

PRÉSIDENTENCE

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  
Jean-Philippe DINH

N° 29701-2019/2-  
ISP/DJA

ANNÉE 2019  
N° 48-2019/RAP-COM

**RAPPORT**  
**des commissions conjointes du budget, des finances et du patrimoine (BFP)**  
**et de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du**  
**territoire (HUAT) du jeudi 7 novembre 2019**

Le **jeudi 7 novembre 2019 à 9 heures**, les commissions conjointes du budget, des finances et du patrimoine (BFP) et de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT) se sont réunies sous la présidence de M. Philippe Michel et de Mme Muriel Malfar-Pauga, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 31136-2019/1-ACTS** : projet de délibération modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud ;
- **rapport n° 32791-2019/1-ACTS** : projet de délibération approuvant l'avenant n° 7 modifiant le traité de concession d'aménagement modifié n° C.306-07 du 7 décembre 2007 entre la province Sud et la Société d'équipement de Nouvelle-Calédonie (SECAL).

**Présents** :

**Membres de la commission BFP** :

M. Guy-Olivier Cuenot, Mme Veylma Falaeo, M. Briec Frogier, M. Philippe Michel, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap.

**Membres de la commission HUAT** :

Mme Veylma Falaeo, Mme Muriel Malfar-Pauga, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap.

**Absents** :

**Membre de la commission BFP** :

Mme Ithupane Tieoue.

**Membres de la commission HUAT** :

M. Jean Kays et M. Louis Mapou.

**Procurations\*** :

**Membre de la commission BFP** :

M. Jean-Gabriel Favreau donne procuration à M. Guy-Olivier Cuenot.

**Membres de la commission HUAT** :

M. Lionnel Brinon donne procuration à Mme Muriel Malfar-Pauga ;

M. Alesio Saliga donne procuration à Mme Veylma Falaeo.

*\*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 6 membres présents et 2 membres absents pour la commission BFP et 4 membres présents et 4 membres absents pour la commission HUAT.

**Participaient également à la séance en leur qualité de conseillers :**

Mme Nina Julié, Mme Inès Kouathé, M. Sylvain Pabouty, M. Petelo Sao, Mme Léa Tripodi, Mme Aniseta Tufele, Mme Christiane Saridjan-Verger et Mme Naïa Wateou.

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

Mme Sonia Backes, présidente de l'assemblée de la province Sud ;  
M. Philippe Blaise, premier vice-président de l'assemblée de la province Sud ;  
M. Gil Brial, deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud ;  
Ainsi que M. Milakulo Tukumuli, troisième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

**L'administration était représentée par :**

M. Didier Arsapin, directeur des finances (DFI) ;  
Mme Sylvie Aubert, chargée de mission – cellule de coordination des contrats de développement ;  
Mme Marie Benzagloulou, directrice du logement (DL) ;  
M. Christophe Bergery, secrétaire général adjoint chargé de l'éducation, de la jeunesse et de la vie sociale (SGA-EJVS) ;  
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) ;  
Mme Vaïtiaré Brizard, chef de service adjointe des affaires juridiques et de la réglementation (SAJR/DJA) ;  
M. Jean-Philippe Dinh, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DJA) ;  
Mme Muriel Germain, collaboratrice auprès du deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud ;  
M. Arthur Letourneux, collaborateur auprès du deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud ;  
M. Jérôme Levy, chargé d'études juridiques (SAJR/DJA) ;  
Mme Marie-Ange Morvan, directrice des ressources humaines (DRH) ;  
M. Nicolas Pannier, secrétaire général de la province Sud (SGPS) ;  
M. Patrice Pedrini, chef du service des aides à l'aménagement et à la construction (SAAC/DL) ;  
Mme Maud Peirano, secrétaire générale adjointe chargée de l'aménagement du territoire par intérim (SGA-ATpi) ;  
M. Raphael Romano, directeur de cabinet adjoint ;  
Mme Salia Ului, collaboratrice du groupe L'Eveil Océanien.

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

- **rapport n° 31136-2019/1-ACTS** : projet de délibération modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud.

Compétente en matière d'habitat, la province Sud souhaite adapter ses dispositifs pour mieux répondre aux besoins des familles, en favorisant un développement urbain durable, adapté au mode de vie océanien, tout en renforçant son soutien au domaine du BTP. Les mesures prises dans cet objectif s'intègrent par ailleurs dans la volonté provinciale de simplification administrative et de transition numérique.

