

PRÉSIDENTE

Direction des Affaires
Juridiques et
Institutionnelles

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

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

Téléphone :
20 30 50

Courriel :
daji.contact@province-
sud.nc

affaire suivie par
Jean-Philippe DINH

N° 83602-2023/2-
ISP/DAJI

ANNÉE 2023
N° 24-2023/RAP-COM

RAPPORT
de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT)
du mardi 30 mai 2023

Le **mardi 30 mai 2023 à 10 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 la salle 114 du Centre administratif 2 de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 78465-2023/1-ACTS** : projet de délibération relative à la modification des statuts de la SEM de l'Agglo et à la nomination des représentants de la province Sud – *délibération APS* ;
- **rapport n° 31136-2019/3-ACTS** : projet de délibération modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud – *délibération APS*.

Présents :

M. Lionnel Brinon, Mme Amandine Darras, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika et M. Julien Tran Ap.

Absents :

M. Jean Kays.

Procurations* :

Mme Françoise Suve donne procuration à M. Julien Tran Ap.

**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 ou représentés.

Participaient également à la séance en leur qualité de conseillers :

Mme Marie-Jo Barbier, M. Jean-Gabriel Favreau, Mme Nina Julié, Mme Inès Kouathé, M. Lionel Paagalua, Mme Marie-Line Sakilia, M. Petelo Sao, Mme Christiane Saridjan-Verger, Mme Léa Tripodi, Mme Laura Vendegou et Mme Naïa Wateou.

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

M. Philippe Blaise, premier vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. Nicolas Pannier, secrétaire général de la province Sud (SGPS) ;
M. Christophe Bergery, secrétaire général adjoint en charge du pôle développement et épanouissement de la personne (SGA-DEP) ;

Ainsi que par :

Mme Rosalie Mbessa, chargée d'études juridiques (SAJR/DAJI) ;
Mme Marie Benzaglou, directrice de l'emploi et du logement (DEL) ;
M. Jean-Philippe Dinh, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;
M. Cyril Mestre, chef de service adjoint de la stratégie et de la production (SSP/DEL) ;

Mme Laëtitia Olivier, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;
M. Nicolas Rintz, directeur des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI) ;
Mme Morgane Rivoal, chef de service de la stratégie et de la production (SSP/DEL) ;
Mme Mathéa Rossignol, chef de service adjointe des affaires juridique et de la réglementation (SAJR/DAJI) ;
Mme Stéphanie Siaga, chef de service adjointe des affaires juridique et de la réglementation (SAJR/DAJI) ;
Mme Margot Uzan, chargée d'études juridiques (SAJR/DAJI).

Participaient également à la séance en leur qualité d'intervenants extérieurs :

M. Laurent Chassard, avocat ;
Mme Maud Peirano, directrice général de la Société d'Economie Mixte de l'Agglomération (SEM AGGLO).

Projets de texte inscrits à l'ordre du jour

- **Rapport n° 78465-2023/1-ACTS** : projet de délibération relative à la modification des statuts de la SEM de l'Agglo et à la nomination des représentants de la province Sud – *délibération APS*.

Afin d'assurer la pérennité de son modèle économique, la Sem Agglo a un besoin de renforcer ses fonds propres. C'est ainsi qu'elle pourra assurer les investissements et entretiens nécessaires à la longévité de son patrimoine et l'accompagnement de son développement notamment sur la prise en compte des besoins spécifiques en matière d'offre de logement.

Une augmentation de capital en numéraire d'une valeur de 1 000 000 000 XPF est ainsi nécessaire, à laquelle la province Sud a décidé de prendre part à hauteur de 500 000 000 XPF par délibération APS n° 55-2021 du 22 juillet 2021. La Caisse des dépôts et consignation, détenteur jusqu'alors de 10 % des parts sociales de la société, a également décidé de souscrire à cette opération à hauteur de 500 000 000 XPF.

Cette augmentation de capital entraîne des conséquences sur les statuts et la gouvernance de la société.

