusmaeni Sanmohamat, Mme Sutita Sio-Lagadec, M. Thierry Santa, M. Eugène Ukeiwé, Mme Corine Voisin, Mme Henriette Wahuzue-Falelavaki et M. Roch Wamytan.

M. Gil Brial est arrivé à 14 heures 31 pour le vote de ce texte. M. Gaël Yanno lui avait donné procuration.

*Soit 37 membres présents ou représentés.*

Le plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de La Foa mis en révision par délibération n° 66-2009/APS du 26 novembre 2009 a été rendu public par délibération n° 18-2017/APS du 17 février 2017 puis soumis à enquête publique du 10 avril au 2 juin 2017.

Madame DOITEAU, commissaire enquêteur, a émis un avis favorable sous réserve au projet de PUD révisé. Des ajustements de zonage et de règlement ont permis de lever la plupart des réserves sans remettre en cause l'économie générale du projet.

En ce qui concerne la réserve relative à la suppression de la possibilité d'alignement des garages et carports sur voies en zones UA et UB, elle n'a été que partiellement levée. En effet, la commune a souhaité maintenir cette possibilité lorsque le terrain a plus de 20 % de pente afin de faciliter les accès aux parcelles dans de telles configurations. Concernant l'alignement donnant sur la RT, pour des raisons de sécurité, l'implantation des garages et carports à au moins 3 mètres de la limite de parcelle a été ajustée au règlement.

Afin d'examiner les modifications apportées au projet à l'issue de l'enquête publique, une réunion du comité d'études s'est tenue le 9 novembre 2017. Ce dernier a émis un avis favorable au projet de PUD modifié suite à l'enquête publique.

L'avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (CAUPS) a également été sollicité. Ce dernier a émis un avis favorable unanime, le 22 mars 2018, au projet de délibération visant à approuver la révision du plan d'urbanisme directeur de la commune de La Foa.

A la demande de la commune de La Foa, il convient désormais d'approuver la révision de son plan d'urbanisme directeur.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

## **2. Explications de votes**

L'explication de vote de M. Aloisio Sako, pour le groupe Front Indépendantiste Populaire, est annexée au présent compte-rendu.

*M. Martin a indiqué que, dans un principe de soutien au maire et au conseil municipal d'une commune, dans la mesure où ceux-ci sont les plus qualifiés pour décider du développement des infrastructures de la collectivité qu'ils gèrent, le groupe les Républicains Calédoniens votera pour le projet de délibération instituant le plan directeur d'urbanisme de la commune de La Foa.*

## **3. Résultat des votes**

Ce projet de délibération a été adopté à la majorité des conseillers présents ou représentés (soit 33 votes pour et 4 abstentions).

### **Ont voté pour :**

**Calédonie Ensemble :** Mme Eliane Atiti, Mme Gyslène Dambreville, M. Philippe Dunoyer, M. Philippe Gomès, Mme Marie-Françoise Hmeun, Mme Monique Jandot, Mme Nina Julié, Mme Martine Lagneau, M. Jean-Baptiste Marchand, M. Philippe Michel, Mme Monique Millet, M. Dominique Molé, Mme Nicole Robineau, M. Léonard Sam, Mme Sutita Sio-Lagadec et Mme Corine Voisin.

**Les Républicains Calédoniens :** Mme Nicole Andréa-Song, Mme Sonia Backès, M. Grégoire Bernut, M. Philippe Blaise, Mme Isabelle Lafleur, M. Harold Martin, M. Silipeleto Muliakaaka et M. Alesio Saliga.

**Le Rassemblement Les Républicains :** Mme Pascale Doniguian, M. Yoann Lecourieux, Mme Rusmaeni Sanmohamat, M. Thierry Santa, M. Eugène Ukeiwé et Mme Henriette Wahuzue-Falelavaki.

**Mouvement Populaire Calédonien :** M. Gil Brial, Mme Isabelle Champmoreau et M. Gaël Yanno.

### **Se sont abstenus :**

**Front Indépendantiste Progressiste :** Mme Prisca Holero, M. Sylvain Pabouty, M. Aloisio Sako et M. Roch Wamytan.

\*\*\*

- **rapport n° 8267-2018/1-ACTS** : projet de délibération instituant le code des aides à l'habitat en province Sud

## **1. Présentation du projet de texte soumis à l'adoption**

### ***Etat des conseillers présents et des conseillers absents ayant donné procuration :***

Mme Nicole Andréa-Song, Mme Eliane Atiti, Mme Sonia Backès, M. Grégoire Bernut, M. Philippe Blaise, M. Gil Brial, Mme Gyslène Dambreville, Mme Pascale Doniguian, M. Philippe Dunoyer, M. Philippe Gomès, Mme Marie-Françoise Hmeun, Mme Prisca Holero, Mme Monique Jandot, Mme Nina Julié, Mme Isabelle Lafleur, Mme Martine Lagneau, M. Yoann Lecourieux, M. Jean-Baptiste Marchand, M. Harold Martin, M. Philippe Michel, Mme Monique Millet, M. Dominique Molé, M. Silipeleto Muliakaaka, M. Sylvain Pabouty, Mme Nicole Robineau, M. Aloisio Sako, M. Alesio Saliga, M. Léonard Sam, Mme Rusmaeni Sanmohamat, Mme Sutita Sio-Lagadec, M. Thierry Santa, M. Eugène Ukeiwé, Mme Corine Voisin, Mme Henriette Wahuzue-Falelavaki, M. Roch Wamytan et M. Gaël Yanno.

Mme Isabelle Champmoreau a quitté la séance à 15 h 49 et n'a pas pris part au vote de ce texte.

M. Philippe Dunoyer, M. Grégoire Bernut et Mme Nicole Robineau ont quitté la séance à 16 h 50. Ils ont toutefois donné procuration respectivement à Mme Nina Julié, M. Harold Martin et Mme Monique Jandot.

Avec le départ de Mme Robineau, la procuration de Mme Millet est annulée. Cependant, Mmes Millet et Dambreville ont donné procuration à Mme Voisin et M. Sam.

*Soit 36 membres présents ou représentés.*

## **I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION REGLEMENTAIRE**

### **1.1 – L'importance du logement dans le quotidien des Calédoniens**

Selon le niveau économique d'un pays et sa politique sociale, il est admis que, entre 50 et 70 % de la population ne peut se loger, ou améliorer ses conditions de logement qu'avec le soutien des institutions. Dans le grand Nouméa, une étude de l'Observatoire Urbain du Grand Nouméa montre que 49 % des ménages sont éligibles au logement aidé en 2015.