Il est essentiel en premier lieu de bien cerner les besoins en matière d'habitat, qui ont fortement évolué au cours des dernières années, afin de définir en conséquence les actions à mettre en œuvre de façon concertée pour y répondre. C'est pourquoi la Direction du Logement va piloter une étude sur les besoins en logement et en hébergement, à l'échelle de la province Sud, qui permettra de formaliser le futur « Plan Provincial de l'Habitat ». La concertation avec les acteurs concernés s'organisera dans le cadre d'une instance nouvelle dénommée le « Comité de l'Habitat de la province Sud » (CHPS).

En parallèle de cette démarche concertée, dont la finalisation est attendue pour fin 2020, la province Sud souhaite néanmoins mettre en œuvre sans plus tarder des actions fortes conformément à ses engagements, pour répondre aux besoins déjà identifiés.

### **Mesures en faveur de la transition énergétique et solidaire :**

- aide à l'accès au parc social pour les personnes seules et pour les familles monoparentales ;
- maintien d'une mixité sociale au sein des cités anciennes en permettant à certaines familles dépassant les plafonds de ressources d'y habiter (cette mesure fera l'objet d'une prochaine délibération de l'assemblée de province) ;
- amélioration des logements privés dégradés et aide au maintien à domicile pour les personnes âgées et personnes en situation de handicap via l'assouplissement et la simplification des critères d'accès aux aides provinciales à l'amélioration et à la rénovation de l'habitat (APRAH) ;
- majoration des subventions provinciales pour l'écoconstruction.

### **Mesures en faveur de l'accession à la propriété et de la relance du BTP:**

- assouplissement et simplification des critères d'accès aux aides provinciales à l'accession (LAPS et AFAPS) ;
- simplification et augmentation des montants de subventions par famille ;
- majoration des subventions LAPS et AFAPS jusqu'au 31 décembre 2021 ;
- extension du dispositif de « location-accession » aux opérateurs privés agréés par la province Sud.

Ces mesures ont fait l'objet de concertations avec les acteurs publics concernés, notamment les services instructeurs, ainsi qu'avec les acteurs privés du BTP (promoteurs, notaires...). Elles sont détaillées ci-après.

La politique provinciale en matière d'habitat a fait l'objet d'une réforme dans le cadre de l'instauration du Code des Aides à l'Habitat en province Sud par délibération n° 15-2018/APS du 20 avril 2018. Cette réforme a porté essentiellement sur les aides individuelles à l'habitat.

Après une année de mise en œuvre, le bilan met en évidence :

- une baisse des demandes exprimées à la Direction du Logement (Bureau de la Maison de l'Habitat), passant de 384 demandes enregistrées en 2015 à 194 demandes enregistrées en 2018 soit une baisse de 50 % ;
- et une hausse du taux de rejet des demandes, passant de 30 % à 75 % après l'adoption du Code des Aides à l'Habitat.

La baisse des demandes et la hausse des rejets sont en partie dues à la complexité du montage d'un dossier de demande ainsi qu'à certains critères du Code des Aides à l'Habitat plus restrictifs qu'auparavant.

Il en découle notamment que les objectifs de production de la province Sud dans le cadre du Contrat de Développement ne sont pas atteints.

Certaines mesures ont été identifiées comme pénalisantes pour les demandeurs et nécessitent donc d'être amendées. De plus, compte tenu des crédits disponibles mais non dépensés, un élargissement de la cible des demandeurs est possible pour augmenter la production et aider une plus grande part de la population en demande d'accéder à la propriété ou de rénover son logement. Le retour à un niveau de production plus élevé permettra également de soutenir le BTP.

Pour répondre à ces différents objectifs, les mesures suivantes sont proposées dans la présente modification du Code des Aides à l'Habitat.

### ***1.1. Définir une politique provinciale de l'habitat concertée pour répondre aux besoins des familles***

#### ***➤ Création d'un livre IV – Comité de l'Habitat***

Il est créé une nouvelle instance de concertation sur l'habitat à l'échelle de la province Sud dénommée « Comité de l'Habitat en province Sud ». Ce comité est consultatif et la décision revient in fine à la présidence de l'Assemblée de la province Sud.