S'agissant des statuts de la société, les principales modifications portent :

- sur les articles 6 et 7 relatifs au capital,
- la composition du conseil d'administration qui évolue, notamment son nombre de membres (de 12 à 5), la création d'une assemblée spéciale regroupant les actionnaires minoritaires du collège public que deviendront les communes et la Nouvelle-Calédonie, ne souscrivant pas à cette augmentation de capital, et l'instauration de censeurs pour les membres de l'assemblée spéciale qui ne seront pas administrateurs au sein du CA,
- la majorité pour les prises de décisions au sein du CA.

La refonte des statuts a également permis de toiletter juridiquement le fonctionnement de la société en apportant les précisions nécessaires pour sa bonne gestion.

Concernant la gouvernance, la CDC et la province Sud étant devenus les actionnaires principaux, cela se traduit à travers la répartition des sièges au sein du CA et la précision des majorités nécessaires pour certaines décisions dites stratégiques.

Par ailleurs, si la société a dans un premier temps concentré ses interventions sur l'agglomération de Nouméa, elle intervient à présent sur l'ensemble du territoire provincial. Afin de mettre le nom de la société en conformité avec la réalité, il est proposé de changer celui-ci et de retenir « Sem Sud Habitat ». De même, le siège social est transféré de l'Hôtel de la province Sud à l'adresse actuelle de la société située au 15 rue Jacques-Yves-Cousteau à Dumbéa.

Il s'agit d'autoriser le représentant de la province Sud à voter en faveur de ces modifications en assemblée générale des actionnaires de la SEM de l'Agglo.

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

Mme Malfar-Pauga s'estimant en situation potentielle de conflit d'intérêts sur ce projet de texte, est sortie de la salle avant l'examen de celui-ci. Elle n'a ainsi participé ni au débat ni au vote de ce texte. M. Saliga a présidé la réunion pour ce texte.

Une présentation a été faite par Mme Peirano.

En propos liminaires, M. Blaise a présenté le contexte du projet de délibération. Lorsque les opérations de logements de la SEM AGGLO avaient été financées à l'époque, les simulations financières n'intégraient pas les coûts des rénovations des logements sociaux sur toute la durée de vie l'opération. Suite aux échanges avec la SEM et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), le modèle économique des opérations a été révisé en prévoyant les fonds nécessaires à la fois pour les travaux de rénovation du parc existant et pour financer les futures opérations et ce conformément au plan provincial du logement et de l'habitat (PPLH). Cela a amené à décider une augmentation de capital d'un milliard de francs CFP dont 500 millions de francs CFP concernent la province Sud. Cette augmentation a tardé pour différentes raisons :

- des discussions avec la CDC sur la pacte d'actionnaires ;*
- l'examen de l'opération par l'Autorité de la concurrence de la Nouvelle-Calédonie ;*
- une modification de la gouvernance de la SEM avec une dilution des actionnaires qui n'ont pas souscrit à l'augmentation de capital proportionnellement à leur participation. Les communes de Dumbéa et du Mont-Dore ont demandé à sortir du capital et ont cédé leurs actions à la province Sud. Par conséquent, il a été proposé une représentation des communes actionnaires restantes par le biais du système de censeur : elles n'auront pas de voix délibérative mais auront accès à l'information et aux documents ;*
- il était difficile d'avoir le quorum avec douze administrateurs et cela entravait significativement le fonctionnement de la structure. C'est pourquoi il est prévu de restreindre le nombre d'administrateurs à cinq, ce qui conduira également à réduire le nombre de représentants de la province Sud.*

M. Blaise a souligné qu'il est important que la gouvernance de la SEM reflète les actionnaires qui portent la structure et assurent sa pérennité, à savoir la province Sud qui garantit aussi les emprunts et apporte des subventions, et la CDC.