Or, le logement est le préalable à tout investissement social, puisqu'il est le foyer, le réceptacle de la famille, il est l'adresse qui permet la recherche d'emploi, le préalable à la cohésion sociale.

En effet, comment s'engager dans une recherche d'emploi sans adresse ou avec une adresse aléatoire, ou quand on habite un squat ? Comment éviter l'ostracisme dont sont victimes les enfants à l'école de la part de leurs camarades à un âge où la sévérité des propos n'a d'égal que la naïveté ?

L'absence de logement ou le mal logement dans un espace insalubre ou en surpeuplement peut nuire à la tranquillité résidentielle, à la quiétude, aux devoirs d'école et parfois amener les jeunes à vagabonder et devenir le terreau de futurs troubles à l'ordre public.

Produire du logement apparaît dès lors comme une obligation politique, un engagement social que les décideurs doivent porter, dans le cadre d'un panel d'actions sociales qui concourent au bien commun.

La province Sud s'est donc mobilisée pour produire plus de logements publics de qualité, améliorer le cadre de vie, lutter contre le mal logement, et soutenir l'accession raisonnée à la propriété, et ainsi « *faire du logement, un produit de première nécessité* ».

## **1.2 – Des ménages solvables grâce à l’intervention des collectivités**

Depuis plusieurs années, outre la forte revalorisation du SMG et du SMAG, des aides nouvelles sont venues enrichir les politiques de soutien que les collectivités ont apportées aux ménages calédoniens.

Suite aux états généraux du logement social tenus en 2004, l’aide au logement a été mise en place en 2007 pour sécuriser le maintien des familles en difficultés financières dans le logement locatif.

Les aides au handicap, votées par le congrès de la Nouvelle-Calédonie en 2009 et concrétisées en 2011 par le gouvernement, ont apporté une relative autonomie financière aux personnes dont le handicap reconnu dépasse 50 %.

Le minimum vieillesse, mis en place en 2012, permet aux personnes qui ne disposent pas de retraite de percevoir un revenu minimum de 87.000 F CFP pour une personne seule et de 133.000 F CFP pour un couple. Parallèlement, le complément retraite de solidarité a été revalorisé.

Par ailleurs, plusieurs aides ont également été mises en place autour de l’accession à la propriété :

- le prêt à taux zéro qui, depuis 2010, permet aux ménages éligibles une prise en charge complète par la Nouvelle-Calédonie des intérêts d’emprunt ;
- l’exonération de droits (droits d’enregistrement, taxes de solidarité sur les services, impôts fonciers notamment) pour l’accession à la propriété des primo-accédants, dans le cadre d’opérations reconnues pour leur caractère social.

De nombreux autres dispositifs ont également bénéficié aux ménages de la classe moyenne et aux ménages les plus défavorisés : allocations familiales de solidarité (revalorisées en 2010), réforme de l’impôt sur le revenu (2017), création des « tickets repas » (2013), dispositif de continuité territoriale, allocations de rentrée scolaire, allocations prénatales et de maternité, gel des tarifs de l’électricité (inchangés depuis 2008), etc.

Toutes ces mesures ont profondément fait évoluer la capacité des ménages à financer leur logement.

## **1.3 - Les priorités pour la mandature, annoncées lors de l’assemblée de province du 13 mars 2015**

En mars 2015, l’exécutif provincial avait annoncé que ses priorités s’organisaient autour de 4 axes :

1. Augmenter et adapter la production de logements locatifs des bailleurs sociaux ;
2. Développer la réhabilitation du parc insalubre des bailleurs privés ;
3. Rationaliser les aides à l’accession à la propriété ;
4. Résorber les squats en lien avec les communes et les bailleurs sociaux.

### **Axe 1 : Augmenter et adapter la production de logements locatifs des bailleurs sociaux**

Les premières réformes à ce sujet ont été adoptées dès mars 2015. Elles ont permis d’améliorer de façon notable les plans de financement des logements sociaux par les opérateurs. En effet, ces modifications ont permis de capter plus de financements de la part de la Caisse des dépôts et Consignations, en ajustant le niveau des loyers fixés par la réglementation provinciale sur les barèmes de prêts de la Caisse.

Par ailleurs, le financement du logement social a été consolidé grâce à la prolongation de la défiscalisation nationale jusqu’en 2025, et un amendement spécifique à la Nouvelle-Calédonie sur le projet de loi « EROM »<sup>1</sup> a permis de considérablement simplifier l’instruction des agréments de défiscalisation des logements sociaux, ainsi, les opérations déjà aidées par l’État au titre des contrats de développement ont pu bénéficier de procédures plus légères et plus rapides.

---

<sup>1</sup> Loi n° 2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l’égalité réelle outre-mer et portant d’autres dispositions en matière sociale et économique

Cette réforme a porté ses fruits, l'aide provinciale « à la pierre », nécessaire pour équilibrer financièrement les opérations agréées, ayant quasiment été divisée par deux. Ainsi, à budget constant, il est possible de construire près de deux fois plus de logements.

Dans le cadre de la présente réforme, il est donc proposé, dans le livre I du projet de code des aides à l'habitat, de maintenir globalement les règles encadrant les aides provinciales aux logements locatifs, et de ne procéder qu'à quelques adaptations mineures.

A noter toutefois :

- d'une part, que les opérateurs de logement social rencontrent de plus en plus de difficultés pour faire accepter leurs opérations par les riverains, et donc pour obtenir des permis de construire, malgré la nécessité de construire suffisamment de logements pour répondre aux besoins liés à l'habitat précaire (squats) et à la sur-occupation du parc de logements sociaux ;
- d'autre part, que le foncier, auquel des opérateurs ont accès, induit des coûts d'aménagement de plus en plus importants.

### Axe 2 : Développer la réhabilitation du parc insalubre des bailleurs privés

Après plus de deux années à rechercher des méthodes permettant de conduire de telles opérations, il s'avère que la seule voie pour ce faire consiste à les confier à des opérateurs de logement social, car ceux-ci ont accès, dans ce domaine, à des prêts de la Caisse des dépôts et consignations aussi intéressants que ceux utilisés pour les constructions neuves. Concrètement, cela signifie qu'un opérateur social rachète à un privé un immeuble dégradé complet, puis mène sur cet immeuble une opération de rénovation globale, avant de le gérer dans des conditions identiques au reste de son parc de logements sociaux. Ces rénovations permettront d'adapter les typologies à la demande (par exemple de passer de 6 F2 à 3 F4), et d'améliorer le confort (notamment thermique).