Le livre IV permet de déterminer l'objet, la mission, les membres, les obligations, l'organisation administrative et le mode de votation du Comité de l'Habitat en province Sud.

### ***1.2. Construire des logements sociaux durables et adaptés aux modes de vie des calédoniens***

#### ***➤ Majoration de la subvention en faveur de l'accession individuelle dès lors que le projet comprend des investissements verts***

Il est proposé de donner une subvention complémentaire d'un montant de 500 000 francs CFP lorsque le projet de construction ou le logement acheté comprend au moins deux des dispositions constructives suivantes : systèmes de production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires ou pompe à chaleur et protections solaires des toitures par laine de roche, ouate de cellulose ou procédé équivalent ou panneaux solaires permettant la production autonome d'électricité.

Cette subvention complémentaire est accordée automatiquement pour les projets LAPS car ils intègrent déjà ces dispositions.

### ***1.3. Favoriser l'accession à la propriété et participer à la relance de l'économie en soutenant l'emploi et le secteur du BTP***

L'assouplissement des critères d'éligibilité aux aides à l'accession (AFAPS et LAPS) et aux aides à la rénovation (APRAH) doit permettre d'augmenter significativement le nombre des logements bénéficiant des aides provinciales et ainsi insuffler une dynamique de construction favorable à l'économie du BTP.

#### ***➤ Ouverture des aides aux logements en location-accession***

Actuellement, seuls les logements neufs ouvrent droit à l'aide à l'accession. Il est proposé de rendre éligibles les logements en location-accession. Il s'agit de logements bénéficiant du caractère social, financés par la défiscalisation nationale et destinés à être vendus à leurs occupants à l'issue de la période de défiscalisation (5 ans ou 6 ans).

#### ***➤ Possibilité pour les opérateurs privés remplissant certains critères de réaliser des opérations de location-accession***

Aujourd'hui seuls les bailleurs sociaux peuvent réaliser ces opérations. Il est instauré une possibilité d'agréer, par arrêté de la province Sud, des opérateurs privés pour des opérations spécifiques. Ils pourront ainsi bénéficier de la défiscalisation nationale au titre de l'article 199C du Code des Impôts et des exonérations fiscales liées à la reconnaissance du caractère social.

#### ***➤ Elargissement des aides à l'accession aux demandeurs qui ont déjà été propriétaires d'un logement par le passé ou qui ont déjà bénéficié d'une aide***

Actuellement, seuls les primo-accédants peuvent bénéficier d'une aide à l'accession. Il est proposé de permettre aux demandeurs qui ne sont pas propriétaires d'un logement au moment de la demande de bénéficier de l'aide provinciale. Cela permettra notamment d'aider les familles monoparentales qui souhaiteraient accéder à la propriété après une séparation du couple, si celui-ci était déjà propriétaire.

Dans la même logique, une famille pourra bénéficier d'une aide à l'accession même si elle en avait déjà bénéficié à l'occasion d'une première accession, dès lors que la première aide a été remboursée (le plus souvent au moment de la revente du premier logement).

➤ *Suppression de la superficie maximale des parcelles*

Il est proposé d'ouvrir l'aide à l'accession aux parcelles de plus de 8 ares dans les communes de l'agglomération.

Un nombre important de lotissements aménagés dans l'agglomération propose en effet des terrains de plus de 8 ares. Cette mesure permettra d'aider la totalité des ménages qui souhaitent accéder, quelle que soit la superficie de leur foncier et contribue à l'évolution vers un habitat qui prend en compte le mode de vie océanien.

➤ *Simplification des critères de typologie et de surfaces des logements*

Les critères actuels de typologie et de composition familiale ne permettent pas aux familles de disposer de logements en adéquation avec leur projet de vie ou d'agrandissement pour accueillir les futurs enfants. Par exemple, un couple avec enfant ne peut bénéficier d'une aide à l'accession que pour l'acquisition d'un logement de type F3.

Il est donc proposé de supprimer les critères de typologie et d'attribuer une aide à l'accession dès lors que la surface du logement n'excède pas 130m<sup>2</sup> hors œuvre nette (SHON), ce qui correspond à un logement de type F5 de quatre chambres. Une majoration de 15m<sup>2</sup> par enfant au-delà du quatrième enfant est accordée.

➤ *Assouplissement de l'aide à l'accession pour les couples sans enfant*

Il est proposé d'aligner le plafond de ressources des couples sans enfant sur celui des couples ou personnes seules ayant un enfant à charge.