Dans la discussion générale, selon M. Sao, la nécessité de recapitaliser la SEM AGGLO démontre qu'il existe une problématique du financement du logement social en Nouvelle-Calédonie qui a d'ailleurs fait l'objet de nombreux débats. Il s'est ensuite interrogé sur l'intérêt de renommer la SEM AGGLO par « SEM Sud Habitat ». M. Blaise a justifié cette modification par le fait que la SEM AGGLO ne représente plus le Grand Nouméa étant donné que deux communes de l'agglomération sont sorties du capital de la structure. Ce nouveau nom reflète également le périmètre d'intervention de la structure défini sur tout le territoire de la province Sud.

En outre, M. Sao a demandé si l'assemblée spéciale sera invitée à chaque réunion du conseil d'administration ou seulement à l'assemblée générale. Mme Julié a aussi indiqué ne pas avoir relevé dans les statuts de la SEM Sud Habitat une instance de coordination permettant aux communes n'ayant aucun siège de pouvoir participer aux réflexions et être consultées. M. Blaise a souligné qu'auparavant, la SEM AGGLO appliquait la politique provinciale parfois contre l'avis des communes même si celles-ci siégeaient au conseil d'administration. Ce n'est plus le cas aujourd'hui car il a tenu à ce que sous son mandat, la province Sud finance les projets ayant reçu l'accord des mairies. En effet, certains projets de logements peuvent impacter le voisinage et les équipements publics. Dans cette logique de consensus, de nombreux échanges sont effectués entre la province Sud

et les communes et les visites sur le terrain sont faites ensemble. Il a d'ailleurs rappelé cette volonté lors des réunions du Comité de l'Habitat de la province Sud (CHPS) qui est l'instance de coordination sur ce sujet.

Puis, M. Blaise a fait savoir que l'enjeu actuel n'est plus la construction de nouvelles grandes opérations mais la réhabilitation des quartiers difficiles comme Tindu, Pierre Lenquette ou les villages de Magenta dans lesquels trop de logements sont aujourd'hui inoccupés. Il a précisé que rénover un bâtiment ne suffit pas à faire revenir les anciens locataires car le quartier garde une image dégradée. Des discussions sont donc engagées pour arriver à une rénovation globale qui puisse changer l'attractivité du quartier. Il existe également une réflexion sur la nouvelle génération de contrats de développement pour avoir des mécanismes financiers plus souples et plus adaptés par rapport aux opérations de rénovation urbaine.

Suite à ces propos, Mme Julié a salué cet engagement de ne pas imposer aux communes des programmes de logements dont elles ne pourraient pas assumer la charge par la suite. Elle a alors souhaité savoir de quelle manière formaliser cette position puisqu'un mandat de vice-président qu'occupe actuellement M. Blaise a une durée définie et il n'est pas assuré que le successeur garde cet engagement. A cela, M. Blaise a indiqué ne pas pouvoir garantir que celui ou celle qui lui succédera continuera cette démarche puisque chacun est responsable de son mandat et de ses orientations.

Mme Sakilia a souligné la nécessité de disposer d'un relais de concertation au sein des différentes collectivités. Elle a ajouté que les communes ont une responsabilité vis-à-vis de l'aménagement de leur territoire. Elles ont ainsi les moyens de s'opposer aux programmes de logement notamment par le biais de la commission d'enquête ou encore d'une modification du plan d'urbanisme directeur.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 à 5 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Au nom du groupe FLNKS Sud, Mme Amandine Darras s'est abstenue au vote de ces articles, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika s'est abstenue au vote de ces articles, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

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

Au nom du groupe FLNKS Sud, Mme Amandine Darras s'est abstenue au vote de ce projet de texte, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika s'est abstenue au vote de ce projet de texte, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

- **Rapport n° 31136-2019/3-ACTS** : projet de délibération modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud – *délibération APS*.

Compétente en matière de logement et d'habitat, la province Sud attribue des aides individuelles à l'accession et à la rénovation. La dernière modification significative du code des aides à l'habitat a eu lieu en septembre 2021. Certaines adaptations de la réglementation sont aujourd'hui nécessaires à la lumière des retours d'instructions des dossiers de demande d'aide, des besoins des ménages, et de la situation budgétaire de la province Sud et de l'évaluation des dispositifs engagée.

