

PRÉSIDENTE

Direction Juridique et
d'Administration
Générale

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

6 route des Artifices,
Baie de la Moselle
BP L1
98849 Nouméa CEDEX

Téléphone :
20 30 50

Télécopie :
20 30 00

Courriel :
dja.contact@province-
sud.nc

affaire suivie par
Séverine BINET

N° 37707-2019/1-
ISP/DJA

ANNÉE 2019
N° 53-2019/RAP-COM

RAPPORT
de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT)
du vendredi 6 décembre 2019

Le **vendredi 6 décembre 2019 à 15 heures 30**, la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT) s'est réunie sous la présidence de Mme Muriel Malfar-Pauga, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 27132-2019/2-ACTS** : projet de délibération relative à l'expérimentation de loyers spécifiques pour les ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds des logements locatifs aidés ;
- **rapport n° 28267-2019/4-ACTS** : projet de délibération approuvant la modification simplifiée du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Boulouparis.

Présents :

Mme Veylma Falaeo, M. Jean Kays, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, et M. Julien Tran Ap.

Absents :

M. Louis Mapou.

Procurations* :

M. Lionnel Brinon donne procuration à M. Julien Tran Ap ;
Mme Françoise Suve donne procuration à Mme Muriel Malfar-Pauga.

**Conformément au règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud, les procurations ne sont comptabilisées que dans le cadre du vote des projets de texte examinés et non lors du quorum d'ouverture de la réunion.*

Soit 5 membres présents et 3 membres absents ou représentés.

Participaient également à la séance en leur qualité de conseillers :

Mme Inès Kouathe, Mme Magali Manuohalalo, M. Philippe Michel, M. Lionel Paagalua, Mme Annie Qaeze, Mme Marie-Line Sakilia, M. Aloisio Sako, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, M. Petelo Sao, Mme Christiane Saridjan-Verger, Mme Ithupane Tiéoué et Mme Naïa Wateou.

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

M. Gil Brial, deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. Nicolas Pannier, secrétaire général de la province Sud (SGPS) ;
Mme Maud Peirano, secrétaire générale adjointe de l'aménagement du territoire par intérim (SGA-ATpi) ;

ainsi que par :

Mme Marie Benzaglou, directrice du logement (DL) ;
Mme Séverine Binet, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DJA) ;

Mme Laurence Bouissière, chef du service des affaires juridiques et de la réglementation (SAJR/DJA) ;
M. Alexandre Brianchon, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;
M. Jean-Philippe Dinh, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DJA) ;
Mme Bertille Jouan-Ligné, directrice de l'équipement (DEPS) ;
M. Franck Ladrech, directeur du foncier et de l'aménagement par intérim (DFA) ;
M. Arthur Letourneux, collaborateur auprès du deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud ;
Mme Marie-Ange Morvan, directrice des ressources humaines (DRH).

Projets de texte inscrits à l'ordre du jour

- **Rapport n° 27132-2019/2-ACTS** : projet de délibération relative à l'expérimentation de loyers spécifiques pour les ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds des logements locatifs aidés.

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

En propos préliminaires, M. Brial a indiqué que cette expérimentation s'inscrivait dans le contexte de travaux de rénovation de logements sociaux, garantis par la province, dans les quartiers de Tindu et Pierre Lenquette.

Ces logements sont occupés par des familles installées depuis longtemps. Au fil des années, leurs ressources ont évolué, et dépassent à présent pour certaines les plafonds leur permettant d'accéder à ces logements de catégorie très aidés. Or, ces familles souhaitent réintégrer les logements après rénovation afin de rester dans leurs quartiers. En parallèle, il est difficile de trouver de nouvelles familles acceptant de s'installer dans ces mêmes quartiers. Cette expérimentation permet donc de maintenir des familles sur place, par un système de surloyer, en maintenant une certaine mixité sociale.

Mme Tiéoué s'est inquiétée que des populations kanak et wallisienne soient laissées entre elles, sans accompagnement de la collectivité. Elle a souhaité savoir combien de personnes étaient concernées par ce dispositif.