L'objectif est de permettre aux couples d'acquérir leur logement avant la naissance du premier enfant.

➤ *Suppression de l'apport personnel pour les ménages qui souhaitent une aide à l'accession*

Un apport personnel de 300 000 francs CFP est actuellement exigé par le Code des Aides à l'Habitat pour inciter les familles à préparer leur projet d'accession. Certains demandeurs ne disposent néanmoins pas des fonds propres suffisants pour assurer cet apport, qui n'est en outre pas exigé par les banques pour l'obtention d'un crédit immobilier.

➤ *Suppression des critères liés aux conditions d'emprunt pour obtenir l'aide à l'accession*

L'analyse des conditions d'emprunt et de l'éligibilité des familles à un emprunt bancaire étant déjà réalisée par les organismes bancaires avant l'instruction de la demande d'aide à l'accession, il est proposé de supprimer les critères de taux d'endettement (de 25 % minimum et de 35 % maximum) et de durée minimale d'emprunt (19 ans).

➤ *Simplification du montant de la subvention pour l'aide à l'accession*

Il est proposé de supprimer la formule du calcul du montant de la subvention et de la remplacer par un montant désormais forfaitaire qui sera :

- pour les projets LAPS : 2 millions de francs CFP dans le cas général et 4 millions de francs CFP dans le cas des dispositions particulières (centralités urbaines, ZAC et jeunes agriculteurs) ;
- pour les projets AFAPS : 1,5 million de francs CFP dans le cas général et 3,5 millions de francs CFP dans le cas des dispositions particulières.

➤ *Majoration de l'aide à l'accession jusqu'au 31 décembre 2021*

Il est proposé de majorer l'aide à l'accession de 500 000 francs CFP pour les dossiers déposés jusqu'au 31/12/2021 (date de la fin du contrat de développement) pour dynamiser les constructions de LAPS et d'AFAPS sur cette période et ainsi participer à la relance du BTP.

- *Assouplissement des obligations de l'attributaire pour l'aide à l'accession*

Le Code des Aides à l'Habitat prévoit une clause anti-spéculative selon laquelle les bénéficiaires des aides à l'accession doivent rembourser l'aide perçue en cas de revente ou de mise en location de leur logement pendant une durée de 15 ans. Il est proposé de réduire cette durée à dix ans.

#### ***1.4. Lutter contre le mal logement et répondre aux besoins des publics spécifiques***

- *Ouverture des aides à la rénovation (APRAH) aux demandeurs qui ont déjà bénéficié d'une aide*

Actuellement, les demandeurs ne peuvent bénéficier d'une aide provinciale s'ils ont déjà été aidés par le passé. Cela freine par exemple les travaux de rénovation sur les logements ayant bénéficié d'une aide à l'accession il y a parfois 20 ans ou 30 ans.

Il est proposé d'accorder des aides APRAH sur les logements ayant déjà été aidés il y a plus de 20 ans.

- *Élargir les aides à la rénovation (APRAH) aux demandeurs handicapés ou en perte de mobilité qui ont déjà bénéficié d'une aide*

Pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou des personnes en situation de handicap, il est proposé de leur permettre de pouvoir bénéficier à nouveau de l'aide provinciale dès lors qu'ils connaissent une perte de mobilité ou un handicap nécessitant une adaptation de leur logement.

- *Suppression de l'apport personnel pour les ménages qui souhaitent une aide à la rénovation (APRAH)*

Il est proposé de supprimer l'apport personnel de 50 000 francs CFP car certains demandeurs ne disposent pas de fonds propres suffisants pour assurer cet apport.

- *Assouplissement des modalités de remboursement de l'aide à la rénovation (APRAH)*

Avant l'adoption du Code des Aides à l'Habitat, les aides APRAH étaient versées essentiellement sous forme de subvention. L'instauration d'un système unique d'avance remboursable mensuellement à la manière d'un prêt bancaire a freiné de nombreuses demandes, le public cible principal étant constitué de personnes âgées très modestes.

Il est proposé de conserver le principe d'un remboursement de l'aide, s'agissant de travaux réalisés sur un patrimoine immobilier privé, mais de laisser le choix au bénéficiaire entre rembourser l'aide au moment du changement de propriétaire ou la rembourser de manière anticipée (sauf sur terres coutumières où le remboursement restera mensuel, le logement ne changeant pas réellement de propriétaire).