C'est pour des opérations de ce type qu'il est proposé d'introduire, dans le livre I du projet de code des aides à l'habitat, un nouveau dispositif d'aides indirectes, spécifiquement dédié aux opérations de réhabilitation d'habitat dégradé conduites par les opérateurs de logement social.

Ces dispositions permettront également de couvrir des opérations de réhabilitation lourde d'immeubles présents de longue date dans le parc des bailleurs sociaux (par exemple Tindu ou Pierre Lenquette), et ainsi d'éviter le retrait du parc de logements trop dégradés.

### Axe 3 : rationaliser les aides à l'accession à la propriété

Il importe de rappeler que, par délibération n° 651-2015 / BAPS du 10 novembre 2015, le plafond de la subvention par ménage avait été fixé à 2 millions, au lieu de 3 précédemment, afin de répondre à un contexte budgétaire tendu et d'éviter les « effets d'aubaine », parallèlement à la montée en puissance du « prêt à taux zéro » et à une certaine diminution des lots restant à commercialiser dans des lotissements à faible coût (ce phénomène a affecté l'année 2017 mais de nouveaux permis de lotir ont été accordés depuis). Le nombre de dossiers éligibles a, entre 2015 et 2017, baissé d'environ 25%, et le budget de 43%.

Nous proposons sur ce sujet une nouvelle réforme, pour les raisons explicitées plus en détail ci-après.

### Axe 4 : Résorber les squats en lien avec les communes et les bailleurs sociaux

Le travail de résorption des squats se poursuit en lien avec les communes à l'appui de deux outils :

- les sites prioritaires dont la liste est validée dans le cadre du contrat d'agglomération pour définir les sites dont l'urbanisation et l'aménagement doivent être promus (avec une vision aménagement et équipements publics) ;

- le protocole unique qui décline, sur le plan social, les mesures à mettre en œuvre pour le relogement des ménages.

Toutefois, ces outils nécessitent :

- le portage technique du syndicat intercommunal du grand Nouméa (SIGN) qui repose sur une volonté partagée des communes membres dudit syndicat, alors que la province Sud constate que certaines missions en ce sens sont en difficultés (observatoire urbain du grand Nouméa – OUGN - et Résorption de l’habitat insalubre – RHI)
- une production minimale de logements pour satisfaire, au-delà de la demande exprimée, les besoins en relogement de ces sites prioritaires, sachant qu’il est admis que, pour la tranquillité des résidences, un taux de 15 % maximum de public en difficultés doit être respecté.

#### **1.4 – Les premiers résultats de la politique provinciale**

Les mesures ainsi adoptées par la province ont été très efficaces, en cohérence avec l’objectif assigné par l’exécutif à l’administration provinciale depuis le début de la mandature, et confirmées lors des débats annuels d’orientation budgétaire : « *faire mieux avec moins* ».

En effet, comme le montre le tableau suivant, ces mesures ont permis d’augmenter significativement la production de logements en province Sud (moyenne 2016/2017 en hausse de 38% par rapport à la moyenne 2013/2014), alors même que, du fait d’un contexte budgétaire défavorable, la collectivité a consacré à cette politique moins de moyens financiers (moyenne 2016/2017 en baisse de 26% par rapport à la moyenne 2013/2014) :

v 16-03-2018 source CR commissions + TB SGA AT (CD+HCD) + comité suivi CD

	logts locatif	Accession	LAPS	Amélioration	Sommes	Budget moyenne par logement
<b>Budget de la province Sud</b> (Million de francs CFP)	2013	1 130	747	117	187	2 181
	2014	661	829	171	173	1 834
	2015	408	578	63	194	1 243
	2016	1 048	374	61	132	1 615
	2017	825	326	28	133	1 312
	<b>Total</b>	<b>4 072</b>	<b>2 854</b>	<b>440</b>	<b>819</b>	<b>8 185</b>
<b>Nombre de logements dans opérations conventionnées</b>	2013	512	292	34	93	931
	2014	101	330	43	79	553
	2015	312	255	25	87	679
	2016	628	193	23	64	908
	2017	902	169	9	63	1 143
	<b>Total</b>	<b>2 455</b>	<b>1 239</b>	<b>134</b>	<b>386</b>	
<b>Chiffre d'affaire BTP généré concerné</b> (Million de francs CFP)	2013	12 800	7 300	476	273	20 849
	2014	2 525	8 250	602	253	11 630
	2015	7 800	6 375	350	278	14 803
	2016	15 700	4 825	322	197	21 044
	2017	22 550	4 225	126	182	27 083
	<b>Total</b>	<b>61 375</b>	<b>30 975</b>	<b>1 876</b>	<b>1 183</b>	<b>95 409</b>
<b>Chiffre d'affaire BTP généré pour 1MF de budget provincial</b>	<b>15,1</b>	<b>10,9</b>	<b>4,3</b>	<b>1,4</b>	<b>11,7</b>	

## **II – PRESENTATION DE LA REFORME PROPOSÉE**

### **2.1 - Un code pour plus de lisibilité**

La réglementation actuellement en vigueur en matière d’aides à l’habitat a été initialement adoptée par l’assemblée de la province Sud il y a près de 20 ans, le 10 juillet 1998. La délibération 34-98 a, depuis lors, fait l’objet de 19 modifications, rendant sa lecture incompréhensible.

Il était donc nécessaire d’en revoir entièrement la rédaction, et d’en proposer une codification, qui réponde aux exigences d’efficacité des aides et de transparence de la collectivité vis-à-vis de la population.

Ce projet de code des aides se compose de trois livres :

## Livre I : Aides indirectes

Les aides indirectes accordées par la province Sud viennent, pour l'essentiel, apporter aux opérations conduites par les opérateurs de logement social, le complément permettant l'équilibre de leur plan de financement.

En pratique, ces opérateurs couvrent les coûts d'acquisition ou de construction de logements par :

- un apport de l'État sous forme de défiscalisation LODEOM
- un emprunt levé auprès de la Caisse des dépôts et Consignations, gestionnaire de l'épargne réglementée des Français collectée sur le livret A, le livret de développement durable et le livret d'épargne populaire
- l'aide indirecte de la province ;
- le cas échéant, un apport en fonds propres de l'opérateur de logement social.