M. Brial a expliqué qu'il s'agissait de mixité sociale et non ethnique. En termes d'accompagnement, il a rappelé que la province, en milieu scolaire notamment, cherchait à augmenter le taux d'encadrement afin de favoriser une meilleure réussite des élèves. En complément, Mme Benzaglou a précisé que dans le cadre d'une opération de rénovation, sur 50 logements, 4 familles étaient en demande de réintégrer leur immeuble, alors qu'elles dépassaient les plafonds. Cette proportion justifie selon elle l'élargissement du dispositif.

Mme Malfar-Pauga a souligné l'importance de distinguer la rénovation du collectif, qui permet à des familles de rester dans leurs quartiers, de l'accession à la propriété. En effet, certains habitants se sont retrouvés, une fois propriétaires, dans l'incapacité d'assumer les frais de copropriété, et ont été obligés de revendre leur bien.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 et 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 3 : Avis favorable de la commission.

À Mme Tiéoué qui a demandé quel était le coût de cette opération, Mme Benzaglou a répondu qu'il n'y avait que des recettes. Toutefois, au stade expérimental, ces recettes n'ont pas été fléchées au budget, et reviennent au bailleur. Quand le dispositif sera généralisé, il s'agira de décider sur quels postes ces recettes peuvent être affectées.

Enfin, M. Michel s'est interrogé sur les suites données à ce dispositif, au-delà de 2 années. Mme Benzaglou a conclu que le choix d'une approche expérimentale avait été contraint par une question de calendrier. Au moment des premiers relogements, il était trop tôt pour mettre en œuvre un nouveau dispositif. Le comité de l'habitat de la province Sud, récemment créé avec la modification du code des aides à l'habitat, sera amené à examiner cette question très prochainement.

Article 4 et 5 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Lionnel Brinon, Mme Veylma Falaeo, M. Jean Kays, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

- **Rapport n° 28267-2019/4-ACTS** : projet de délibération approuvant la modification simplifiée du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Boulouparis.

La commune de Boulouparis a, par la délibération n° 32/2019 du 27 août 2019, mis en modification simplifiée son plan d'urbanisme directeur (PUD) afin de permettre d'assouplir les règles de constructibilité en zone UI pour favoriser l'installation d'entreprises artisanales et industrielles dans la zone d'activités située au Nord du village. Il s'agit dans cette zone de supprimer la disposition fixant la hauteur maximale des constructions à 21 mètres, hors habitat, équipements publics et constructions vernaculaires.

Dans le cadre de cette procédure, le projet de PUD a été, conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC), porté à la connaissance du public du 16 septembre au 15 octobre 2019.

Aucune remarque n'a été émise ni à la mairie de Boulouparis ni à la direction du foncier et de l'aménagement, ni sur le site internet de la province Sud.

Par ailleurs, tous les avis reçus de la part des personnes publiques intéressées consultées dans le cadre de la procédure sont favorables. Ainsi, il est proposé d'approuver le projet de modification simplifiée du plan d'urbanisme directeur de Boulouparis.

Afin de rappeler le contexte, M. Brial a expliqué que cette modification du plan d'urbanisme directeur (PUD), validée par la commune, consiste à supprimer la limite de hauteur de 21 mètres pour la construction, permettant ainsi à une entreprise de s'implanter dans la zone à vocation artisanale et industrielle, et de construire des silos.

Examen du projet de délibération :

Article 1 à 5 : Avis favorable de la commission.

Mme Tiéoué a regretté que les plans d'urbanisme directeur (PUD) ne s'appliquent pas sur terres coutumières et que le nom de la commune ne soit pas mentionné en langue, ce à quoi M. Brial a répondu que ce sujet, n'étant pas une compétence provinciale, impliquait une modification de la loi organique.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Lionnel Brinon, Mme Veylma Falaco, M. Jean Kays, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

L'ordre du jour ayant été épuisé, la présidente de la commission a clôturé la réunion à 16 heures 15.

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



Muriel Malfar-Pauga