- *Suppression du taux d'endettement minimal de 25 % pour obtenir une aide à la rénovation (APRAH)*

Les ressources moyennes des demandeurs APRAH étant faibles (environ 80 000 francs CFP/mois), un endettement minimum de 25 % pour leurs travaux de rénovation induit des « restes à vivre » inférieurs aux minimums vitaux.

- *Création d'un projet de construction de type « unité de vie »*

Certains demandeurs disposent d'un logement fortement dégradé ou construit avec des matériaux de fortune. Il n'apparaît alors pas possible de rénover le logement ni de l'adapter au handicap.

Il est proposé de créer un dispositif constructif appelé « unité de vie » (construction intégrant une pièce à vivre, un sanitaire et le cas échéant un coin cuisine, séparée de la construction principale) apportant à ces ménages une construction salubre, résistante aux cyclones et, le cas échéant, adaptée au handicap.

- *Augmentation des plafonds de ressources pour l'éligibilité à une aide à la rénovation (APRAH)*

Il est proposé d'augmenter le plafond de ressources des ménages de 2 SMG à 2,5 SMG en fonction de la composition familiale.

Cette disposition a pour objectif de permettre à des couples ou des familles d'obtenir plus facilement l'aide à la rénovation.

- *Diminution du coût minimal des travaux en rénovation (APRAH)*

Il est proposé de fixer le coût minimal des travaux à 1,2 million de francs CFP contre 2 millions de francs CFP actuellement, afin de pouvoir financer, par exemple, des travaux portant sur l'hygiène (sanitaires) et la sécurité (électricité).

Il apparaît qu'un coût minimal des travaux à 2 millions de francs CFP entraîne un endettement lourd pour les demandeurs disposant de peu de revenus.

### ***1.5. Favoriser l'accès et le maintien dans le logement pour les ménages les plus fragiles***

- *Augmentation des plafonds de ressources des personnes seules pour favoriser leur accès aux logements locatifs aidés (LLA)*

Le plafond de ressources des personnes seules pour accéder à un logement locatif aidé (LLA) est de 125 000 francs CFP / mois, ce qui contraint les organismes de logements sociaux à positionner de nombreux demandeurs sur des logements locatifs de transition (LLT), dont les loyers sont beaucoup plus élevés.

Il est donc proposé d'augmenter ce plafond à 1 SMG.

La part des personnes seules éligibles au LLA passerait à 75 % contre 60 % actuellement, ce qui est cohérent avec les autres compositions familiales.

### ***1.6. Simplifier les démarches des administrés***

Il a été souhaité la simplification des pièces administratives demandées pour la constitution des dossiers des demandeurs d'aide afin de répondre au double objectif de simplification administrative souhaitée par l'exécutif provincial, et de réduction des difficultés observées chez les demandeurs pour fournir les pièces justificatives. Il est proposé différentes suppressions de pièces ou attestations sur l'honneur.

- *Suppression de pièces administratives*

Le choix des pièces à supprimer s'est effectué selon le retour d'expérience depuis la mise en œuvre du Code des Aides à l'Habitat qui a montré leur faible utilité ou leur complexité d'obtention. De plus, les modifications proposées dans cette délibération ont pour conséquence de rendre inutile certaines pièces. À savoir : les pièces en lien avec le calcul du taux d'endettement, l'attestation permettant de savoir si les demandeurs ont effectué les démarches pour obtenir toutes les aides sociales, l'agrément pour les familles d'accueil, le renseignement d'urbanisme, les études de viabilité du projet, le justificatif prouvant l'impossibilité d'obtenir un crédit bancaire pour les projets de rénovation APRAH.

- *Simplification des critères d'instruction des dossiers*

Il a été souhaité une simplification des critères d'instruction des dossiers pour faciliter la compréhension du public et alléger l'actualisation des critères.

Il est proposé de définir les montants des plafonds de ressources en les exprimant en valeur du Salaire Minimum Garanti (SMG). De fait, l'actualisation des plafonds de ressources sera effectuée en fonction de l'évolution du SMG.