Une fois la construction achevée, le remboursement de l'emprunt est assis sur les loyers perçus.

Les logements sont réservés aux ménages les plus modestes et les loyers, définis réglementairement, sont fixés à un niveau très bas, compatibles avec leurs ressources, éventuellement abondées par l'aide au logement.

Les agréments de la province sont délivrés, après étude de la demande de l'opérateur de logement social par la direction du logement, par une délibération du BAPS, qui fixe notamment le nombre de logements dans les catégories « LLA » (logements très aidés, dont les loyers sont les plus bas) et « LLT » (logements dits « de transition »). Le budget alloué par la province à ces opérations est en général remboursé à 75% par l'État, au titre des contrats de développement État-province Sud.

Outre les aides aux opérateurs de logement social, accordées par opération, les aides indirectes de la province Sud comprennent également un dispositif d'« aides à l'aménagement », qui vise à soutenir la production de parcelles constructibles. Le réexamen de ce dispositif sera conduit ultérieurement, de sorte qu'il a été décidé de maintenir en vigueur les dispositions à ce sujet dans la délibération 34-98 (ce sont d'ailleurs là, les seules dispositions maintenues en vigueur).

## Livre II : Aides directes

Les aides directes ont pour but d'aider les ménages à accéder à la propriété ou à améliorer le logement dont ils sont propriétaires, et qu'ils occupent à titre de résidence principale, et ce, en tenant compte de leur situation et de leurs ressources. Les remboursements mensuels des emprunts relatifs au projet d'accession ou de rénovation doivent, en tout état de cause, être compatibles avec les ressources des ménages.

## Livre III : Reconnaissance du caractère social

La reconnaissance du caractère social d'une opération, d'aménagement, de construction, ou de rénovation d'habitat dégradé, est un acte permettant à un opérateur institutionnel ou à un opérateur privé du logement social, de justifier de l'affectation de l'opération à l'habitat social.

### **2.2 – Une nécessaire adaptation des dispositifs provinciaux en matière d'aides individuelles**

La principale réforme apportée par le nouveau code des aides à l'habitat porte sur le troisième axe retenu en mars 2015.

Il s'agit d'abord de consolider les dispositifs provinciaux, lesquels ont fait leurs preuves :

- Dispositif « LAPS » : la province confirme le très grand intérêt de la construction de « logements type », dont le prix de revient est peu élevé grâce à une certaine standardisation et à l'intervention d'un opérateur missionné par la province Sud. Dans ce dispositif, le ménage bénéficie en outre du caractère social, ce qui ouvre droit à des



exonérations de droits et taxes.

Dans le projet de code, ce dispositif conserve sa dénomination antérieure : « logement aidé en province Sud » (LAPS).

- Dispositif d'accèsion à la propriété pour les ménages des classes dites « moyennes » : ce dispositif déjà révisé en novembre 2015 permet à la province d'apporter aux plans de financement d'opérations de primo-accession un complément sans lequel ces opérations ne pourraient pas être réalisées ;

Il est proposé de profiter de l'adoption du code pour donner un nom à ce dispositif, en l'occurrence « aide forfaitaire à l'accèsion en province Sud » (AFAPS)

- Dispositif des aides à la rénovation du logement pour le propriétaire occupant : grâce à l'intervention d'un opérateur missionné par la province Sud, ce dispositif permet la rénovation de logements anciens et, assez souvent, le maintien à domicile de personnes âgées.

Là encore, il est proposé un nom à ce dispositif, à savoir : « aide provinciale à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat » (APRAH)

Outre cette consolidation des trois dispositifs existants, le nouveau code permettra de faire évoluer les règles relatives à l'éligibilité des ménages, à la procédure d'attribution et au montant alloué, en tenant compte de l'expérience acquise sur de nombreuses années.

Tous ces ajustements ont pour but de s'assurer que les aides provinciales sont bien orientées vers les ménages qui en ont réellement besoin. Plus précisément, les objectifs assignés à la réforme sont les suivants :

En terme de procédure :

- Rendre les dispositifs plus clairs et leurs règles plus faciles à comprendre ;
- Améliorer les délais de traitement des dossiers ;
- Asseoir sur des critères objectifs toutes les décisions d'octroi ou de refus d'aides ;

En terme d'aménagement :

- Dans l'agglomération, limiter l'étalement urbain et favoriser l'habitat dans les centres urbains denses et les ZAC, dans lesquelles les collectivités locales et la province Sud financent des services et autres équipements publics ;
- Favoriser l'éco-construction et les économies d'énergie ;

En terme de prise en compte des enjeux sociaux :

- Protéger le conjoint dépendant ;
- Prendre en considération le projet d'évolution familiale des couples ;
- Permettre aux familles d'accueil de disposer d'un logement adapté à cette spécificité ;
- Mieux sécuriser les ménages dans l'acte de construire ;
- Afin d'éviter le risque de surendettement des ménages, tenir compte dans la conception de l'opération et de son plan de financement, des charges réellement supportées par les familles, notamment en ce qui concerne les coûts d'entretien et d'usage du logement (coûts « résidentiels ») ;

En terme d'efficacité de la dépense publique :

- Limiter le niveau d'intervention de la collectivité au strict nécessaire, sans effet d'aubaine ni accroissement injustifié du patrimoine privé à transmettre.

### **2.3 - Une discrimination territoriale des aides**

Depuis 20 ans, l'agglomération du Grand Nouméa s'est développée de façon importante, amenant les partenaires de l'agglomération, à engager des réflexions sur les fonctionnalités urbaines et à poser des orientations touchant à un développement harmonieux du territoire. C'est dans cet objectif que, dès 2007, un schéma de cohérence de l'Agglomération du Grand Nouméa (SCAN) a

été élaboré par les quatre communes de l'agglomération.

Les objectifs du schéma de cohérence de l'agglomération de Nouméa sont les suivants :

- 1- Maîtriser l'urbanisation du Grand Nouméa dans une approche environnementale cohérente ;
- 2- Opérer un rééquilibrage spatial et social pour une agglomération plus équitable et plus efficace économiquement ;
- 3- Améliorer les déplacements.

Pour la province Sud, le livre II du projet de code introduit ainsi des notions territoriales nouvelles qui vont favoriser, par une majoration des aides, les projets d'accession à la propriété situés dans les centralités urbaines (c'est-à-dire les zones UA des PUD et les ZAC) et ce, pour limiter l'étalement urbain, en conformité avec les objectifs du SCAN.