1) Cibler les majorations d'aides à l'accession pour aider davantage de familles

Grâce aux modifications précédentes du code des aides à l'habitat, les aides à l'accession AFAPS ont retrouvé des niveaux d'attribution significatifs, notamment dans les ZAC et dans les zones urbaines où la subvention a été majorée de 2 000 000 de francs CFP (passant de 2 500 000 à 4 500 000 francs CFP).

Aujourd'hui, il est proposé d'adapter les aides à l'accession pour pouvoir continuer à répondre aux nombreuses demandes des ménages de la classe moyenne qui souhaitent accéder à la propriété en :

- supprimant les « dispositions particulières » qui permettent de porter le montant d'aide jusqu'à quatre millions cinq cent mille (4 500 000) francs CFP au lieu de deux millions cinq cent mille (2 500 000) francs CFP pour les subventions AFAPS en ZAC ou en zones urbaines et ainsi soutenir un plus grand nombre de familles avec ce dispositif ;
- maintenant la majoration de la subvention pour le dispositif provincial LAPS et pour les personnes en situation de handicap afin de leur permettre d'intégrer les coûts d'adaptation de leur logement ;
- alignant sur celui des couples ou personnes seules ayant 2 enfants à charge, (3,5 SMG) le plafond de revenus le plus élevé, qui est actuellement de 3,8 SMG pour les couples ou personnes seules ayant 3 personnes à charge ou plus.

Les subventions versées dans le cadre des aides à l'accession seront prioritairement affectées au paiement des frais de notaire si le projet le requiert, ce qui constituera un réel facteur déclencheur de l'achat.

2) Recentrer le dispositif APRAH sur les ménages en incapacité de réaliser les travaux d'entretien de leur logement ou d'obtenir un prêt bancaire

Le dispositif APRAH est essentiel pour accompagner les personnes âgées ou en situation de handicap dans la réalisation des travaux de rénovation, du fait de l'impossibilité d'obtenir un prêt auprès des banques. Les personnes en âge ou en capacité d'avoir une activité rémunérée et d'accéder ainsi à l'emprunt peuvent en revanche procéder par eux-mêmes à l'entretien ou à l'adaptation de leur logement.

Il est donc proposé de cibler l'APRAH sur les personnes âgées ou en situation de handicap, qui constituent la grande majorité des bénéficiaires, tout en ouvrant la possibilité à certaines familles n'entrant pas dans ces critères de pouvoir bénéficier d'une aide financière si une situation sociale particulière le justifie.

3) Mieux apprécier les ressources et la situation réelle des demandeurs

Les ressources des demandeurs d'aides individuelles à l'habitat sont estimées sur la base du dernier avis d'imposition. Ce document, qui concerne les ressources de l'année n-1, ne reflète pas toujours la réalité des ressources du ménage au moment de la demande. Cela entraîne des faiblesses et des distorsions dans l'analyse des situations par rapport à la réalité des ressources au moment de la demande. Il est donc nécessaire de s'appuyer sur des justificatifs plus précis, tels que les trois dernières fiches de salaire.

Les retours d'expérience du service instructeur montrent également que certaines pièces justificatives complémentaires sont à fournir pour mieux apprécier la situation du demandeur, telles que la pièce d'identité, le livret de famille, ou encore le justificatif de perte d'autonomie établi par la CRHD.

4) Réduire les délais de caducité des conventions pour réaffecter les fonds non utilisés

L'expérience a permis de constater que les projets d'accession sont concrétisés dans les 18 mois suivant l'attribution de l'aide. Les subventions qui ne sont pas appelées dans ce délai correspondent à des projets abandonnés. Dans un objectif de bonne gestion des fonds publics, il est donc proposé de réduire le délai de caducité des conventions à 18 mois contre 24 mois actuellement. Cela permettra de désengager les financements plus rapidement et de les réaffecter à de nouveaux bénéficiaires.

5) Supprimer l'échelonnement de remboursement de la subvention provinciale

La possibilité de solliciter le remboursement échelonné de la subvention provinciale, qui n'a jamais été utilisée depuis son introduction dans la réglementation, est une prérogative du trésorier payeur de la province Sud. Il convient donc de supprimer cet alinéa.

