

N° **10** - 2014/RAP-COM

Nouméa, le **09 SEP. 2014**

R A P P O R T
de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de
l'aménagement du territoire

La commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire s'est réunie sous la présidence de madame Sutita SIO-LAGADEC, le **mercredi 3 septembre 2014**, à **11 heures 45**, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

Rapport n° 1430-2014/BAPS : projet de délibération portant modification la délibération n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud

♦ ♦ ♦

Étaient présents : Mmes SIO-LAGADEC, JANDOT et WAHUZUE-FALELAVAKI ainsi que MM. LECOURIEUX, UKEIWE et PABOUTY.

Étaient absents excusés : MM. DE GRESLAN et MULIAKAAKA.

Participait également aux travaux de la commission : M. METZDORF.

L'exécutif de la province était représenté par M. MICHEL, président, M. BRIAL, deuxième vice-président, et M. MOLE, troisième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par M. KERJOUAN, secrétaire général, ainsi que par :
M. GISLARD, secrétaire général adjoint en charge de l'aménagement du territoire ;
M. OBLED, secrétaire général adjoint en charge du développement durable ;
M. THUPAKO, directeur du logement (DL) ;
M. TOUBHANS, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;
Mme BENITO, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (DJA) ;
Mlle PATISSOU, chargée d'études juridiques (DJA).

♦ ♦ ♦

Rapport n° 1430-2014/BAPS : projet de délibération portant modification la délibération n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud

La délibération modifiée n° 34-98/APS du 18 juillet 1998 porte réglementation des aides à l'habitat social dans la province sud. Il est aujourd'hui proposé de tenir compte de la part des subventions dans les projets financés afin d'améliorer le dispositif d'aide à l'accession à la propriété des classes moyennes, mis en place depuis 2011.

I. Régulation de la part des subventions dans les projets immobiliers

Pour l'octroi des aides à l'accession, les critères mis en œuvre aujourd'hui sont très simples. Le titre b) de l'article 44 de la délibération n° 34-98/APS fixe les modalités de calcul de cette aide qui dépendent des revenus et de la composition familiale et, marginalement, de la typologie des logements. L'aide est acquise sur présentation d'un projet d'acquisition ou de construction d'un logement neuf. Le montant de la subvention est diminué de 20 % lorsque la typologie du logement n'est pas adaptée à la taille du ménage (Exemple : un célibataire peut acquérir un logement de type T3 avec une subvention pleine ; un abattement est appliqué s'il décide d'acquérir un logement de type T4).

L'article 29 de la délibération n° 34-98/APS autorise le cumul des aides provinciales à l'accession à la propriété avec tout autre système de prêts ou d'aides à l'habitat. Les ménages primo accédant bénéficient des dispositifs suivants :

- les dispositifs fiscaux : droits d'enregistrement réduit, taxe communale d'aménagement réduite ;
- les dispositifs d'aides à l'accession à la propriété : le prêt à taux zéro, les subventions du fonds social de l'habitat (FSH), les aides à l'accession à la propriété de la province Sud.

Le cumul des aides n'est à ce jour pas plafonné, ce qui favorise l'apparition de projets très aidés. Ainsi, sur les 577 projets aidés par la province Sud depuis 2011, 106 dossiers ont bénéficié d'aides subventionnelles (hors intervention du PTZ) représentant plus de 25 % du coût des projets, soit une aide subventionnelle moyenne (FSH + province Sud) de plus de 9 500 000 de francs par dossier. A titre de comparaison, pour les 471 autres dossiers, la moyenne des subventions est légèrement inférieure à 3 000 000 de francs. Il est précisé que le prêt à taux zéro n'est pas pris en compte dans ces calculs.

Ainsi, l'aide apportée à ces 106 ménages est source d'inégalité de traitement. Le fort taux de subvention leur permet en effet de s'endetter sur une durée moindre avec un taux d'endettement plus faible et des prestations souvent meilleures. L'analyse des données démontre que ces ménages auraient pu accéder à la propriété sans l'aide de la province Sud en fournissant un effort financier plus conséquent qui n'aurait pas remis en question la faisabilité des projets.

Il est aujourd'hui proposé de plafonner le cumul des aides subventionnelles à 25 % du coût des opérations. Calculé à partir de l'analyse des données existantes, ce taux permet d'aider les ménages qui ont besoin de ce dispositif pour la réalisation de leur projet immobilier tout en évitant un taux de subvention excessif.

II. Impact budgétaire de ces mesures

L'application de cette nouvelle mesure sur la base des dossiers traités à ce jour diminue l'aide provinciale pour 8 % des dossiers et rend inéligible au dispositif environ 10 % des dossiers qui, sans l'aide de la province, sont déjà au-dessus du seuil de 25 % d'aides subventionnelles ; ce qui représente budgétairement 241 000 000 de francs dont 152 000 000 de francs sur les douze derniers mois.

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

◆ ◆ ◆

En complément du rapport de présentation, le président de l'assemblée de province a indiqué que certains dossiers avaient reçu des subventions manifestement excessives et qu'en conséquence, l'objectif du présent projet de texte était de réduire les incohérences ainsi constatées.

Il a également précisé qu'au-delà de cet objectif, il s'agissait d'opérer une relance des programmes de construction de logements sociaux.

Le président de l'assemblée de province a enfin annoncé que la création d'un droit de préemption foncier au profit des communes et des provinces serait prochainement à l'étude, celui-ci constituant un préalable indispensable à la mise en œuvre d'une véritable politique d'habitat.

A ce titre, monsieur LECOURIEUX a rappelé que le potentiel constructible de logements sociaux dépendait effectivement du foncier disponible et que si le droit de préemption foncier s'avérait certainement nécessaire, il risquerait de ne pas être suffisant pour répondre totalement à cette problématique de disponibilité.

Au cours de la discussion générale, monsieur LECOURIEUX a souhaité que lui soit confirmé que la variable d'ajustement des subventions provinciales ne devrait pas dépasser 25% du coût total du projet.

Madame SIO-LAGADEC lui a répondu par l'affirmative, précisant en outre, que le prêt à taux zéro (PTZ) n'était pas pris en compte dans le calcul de ce pourcentage.

S'agissant de la catégorie des 106 dossiers ayant bénéficié d'aides subventionnelles depuis 2011, hors intervention du PTZ, monsieur PABOUTY a souhaité que lui soit confirmé que le fort taux de subvention dont ont bénéficié ces dossiers était dû d'une part, à l'octroi de l'aide du fonds social de l'habitat (FSH) en sus de celle de la province et d'autre part, au fait que l'aide du FSH n'est pas forfaitaire comme celle de la province mais est fonction des revenus du bénéficiaire.

Le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire lui a répondu par l'affirmative, précisant par ailleurs, qu'il avait été constaté que certains projets subventionnés par la province auraient également abouti même sans l'aide de celle-ci. Il convenait ainsi de réajuster le dispositif d'aides à l'habitat social, dans une perspective d'optimisation de l'intervention de la province en matière d'habitat.

Madame SIO-LAGADEC a clos la discussion générale en confirmant la volonté provinciale d'aider socialement et non pas d'assister.

♦ ♦ ♦

Examen du projet de délibération

Article 1 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission.

♦ ♦ ♦

**La présidente de la commission de l'habitat,
de l'urbanisme et de l'aménagement du
territoire**



Suitta SIO-LAGADEC