Dans ce cadre, les niveaux de revenus admissibles des ménages et les aides maximales ont été réévalués pour autoriser une meilleure capacité financière des demandeurs, nécessaires au bouclage des plans de financement.

#### **2.4 – Les points techniques essentiels de la modification**

Les principales évolutions techniques de la réforme peuvent ainsi être listées :

- Depuis l'origine, les dossiers individuels sont présentés à la commission consultative provinciale des aides à l'habitat individuel. Le travail de cette commission, créée historiquement afin de capitaliser de l'expérience dans un domaine nouveau, a été précieux, et a permis d'affiner au cours de ces 20 années les critères relatifs aux ménages et aux projets. A ce jour, la présentation des dossiers à cette commission mensuelle représente dans le dispositif un goulot d'étranglement, et les bénéficiaires sont donc souvent retardés dans leur projet par cette démarche. Dès lors que la nouvelle réglementation propose des règles et critères précis, il apparaît que cette démarche perdra de son intérêt. Il est donc proposé de supprimer cette étape dans le processus d'attribution, ce qui permettra d'améliorer les délais de réponses aux demandeurs. Par souci de transparence, la liste des aides attribuées sera communiquée trimestriellement aux membres de l'assemblée de la province Sud ;
- Il est proposé d'introduire des critères liés à la localisation et à la taille des parcelles pour l'accession à la propriété dans l'agglomération du Grand Nouméa ;
- Une responsabilisation accrue des ménages est favorisée, avec en particulier l'introduction d'un apport personnel obligatoire, un encadrement des taux d'endettement, et enfin, une sensibilisation à l'entretien du logement ;
- Les aides à la rénovation se traduisent désormais uniquement par un soutien technique et une avance remboursable inscrite aux hypothèques.

Pour chaque dispositif provincial, les critères sont détaillés en annexe.

### **III – AUTRES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DE LA REFORME**

#### **3.1 - Un opérateur technique unique pour les aides individuelles : la Sem-Aggllo**

En même temps que la refonte réglementaire était préparée, la province Sud a décidé de regrouper la gestion des 3 dispositifs d'aides individuelles en la confiant à un même opérateur.

En effet, un audit réalisé par un cabinet d'études indépendant a montré que des économies d'échelle étaient possibles, par rapport à l'organisation qui avait cours jusqu'au 31 mars 2018 :

- a) L'instruction des demandes au titre du LAPS, ainsi que la maîtrise d'œuvre des maisons à

construire à ce titre, étaient confiées par la province Sud à la SECAL via un mandat de délégation. La SECAL devait concevoir et suivre chaque construction, faire faire les travaux par une entreprise (retenue après un appel d'offres trisannuel de la province Sud), payer cette entreprise et remettre les habitations aux bénéficiaires. Après instruction de chaque demande par la SECAL, la province Sud fixait par arrêté le montant de l'aide et/ou du prêt accordés. Les fonds étaient versés à la BCI, laquelle était chargée, d'une part de les verser à la SECAL en fonction de l'avancement des travaux, et d'autre part de se faire rembourser, par les ménages, la partie versée sous forme de prêt. La SECAL n'engageait en pratique les travaux que lorsque le montant de l'aide arrêtée par la province Sud (ou éventuellement le montant de l'aide et du prêt de la collectivité), cumulé avec les autres apports du ménage bénéficiaire (fonds propres, subventions communales, subventions ou prêts du FSH, prêts bancaires relevant du PTZ, etc.) couvraient le devis prévisionnel des travaux, majoré des frais de maîtrise d'œuvre de la SECAL (fixés par la convention de mandat entre la province et la SECAL).

- b) L'instruction des demandes au titre du dispositif d'aide à l'accession à la propriété des ménages de la classe moyenne était assurée par la direction du logement et se concluait par des arrêtés fixant le montant de la subvention à verser par la province Sud au ménage bénéficiaire. En pratique, les crédits alloués par la province Sud à ce dispositif étaient versés sur un fonds logé à la BCI, laquelle était destinataire des arrêtés d'attribution d'aides et payait, soit le notaire (au moment de l'achat), soit l'entreprise réalisant les travaux (en fonction de l'avancement de ceux-ci).
- c) L'instruction des demandes, au titre du dispositif de rénovation de l'habitat dégradé, ainsi que les travaux réalisés avec l'aide accordée par la province Sud, étaient assurés par l'Office pour l'amélioration du logement (ou OPAL), qui est une association loi 1901. Ce dispositif fonctionnait de manière similaire au LAPS, à ceci près que l'OPAL n'avait pas de contrat avec la province Sud et était financé uniquement par des subventions.

Le regroupement opéré permettra une meilleure performance dans la gestion des aides et une réduction des charges de fonctionnement. Il permettra aussi de mettre fin à une organisation peu satisfaisante au regard des obligations légales et budgétaires qui s'imposent à la province Sud.

Le choix s'est porté sur la Sem Agglo. En effet, compte tenu de la palette de ses compétences, la gestion des dispositifs peut légitimement tendre vers une meilleure performance en adaptant mieux la réponse aux demandes parfois mal exprimées. Par ailleurs, la Sem Agglo est le seul opérateur social dans le capital duquel la province Sud est majoritaire. Cet opérateur était en outre à la recherche d'activités complémentaires à son métier de base (la construction de logements sociaux et la gestion d'un parc locatif social), permettant une meilleure rentabilité de ses charges de structure.

Il a donc été passé avec la Sem Agglo un « *contrat de représentation et d'assistance à caractère administratif et technique* » incluant l'instruction des demandes reçues et le suivi de la mise en œuvre des décisions d'attribution prises par arrêté provincial. Ce type de contrat relève de la délibération n°291 du 18 avril 2007, qui prévoit que « *les contrats par lesquels (...) les provinces (...) confient à un mandataire des missions de représentation et d'assistance à caractère administratif et technique, en vue de la réalisation d'ouvrages de bâtiment (...) ne sont pas soumis aux dispositions de la délibération modifiée n° 136/CP du 1<sup>er</sup> mars 1967 susvisée* ». Les tâches confiées contractuellement à la Sem Agglo se rapprochent donc de celles assurées précédemment par la SECAL et la BCI au titre du LAPS, par la DL et la BCI au titre de l'aide à l'accession à la propriété des classes moyennes, et par l'OPAL et la BCI au titre de l'aide à la rénovation de logements dégradés. Cette contractualisation a permis à la Sem Agglo de reprendre dans son propre effectif les agents concernés de la SECAL et de l'OPAL. Une fois ces transferts réalisés, il est prévu que l'association engage une procédure de liquidation puis réunisse son assemblée générale pour procéder à sa propre dissolution.

