



N° 27132-2019/2-ACR/DL

Date du : 28 octobre 2019

Rapport de présentation

OBJET : expérimentation de loyers spécifiques pour les nouvelles attributions de logements pour les ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds des logements locatifs aidés

PJ : un projet de délibération

Présentation et Objectifs

Les acteurs du logement en Nouvelle-Calédonie se sont accordés, lors des États Généraux de l'Habitat qui se sont tenus en 2016, sur l'intérêt de mettre en place localement un système dit de « surloyer » permettant de majorer les loyers des familles qui dépassent les plafonds de ressources du logement locatif social.

Le surloyer permet, en effet, selon les modes de calcul appliqués et les territoires concernés :

- de maintenir une forme de mixité sociale dans des quartiers sensibles en permettant aux familles dont les revenus ont évolué de se maintenir dans leur logement ou d'y être relogées, tout en garantissant des ressources financières complémentaires aux bailleurs sociaux concernés ;
- ou de libérer un parc social qui pourra bénéficier à de nouvelles familles dans des quartiers plus prisés, en ayant un effet plus dissuasif sur les familles dépassant les plafonds de ressources.

La mise en place définitive d'un système de surloyer doit être étudiée en étroite concertation avec les bailleurs sociaux, les communes, l'État et la Nouvelle-Calédonie.

Néanmoins un besoin spécifique est apparu dans le cadre de la réhabilitation en cours des cités anciennes de la SIC, et nous amène à proposer la mise en place de surloyers de façon expérimentale dans un 1^{er} temps, dans des situations bien précises.

Le périmètre d'application concerne les locataires des cités anciennes concernées par un projet de rénovation urbaine et dont les ressources dépassent le plafond de la catégorie de logement LLA, logement locatif aidé, mais ne dépassent pas celui de la catégorie de logement LLT, logement locatif de transition.

Une partie du parc immobilier social étant ancien et vieillissant, à l'image des immeubles collectifs des cités de TINDU et de PIERRE LENQUETTE, les OLS ont décidé de lancer des opérations de rénovation urbaine soutenues par la province Sud et l'État dans le cadre du contrat de développement en cours 2017-2021. Il s'agit d'opérations de réhabilitation lourde qui nécessitent de libérer totalement les immeubles pour pouvoir faire les travaux en toute sécurité et de façon optimale et cohérente.

Or, certaines familles qui résidaient dans ces quartiers depuis de nombreuses années souhaitent y revenir après leur rénovation. Pour autant, les ressources de certaines d'entre elles dépassent aujourd'hui les plafonds autorisés qui doivent nécessairement être pris en compte dans le cadre des commissions d'attribution des logements réhabilités.

Afin de permettre à ces familles de vivre dans ces quartiers et ainsi de favoriser une mixité sociale et générationnelle, il nous paraît opportun d'accéder à leur demande et d'autoriser les attributions de logement en contrepartie de loyers majorés. Il s'agit d'un dispositif expérimental de « surloyer », dont il convient de fixer les règles.

Les modalités d'application sont les suivantes :

- le surloyer s'applique au 1^{er} franc CFP de dépassement du loyer de base ;
- les ressources ne doivent pas dépasser le plafond LLT en vigueur ;
- le surloyer est calculé sur la base de la différence entre le loyer plafond du LLT et celui du LLA, au prorata du dépassement des ressources.

Cette mesure expérimentale s'appliquera sur une période de 2 ans, en dérogation aux articles n°125-9 et 125-14 du code des aides à l'habitat. Semestriellement, les opérateurs sociaux devront produire un bilan de ce dispositif afin d'en évaluer l'efficacité.

Calcul du surloyer

En référence aux articles 125-9 et 125-14 du code des aides à l'habitat, les variables de calcul liées aux ressources et aux loyers sont les suivantes :

Variables	Définition
Lb LLA	loyer mensuel d'équilibre du logement locatif aidé (LLA) en fonction de la typologie
Lb LLT	loyer mensuel d'équilibre du logement locatif de transition (LLT) en fonction de la typologie
Rm LLA	plafond mensuel de ressources du ménage qui occupe un logement locatif aidé (LLA) en fonction du nombre de personnes qui composent le foyer
Rm LLT	plafond mensuel de ressources du ménage qui occupe un logement locatif de transition (LLT) en fonction du nombre de personnes qui composent le foyer.
Rfoyer	revenu du ménage concerné par le surloyer

Le surloyer à appliquer en supplément du loyer de base est déterminé de la manière suivante pour chaque type de logements:

$$Surloyer = \left(\frac{Lb LLT - Lb LLA}{Rm LLT - Rm LLA} \right) * (Rfoyer - Rm LLA)$$

Exemple pratique

Famille composée de trois personnes, 1 couple avec 1 enfant, souhaitant occuper un logement de type III (2 chambres), ressources mensuelles de 300 000 F.CFP.

En référence aux plafonds de ressources et de loyers actualisés au 1^{er} janvier 2019, les variables à appliquer sont les suivantes :

Variables	Francs CFP
Lb LLA	56 334
Lb LLT	81 941
Rm LLA	250 442
Rm LLT	410 724
Rfoyer	300 000

$$\text{Surloyer} = \left(\frac{81\,941 - 56\,334}{410\,724 - 250\,442} \right) * (300\,000 - 250\,442)$$

Soit un surloyer de : **7 917 F.CFP** par mois.

Ainsi le loyer qui serait appliqué à cette famille serait le loyer de base du LLA, soit 56 334 F.CFP, augmenté de ce surloyer de 7 917 F.CFP, **soit un loyer total de : 64 251 F.CFP.**

Exemple Foyer de 3 pers , Logt T3		
	Ressources	Loyers
LLA	250 442	56 334
	⋮	⋮
Foyer	300 000	64 251
	⋮	⋮
LLT	410 724	81 941

↔

Loyer de base

}

7 917

↔

+

Surloyer

↔

Loyer total

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