➤ *Transcription au service de la publicité foncière*

Pour répondre à l'objectif d'être alerté lorsque qu'une vente est faite alors que le propriétaire est engagé avec la province Sud par une avance remboursable, la notion d'« inscription hypothécaire » actuellement présente dans le Code des Aides à l'Habitat est approximative. La "transcription au service de la publicité foncière" réalisée par l'office notarial permet d'alerter la province Sud pour retenir les sommes dues.

Il est proposé de remplacer la notion d'« inscription hypothécaire » par celle de « transcription au service de la publicité foncière ».

Enfin, l'ensemble des dispositifs sera accessible en ligne depuis le site internet de la province.

\*\*\*

*En propos liminaires, M. Brial a mis en avant l'intérêt d'une politique de soutien à l'habitat, afin d'améliorer les conditions de vie des calédoniens et de relancer l'économie calédonienne. Aussi, le Code des Aides à l'Habitat en province Sud s'inscrit dans cette démarche. Cependant, le dispositif actuel ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés en termes de volumes d'opération et de montants engagés. Afin de répondre à cette problématique, il est envisagé, par ce projet de modification, une simplification des procédures d'aides à l'habitat et une ouverture plus large du dispositif.*

\*\*\*

*Une présentation des différentes mesures prévues dans le cadre de la modification du Code des Aides à l'Habitat en province Sud a été faite par la direction du logement (DL).*

\*\*\*

*Dans la discussion générale, M. Pabouty a demandé à connaître la raison pour laquelle la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC) possède un nombre important de logements locatifs vacants, de l'ordre de 500. Mme Benzaglou a tout d'abord précisé que l'essentiel de la vacance concerne les logements intermédiaires, et qu'il existe très peu de logements sociaux inoccupés. Cette disponibilité de logements provient du niveau de loyer proposé par le parc intermédiaire de la SIC, qui est similaire à celui du loyer du parc privé, et par conséquent n'est plus compétitif. A cela s'ajoute le fait que les logements vacants sont situés principalement dans les quartiers où le cadre de vie n'attire pas les demandeurs, tels que les tours de Magenta et Tindu.*

*En appuyant ces propos, M. Blaise et M. Michel ont constaté que suite aux dispositifs de défiscalisation en faveur du logement intermédiaire (RILI), le coût moyen des loyers a baissé significativement, de sorte que le parc intermédiaire des bailleurs sociaux n'est plus intéressant. Dès lors, pour limiter l'augmentation des logements vacants, la SIC a décidé de proposer des logements intermédiaires à des tarifs sociaux. Cette situation entraîne, d'une part, une incompréhension des locataires de la SIC payant pleinement le montant d'un loyer intermédiaire.*



*D'autre part, il en résulte des problèmes de cohabitation entre une population insérée dans la société et une population en difficulté sociale.*

*Mme Julié a sollicité une note détaillant la part de famille qui répond aux critères d'éligibilité à un logement, le nombre de logements locatifs vacants avec les typologies et les quartiers concernés. En effet, elle s'est étonnée qu'une partie du parc locatif des bailleurs sociaux soit libre alors qu'environ 6 800 familles sont en attente d'un logement. En réponse, M. Blaise a expliqué que l'un des enjeux majeurs des bailleurs sociaux est la solvabilité des familles. Dans le cas de la SIC, celle-ci doit faire face à une dégradation de ses comptes, liée à la fois aux logements vacants, et aux impayés des locataires. De fait, les bailleurs sociaux déclinent les demandes de location de certaines familles qui ne possèdent pas un niveau de revenus suffisant. Outre le revenu insuffisant, Mme Malfar-Pauga a également relevé qu'une partie de ces ménages se trouve en situation de surendettement pour réaliser en priorité des achats liés à l'automobile, plutôt qu'à l'habitat. En complément, Mme Suve a fait part de la situation économique dégradée qui participe à la paupérisation des ménages. Puis M. Michel a ajouté que les collectivités et les bailleurs sociaux ont aidé en premier lieu les familles les plus aptes à accéder à la propriété et à la location. Mais les mesures d'aide au logement ne suffisent plus actuellement, étant donné que les ménages qui ont recours à ces dispositifs sont en grande difficulté financière. Il a alors déclaré qu'il est nécessaire d'ajuster à la hausse le niveau de ces aides, afin de garder le même volume d'accession ou de placement dans le parc locatif social. D'ailleurs, il a été procédé auparavant à des modifications concernant les critères d'aide au logement et la part contributive des familles. Mme Benzaglou a confirmé que l'offre n'est plus adaptée à la demande. Ainsi, elle a évoqué deux études menées par la DL qui seront importantes dans la construction de la stratégie provinciale en matière d'habitat :*