Le volume budgétaire consacré par la province Sud à l'habitat individuel demeurera inchangé, à environ 600 millions de francs CFP. Par contre, les premières évaluations nous permettent d'estimer à environ 20 % la réduction des charges de structure, qui passeront d'environ 115 à 90 millions de francs CFP.

Enfin, concernant la rénovation des logements dégradés, la province Sud va engager avec le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, conformément à la déclaration de politique générale que son président a prononcée devant le congrès le 22 décembre 2017, un examen de l'opportunité et des conditions juridiques de réalisation d'outils nouveaux, tels que le prêt hypothécaire viager ou le bail à réhabilitation.

### **3.2 - Un partenariat renouvelé avec les communes**

Le succès de la politique de la province Sud en matière de logement dépend étroitement de la qualité de son partenariat avec de nombreuses autres institutions, en particulier avec les communes.

Afin de pallier la dissolution de la Maison de l'Habitat (MH), dont le conseil d'administration permettait d'associer les communes, la province a décidé de formaliser une gouvernance de la demande de logement autour de l'outil de gestion de la demande de logement (Gedelo), piloté par la direction du logement. Il s'agit de partager les données et de suivre la satisfaction des besoins, à la fois sur un plan plus technique, mais également sur le plan des évolutions fonctionnelles de l'outil Gedelo. L'outil est entré en service en décembre 2016, dans un premier temps avec seulement les fonctionnalités essentielles. L'outil a été bien pris en main par les opérateurs, les bailleurs et les travailleurs sociaux. A très court terme, deux fonctionnalités nouvelles de Gedelo vont entrer en service :

- d'une part, l'e-administration pour des formalités en ligne (demandes de logement, renouvellements et consultations) ;
- d'autre part, les critères de priorisation des demandes de logement, qui constituent un outil essentiel d'aide à la décision.

De même, afin de pallier la future dissolution de l'OPAL, la province Sud a demandé à la Sem Agglo d'instaurer, avec les communes, des partenariats similaires à ceux qui prévalaient auparavant.

### **3.3 - Concertation sur le projet de code**

Une concertation technique a été organisée avec l'ensemble des acteurs du logement, et a permis d'affiner les dispositifs.

- Pour mémoire, au moment du lancement des réflexions sur les aides individuelles en juillet 2016, 3 ateliers (qualité de la construction, financement, et aménagement) ont permis de réunir plus d'une cinquantaine d'acteurs du logement.
- En 2017, plusieurs réunions techniques diverses se sont tenues avec des partenaires (notaires, services du gouvernement, opérateurs et bailleurs sociaux, et autres directions provinciales notamment – DDR, DFA, DPASS, ... -) pour vérifier la faisabilité de points particuliers, réunions qui ont permis d'affiner le travail de fond.
- Début 2018, une réunion de présentation du projet a été organisée dans l'auditorium de la province Sud avec tous les acteurs de la construction (État, services de la Nouvelle-Calédonie, communes, opérateurs et bailleurs sociaux, opérateurs privés, banques, notaires, UCF Que choisir, ...) pour recueillir leurs avis et observations. Toutes les observations ont été consignées, certaines intégrées, d'autres retenues pour un travail futur de concertation (actuellement en cours d'organisation, notamment Nouméa à fin mai sur les adaptations éventuelles du PUD).

### **3.4 - Les chantiers à venir**

Les chantiers à mener dans le cadre de la politique du logement en Nouvelle-Calédonie sont nombreux.

En plus des chantiers déjà identifiés par la province Sud, les phases de concertation récentes ont permis de retenir des thématiques qui méritent des réflexions et un travail collaboratif que la province Sud ou des partenaires doivent engager, au premier rang desquels :

Sous pilotage province Sud :

- les attributions des logements locatifs aidés (fonctionnement des commissions, et critères) ;
- les aides à l'aménagement ;
- le caractère social des opérations de construction ou de viabilisation ;
- les frais de gestion et le financement du logement locatif ;
- la tranquillité résidentielle et les mesures d'accompagnement des ménages ;

Sous pilotage d'autres acteurs :

- le plan local intercommunal de l'habitat, inscrit au contrat d'agglomération, qui devra, après avoir établi un diagnostic partagé (offre et demande de logements), proposer, pour parvenir à une mixité sociale, une programmation de logements en terme quantitatif et qualitatif (catégories de logement, et répartition spatiale).;
- la mise en place de surloyers pour des ménages dont le niveau social évolue, afin d'améliorer la mobilité dans les logements, chantier à ce jour identifié par le gouvernement.

#### **IV – PERIODE TRANSITOIRE A LA MISE EN ŒUVRE DU CODE DES AIDES A L'HABITAT**

La date d'entrée en vigueur du code des aides à l'habitat est proposée au 1<sup>er</sup> mai 2018.

Toutefois, la délibération modifiée n° 34-98 actuelle demeurera encore en vigueur jusqu'au 31 juillet 2018 pour permettre le traitement des demandes d'aides qui ont été enregistrées avant l'entrée en vigueur du présent code. Elle demeurera aussi applicable pour les instructions touchant au caractère social des opérations d'aménagement et de construction (titre 1<sup>er</sup>).

A compter du 1<sup>er</sup> août 2018, seul le code des aides sera applicable, sauf pour l'examen du caractère social définitif des opérations autorisées sous l'ancien texte, et dont la livraison pourra intervenir dans les années à venir.

A la demande des promoteurs et entreprises du BTP, exprimée lors de la réunion de concertation du 16 février 2018, la province Sud a décidé, de manière transitoire, d'autoriser les aides à l'accession à la propriété pour des parcelles qui dépassent la taille maximale de 8 ares définies dans le présent code, dès lors que lesdites parcelles ont été autorisées (permis de lotir) avant l'entrée en vigueur du code. Cette mesure transitoire a défini une subvention spécifique à 1,5 millions au lieu de 2 millions. Pour mémoire, la règle provinciale du plafond de 25 % maximum de subvention par rapport au coût d'une opération en accession à la propriété demeure toujours en vigueur.

#### **V – LES IMPACTS**

Budgétairement, la province Sud a toujours disposé du budget suffisant pour traiter toutes les demandes d'aides. De même, la présente réforme est engagée à budget constant et ce, avec une attention particulière sur l'activité du secteur BTP, pourvoyeur d'emplois, notamment faiblement qualifiés.

#### **VI - CONCLUSION**

La présente réforme est essentiellement concentrée sur les aides individuelles. L'objectif est de mieux orienter les aides, de clarifier les critères et de faciliter la lecture du cadre réglementaire, et ce, en maintenant l'enveloppe budgétaire allouée. Il convient donc de valider la délibération qui permettra l'entrée en vigueur du code des aides à l'habitat de la province Sud.

## 2. Explications de votes

Les explications de vote de Mme Sio-Lagadec, pour le groupe Calédonie Ensemble, et de M. Sako, pour le groupe Front Indépendantiste Populaire, sont annexées au présent compte-rendu.

## 3. Résultat des votes

Ce projet de délibération a été adopté à la majorité des conseillers présents ou représentés (soit 24 votes pour, 8 votes contre et 4 abstentions).

### Ont voté pour :

**Calédonie Ensemble :** Mme Eliane Atiti, Mme Gyslène Dambreville, M. Philippe Dunoyer, M. Philippe Gomès, Mme Marie-Françoise Hmeun, Mme Monique Jandot, Mme Nina Julié, Mme Martine Lagneau, M. Jean-Baptiste Marchand, M. Philippe Michel, Mme Monique Millet, M. Dominique Molé, Mme Nicole Robineau, M. Léonard Sam, Mme Sutita Sio-Lagadec et Mme Corine Voisin.

**Le Rassemblement Les Républicains :** Mme Pascale Doniguian, M. Yoann Lecourieux, Mme Rusmaeni Sanmohamat, M. Thierry Santa, M. Eugène Ukeiwé et Mme Henriette Wahuzue-Falelavaki.

**Mouvement Populaire Calédonien :** M. Gil Brial et M. Gaël Yanno.

### Ont voté contre :

**Les Républicains Calédoniens :** Mme Nicole Andrea-Song, Mme Sonia Backès, M. Grégoire Bernut, M. Philippe Blaise, Mme Isabelle Lafleur, M. Harold Martin, M. Silipeleto Muliakaaka et M. Alesio Saliga.

### Se sont abstenus :

**Front Indépendantiste Progressiste :** Mme Prisca Holero, M. Sylvain Pabouty, M. Aloisio Sako et M. Roch Wamytan.

\*\*\*

- **rapport n° 2923-2018/1-ACTS** : projet de délibération relatif à la modification de la délibération modifiée n° 8-2014/APS du 6 juin 2014 portant désignation des représentants de l'assemblée de la province Sud au sein des organismes extérieurs

L'examen du projet de délibération a été reporté à la séance publique de l'assemblée de la province Sud du jeudi 26 avril 2018.

\*\*\*

- **rapport n° 2923-2018/2-ACTS** : projet de délibération modifiant la délibération modifiée n° 7-2014/APS du 6 juin 2014 portant désignation des membres des commissions intérieures de l'assemblée de la province Sud et la délibération modifiée n° 50-2015 du 18 décembre 2015 approuvant le principe d'une délégation de service public pour l'aménagement et l'exploitation d'un port de plaisance dans la baie de Nouré

L'examen du projet de délibération a été reporté à la séance publique de l'assemblée de la province Sud du jeudi 26 avril 2018.

\*\*\*

Conformément à l'article 177-1 de la loi organique, un rapport sur les marchés publics ayant été attribué ou ayant fait l'objet d'avenants, depuis la précédente communication faite en séance plénière du 29 décembre 2017, a été communiqué aux élus.

\*\*\*

Un rapport sur les agréments accordés depuis la précédente communication faite en séance plénière du 29 décembre 2017, a été communiqué aux élus, conformément aux dispositions de la délibération de l'assemblée n° 33-2016 du 16 septembre 2016 instaurant le dispositif de soutien à la politique publique agricole provinciale (DISPPAP).

\*\*\*

L'ordre du jour ayant été épuisé, le président de l'assemblée de province a levé la séance à 17 heures 40.

\*\*\*

Conformément aux articles 53 et 54 de la délibération n° 01-1989/APS du 19 juillet 1989 *portant règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud*, le présent compte-rendu sommaire officiel sera, à l'issue de son approbation par le Bureau de l'assemblée de la province Sud, publié au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie et mis en ligne sur le site internet provincial (Juribase web)

**Explication de vote**  
Code des aides à l'habitat en province Sud

*Assemblée de la Province Sud*  
*Vendredi 20 avril 2018*

---

Monsieur le président, mes chers collègues,

Le projet de Code des aides à l'habitat en province Sud, soumis aujourd'hui à votre approbation, s'inscrit dans le cadre des politiques publiques prioritaires, définies par la collectivité, pour la mandature en cours. Il vient, à budget constant, conforter la politique globale de soutien engagé en faveur des ménages calédoniens, notamment pour les plus démunies d'entre eux.

Depuis près de deux ans, il a fait l'objet d'une très large concertation de l'ensemble des acteurs du logement, qui a permis de recueillir leurs avis et leurs observations. Cette codification de la réglementation en vigueur en matière de l'aide à l'habitat permet d'améliorer la lisibilité de l'ensemble des dispositifs, dans un souci d'efficacité et de transparence.

Dans cette perspective, la refonte du traitement des dossiers des demandeurs permet une simplification notable des démarches administratives. En parallèle, le choix de centraliser la gestion des trois dispositifs d'aides individuelles auprès de la SEM Agglo répond à la volonté de la province Sud de réaliser des économies d'échelle dans un contexte budgétaire contraint, mais aussi d'améliorer significativement l'efficacité de la gestion des aides. Cette codification est également mise à profit pour apporter les réformes et ajustements rendus nécessaires.

La principale réforme porte sur les aides individuelles. L'expérience acquise sur de nombreuses années conduit à faire évoluer les règles relatives à l'éligibilité des ménages, la procédure d'attribution et le montant alloué, de telle sorte que les aides provinciales soient bien orientées vers les ménages qui en ont réellement besoin, en s'appuyant sur des critères objectifs.

Il est apparu également indispensable de responsabiliser davantage les bénéficiaires, au travers de mesures telles que l'introduction d'un apport



personnel obligatoire, l'encadrement des taux d'endettement, la sensibilisation à l'entretien des logements, ainsi qu'une aide à la rénovation plus strictement encadrée.