- une étude sur les besoins en logement et en hébergement ;*
- une étude sur le financement du logement locatif social, qui consiste notamment à optimiser l'aide au logement, en déterminant un équilibre entre l'aide à la pierre et l'aide à la personne.*

*Enfin, M. Brial a indiqué que la collectivité s'adressera aux bailleurs sociaux et qu'une note sera communiquée aux conseillers à ce sujet.*

*S'agissant des mesures d'aide à l'accession, notamment l'Aide au Logement en Province Sud (LAPS) et l'Aide financière de l'accession en province Sud (AFAPS), Mme Julié a noté certaines dispositions particulières qui permettent aux demandeurs de bénéficier d'une aide allant jusqu'à 4 millions pour les projets LAPS et 3,5 millions pour les projets AFAPS. Au regard de ces montants, la subvention peut correspondre à une part non négligeable du coût global du projet. Aussi, a-t-elle souhaité savoir si ces aides disposent d'un plafond par rapport au montant total de l'opération. Mme Benzaglou a répondu que ces mesures ne comportent pas de plafond. Néanmoins, le niveau des aides présentées est cohérent avec le coût moyen des opérations, entre 13 à 20 millions pour les projets LAPS, et entre 25 à 30 millions pour les projets AFAPS.*

*En outre, M. Michel a indiqué ne pas être opposé au projet de texte présenté, car les orientations proposées ne remettent pas en cause le principe du Code des Aides à l'Habitat. D'autant plus que le dispositif d'aide provinciale en matière d'aide à l'habitat s'inscrit dans le cadre d'interventions contractualisées avec l'Etat, ce qui implique un effet de levier conséquent au bénéfice de la collectivité. Toutefois, il a mis en garde contre la suppression de certaines dispositions du code, telles que la surface maximale des parcelles, la typologie du logement ou encore la surface maximum. En effet, il a expliqué que ces clauses avaient été insérées pour éviter que certains demandeurs n'exploitent les aides allouées. Il a alors souhaité à ce que la note définisse également les garanties prises par la province contre ces éventuels effets d'aubaines. Suite à ces propos, M. Brial a rappelé que les suppressions décrites ont pour objectif une simplification du dispositif :*

- *la suppression de l'apport personnel de 300 000 francs permettra d'alléger la pression financière des ménages qui sont locataires et qui souhaitent devenir propriétaires ;*
- *la suppression de la superficie maximale de 8 ares des parcelles intervient car il ne reste que très peu de terrains disponibles dans l'agglomération qui respectent ce critère ;*
- *la suppression des critères de typologie et de surfaces des logements prend en compte le projet de vie des familles dans le cas où celles-ci s'agrandiraient. La surface sera limitée à 130 m<sup>2</sup>, avec une majoration de 15 m<sup>2</sup> par enfant, au-delà du quatrième enfant.*

\*\*\*

### **Examen du projet de délibération :**

**Articles 1 à 39 : Avis favorable** des commissions, sans observation.

M. Michel s'est abstenu sur ces articles, souhaitant réserver son avis en séance publique.

**Article 40 :** Un amendement a été formulé, visant à remplacer les mots « *personne seule ayant au moins une personne à charge* » par « *couple ou personne seule ayant au moins une personne à charge* » au quatrième alinéa de l'article 40.

M. Michel s'est abstenu sur cet article, souhaitant réserver son avis en séance publique.

**Avis favorable** des commissions sur l'article ainsi amendé.

**Articles 41 à 65 : Avis favorable** des commissions, sans observation.

M. Michel s'est abstenu sur ces articles, souhaitant réserver son avis en séance publique.

### **Commission BFP :**

**Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission (M. Guy-Olivier Cuenot, Mme Veylma Falaeo, M. Jean-Gabriel Favreau, M. Briec Frogier, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).**

**Au nom du groupe Calédonie Ensemble, M. Philippe Michel s'est abstenu au vote de ce texte, indiquant réserver son avis pour la séance publique.**

### **Commission HUAT :**

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

\*\*\*

- **rapport n° 32791-2019/1-ACTS :** projet de délibération approuvant l'avenant n° 7 modifiant le traité de concession d'aménagement modifié n° C.306-07 du 7 décembre 2007 entre la province Sud et la Société d'équipement de Nouvelle-Calédonie (SECAL).