En outre, le code introduit des discriminations territoriales, en favorisant l'installation des ménages dans les centres urbains, ce qui répond aux préconisations du schéma de cohérence de l'agglomération du Grand Nouméa, et vient conforter les programmes d'aménagement concertés à l'initiative de la province et des communes. Ce projet vient aussi définir le cadre du programme des aides à la réhabilitation du parc locatif. Il s'agit là d'un enjeu majeur au regard du nombre de logements insalubres, et compte tenu du potentiel d'offres supplémentaires que cela peut représenter.

Le présent code ne constitue bien sûr qu'une étape dans le processus d'amélioration de la politique provinciale du logement, puisque de nouveaux chantiers sont en cours, ou en passe d'être lancés. Il reste encore beaucoup à faire pour le logement en Nouvelle-Calédonie, comme en témoigne la liste des thèmes de réflexion sur le sujet, exposés dans le rapport de présentation, qui engage l'ensemble des partenaires.

Néanmoins, le projet de Code des aides à l'habitat en province Sud, soumis à votre approbation, constitue une étape fondamentale, nécessaire pour aider les Calédoniens à se loger dans les meilleures conditions. Comme annoncé en 2015, la province Sud s'est engagée à accompagner les ménages vers l'accession à la propriété, avec le succès que l'on sait, tout en préservant sa capacité de financement. Les résultats, on l'a vu, sont extrêmement encourageants, notamment en termes de production de logement, avec une augmentation de 38 % en trois ans.

L'adoption du présent code permettra d'aller plus loin encore, pour satisfaire les besoins des administrés.

Pour l'ensemble de ces raisons, monsieur le président, le groupe Calédonie Ensemble votera pour ce projet de délibération, instituant le Code des aides à l'habitat en province Sud.

**Explication de vote Code de l'habitat  
Groupe FIP - APS du 20 Avril 2018**

Monsieur le Président, cher-e-s collègues,

La codification des aides à l'habitat en Province Sud comme le dit le rapport de présentation a été amorcé depuis 2015 et fait suite à plus de 20 ans d'expérience emmagasiné au sein des commissions mensuelles d'aide à l'habitat.

La période actuelle nous oblige à trouver des solutions adéquates quant à la mise en place d'outil plus efficace et moins couteux, (« faire mieux avec moins »). Il s'agit entre autre de rationaliser les moyens en tentant de supprimer les structures et étapes intermédiaires d'instruction afin de faciliter la procédure pour les demandeurs.

Nous notons également la **suppression de la commission des aides à l'habitat qui n'a plus lieu d'être, mais qui donnera moins de pouvoir de décision pour les élus issus des groupes minoritaires** qui y sont actuellement membres pour juger des éventuels cas particuliers...

Pour le FIP, les objectifs adossés au maintien voire à l'amélioration des dispositifs en place (LAPS, APRAH, accession à la propriété...) nous semblent appropriés avec les besoins des populations mais nous aurions souhaité que les **questions d'auto-construction et d'éco-construction de type traditionnelle** (cases, farés...) soient prise en compte. Ces propositions que nous avons fait à plusieurs reprises s'inscrivent dans une démarche de prise en compte du mode de vie à l'océanienne basés sur les valeurs kanak et océaniques de solidarité et de vie en collectivité pour les populations ayant moins de moyens et qui s'organisent sans les aides des collectivités.

Groupe Front Indépendantiste et Progressiste  
Province Sud

Il est nécessaire d'innover et de proposer aux concitoyens des textes qui prennent en compte les couches sociales défavorisés et les spécificités du pays, et ces questions **d'auto-construction et d'éco-construction de type traditionnelle** en font partie, mais ne trouvent pas d'échos ...

Malgré des éléments positifs notamment en terme d'économie financière et de restructuration interne, nous notons tout de même qu'une partie de la population et de son mode de vie reste à l'écart. Pour cela, Monsieur le Président, chères collègues, **le groupe FIP s'abstiendra quant au vote de cette délibération.**

**Explication de vote PUD de La Foa  
Groupe FIP - APS du 20 Avril 2018**

Monsieur le Président, cher-e-s collègues,

Le Plan d'urbanisme Directeur est un document d'urbanisme qui, à l'échelle communale traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Nous l'avons compris, le passage en assemblée de province aujourd'hui fait suite à l'enquête publique et la prise en considération des éléments soulevés par les citoyens de la commune de La Foa mais aussi afin d'intégrer au PUD en vigueur les nouvelles norme d'urbanisme conformément à la loi du pays de 2015. Mais ce n'est sur ces points-là que nous allons axer notre intervention.

En effet, et nous l'avons souligné à de nombreuses reprises et notamment en commission, la non-prise en compte des tribus et de l'aménagement de ses terres coutumières dans ces documents peuvent laisser à croire que les populations kanak vivent à l'écart et se situe à des endroits peu propice au développement puisque les condition d'un développement ne semblent pas venir jusqu'à eux !

Certes, la réglementation en vigueur ne va pas dans notre sens. **Pour autant, est-ce qu'il faut que l'on s'arrête à ça ? Nous pensons que non, une marge de manœuvre des collectivités locales de proximité existe, et cela dépend de la volonté et des initiatives que l'on peut créer** : ne pourrait-on pas par exemple créer une commission coutumière communale spécialement dédié à ces questions ou encore annexer au PUD des projets

Groupe Front Indépendantiste et Progressiste  
Province Sud

d'aménagement en tribus comme c'est le cas à Moindou ou Bouloupari qui ont privilégié le développement de lotissements même sur terres coutumières.

En ce qui concerne la limitation de morcellement des terres agricole à 150 ha, ces dispositions sont adaptés pour l'élevage, gourmande en grandes surface, tout de même il aurait fallu prendre des dispositions particulières pour zones propice au développement du maraichage et autres cultures de tubercules (ignames, taros...).

Pour le FIP, cette disposition nous semble :

- **Être un frein pour l'accession à la propriété pour les jeunes désirant s'installer en tant qu'agriculteur pour ce type de culture et par conséquent être un frein au renouvellement des populations professionnelles agricoles**
- **Etre un frein à l'opportunité pour les petits gens désireux d'acquérir de petites parcelles pour ces types de culture.**
- **Ou encore être un frein aux objectifs d'atteinte d'autosuffisance alimentaire voulu par le DISPPAP (Dispositif Politique Publique Agricole Provinciale).**

Pour ces raisons, Monsieur le président, **le Groupe FIP s'abstiendra pour le vote de cette délibération.**