La province Sud a confié à la SECAL par convention de concession n° C.306-07 du 12 avril 2007, rendue exécutoire le 7 décembre 2007, l'aménagement de Dumbéa sur mer, sur le territoire de la Commune de Dumbéa. L'article G du traité de concession fixe alors la durée de l'opération à 15 années.

Le terme de l'opération a été reporté à fin 2024 par l'avenant n° 3 daté d'octobre 2010, puis à fin 2030 par l'avenant n°5 daté de juin 2016.

Suite à un blocage du foncier de Cap Apogoti, la réalisation du Groupe Scolaire n° 5 prévu au Programme des Equipements de la ZAC a été reportée pour une ouverture à la rentrée scolaire 2023. Cependant, la capacité des autres groupes scolaires de la ZAC ne permet pas d'absorber ce décalage. La province Sud a donc décidé de réhabiliter le groupe scolaire provisoire de la Dorade pour assurer les années scolaires de 2020, 2021 et 2022. Les frais nécessaires à la remise à niveau de ce groupe scolaire sont donc portés en plus dans le bilan de la ZAC, couverts par une participation complémentaire du concédant.

Par ailleurs, ce même blocage engendre des contraintes financières qui ne permettent pas de lancer les études et l'exécution de la 2<sup>ème</sup> tranche de la station d'épuration (STEP). Cependant, la capacité épuratoire de la station d'épuration existante ne permettra pas à terme de traiter les effluents en attendant la fin du décalage. La province Sud a donc accepté d'accélérer le rythme des versements des participations pour permettre le lancement dès à présent.

L'objet du présent avenant est :

- d'augmenter les participations de la province Sud pour financer le groupe scolaire provisoire ;
- d'accélérer le rythme des versements des participations prévues au titre de l'avenant 5.

\*\*\*

*En propos liminaires, M. Brial a rappelé qu'à l'origine, un protocole d'accord a été signé par la province Sud, le Groupement de Droit Particulier Local (GDPL) Taku et la Société d'Equipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) dans l'objectif d'aménager la Zone d'Aménagement Concerté de Dumbéa sur Mer. Cependant, le GDPL Taku a décidé de bloquer le secteur d'Apogoti en vue d'empêcher l'urbanisation de cette zone. Cette interruption met en difficulté l'opération, étant donné que cette partie du foncier correspond aux dernières tranches du projet et permettent son équilibre global. En effet, l'opération représente un coût total d'environ 40 milliards, et bien que 80 % des dépenses ont été réalisées, seulement 50 % des recettes ont été perçues. Cette situation amène donc à avancer les participations annuelles de la province Sud pour permettre de couvrir le déficit de l'opération.*

*Dans la discussion générale, M. Michel a souhaité avoir des précisions sur le rythme de versement des participations annuelles de la province Sud en faveur de la SECAL. Il a également demandé une note précisant l'impact que ce blocage aura sur le budget des exercices 2020 et 2021 de la province Sud, et les perspectives d'évolution. S'agissant du rythme de versement, M. Brial a répondu que la participation annuelle de la collectivité programmée en 2021, à hauteur de 250 millions, sera avancée à 2020. Par ailleurs, il a confirmé qu'une note succincte sera transmise aux conseillers. Par la suite, un point de situation sera présenté lors de l'examen du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) le 19 décembre 2019, faisant état des débouchés de la médiation, ainsi que de la procédure judiciaire dont le jugement en appel est programmé le 25 novembre 2019.*

\*\*\*

### **Examen du projet de délibération :**

**Articles 1 à 3 : Avis favorable** des commissions, sans observation.

M. Michel s'est abstenu sur ces articles.

**Commission BFP :**

**Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission (M. Guy-Olivier Cuenot, Mme Veylma Falaeo, M. Jean-Gabriel Favreau, M. Briec Frogier, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).**

**Au nom du groupe Calédonie Ensemble, M. Philippe Michel s'est abstenu au vote de ce texte.**

**Commission HUAT :**

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

\*\*\*

L'ordre du jour ayant été épuisé, les présidents des commissions ont clôturé la réunion à 10 heures 20.

**Le président de la commission du budget, des  
finances et du patrimoine**



**Philippe Michel**

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



**Muriel Malfar-Pauga**