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

Une présentation a été faite par la DEL.

Dans la discussion générale, Mme Darras a signalé qu'une grande partie des personnes en situation de handicap sont dépendantes et leurs revenus proviennent principalement des aides du régime handicap et dépendance. Etant donné leur situation précaire, elle a souhaité savoir si ces personnes ont tout de même la possibilité de bénéficier des aides à l'habitat. Mme Benzaglou a fait savoir que les personnes en situation de handicap aidées dans le cadre de l'accession à la propriété possèdent généralement des revenus issus du travail. En effet, l'aide du régime handicap ne leur suffit pas à accéder à un emprunt bancaire. Néanmoins, elles font aussi face à des surcoûts dans la construction de leur maison et ont donc des difficultés à avoir un emprunt, d'où le souhait de majorer la subvention. En complément, Mme Malfar-Pauga a indiqué que la province Sud et la SEM Agglo tiennent à ce que les personnes en situation de handicap soient aidées au mieux. Celles-ci peuvent également bénéficier d'aides de la Nouvelle-Calédonie.

En outre, Mme Darras a rapporté certains cas sur Bourail où des personnes en situation de handicap vivent avec leurs enfants dans des logements délabrés situés en zone inondable et ne sont pas employables du fait de leur handicap. Elle a donc demandé si un dispositif particulier pouvait leur convenir. A cela, Mme Malfar-Pauga a répondu qu'il n'est pas pertinent d'attribuer une aide à une personne située sur un terrain inondable. La priorité est de reloger les familles mais cela peut devenir difficile lorsqu'elles refusent les propositions de relogement et veulent rester dans leur logement actuel. Mme Benzaglou a ajouté qu'hors zone inondable, il existe pour les personnes en situation de handicap le dispositif d'unité de vie qui est une association entre l'aide à l'accession et l'aide à la rénovation. Elles ont la possibilité de garder leur maison même si elle est très abîmée et de disposer d'une unité de vie aux normes anticycloniques et de salubrité. Ce dispositif est moins coûteux que la reconstruction totale et représente 4 millions de francs CFP de travaux couverts par l'aide à la rénovation. Il s'agit souvent de la solution préconisée mais ne vaut que sur des terrains constructibles.

Concernant les aides provinciales à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat (APRAH), M. Blaise a fait savoir que des demandes abusives ont été soumises par des personnes dissimulant leurs revenus. Il a indiqué avoir demandé à revoir les conditions de l'aide pour que celle-ci bénéficie aux personnes qui en ont réellement besoin de la manière suivante :

- pour les demandeurs âgés de plus de 60 ans ou en situation de handicap, il n'y aura pas de vérification particulière à l'exception des conditions de ressources. En effet, il est supposé que ces demandeurs ne sont plus en capacité de travailler ou de retrouver un emploi ;*
- pour les demandeurs âgés de moins de 60 ans et ceux n'ayant pas de personne en situation de handicap au sein du ménage, une enquête sera effectuée pour déterminer notamment leur situation sociale.*

M. Sao a soutenu la volonté de lutter contre les abus et d'attribuer les aides aux plus nécessiteux. Par ailleurs, il a évoqué le fait qu'à cette période, le code des aides à l'habitat avait été modifié pour augmenter le nombre de demandes étant donné que l'enveloppe allouée pour différentes aides n'était pas assez consommée. Or, il a trouvé regrettable de remodifier le code pour réguler le flux de demandes.

Dans le cadre de l'aide à l'accession, M. Sao a questionné l'administration sur la pertinence d'affecter la subvention accordée au paiement des frais de notaire. Sur ce point, Mme Malfar-Pauga a tout d'abord soulevé que dans certains cas, les subventions servaient à satisfaire des besoins non essentiels. De plus, aujourd'hui les banques n'incluent plus les frais de notaires dans les prêts immobiliers. Pour ces raisons, cette disposition permettra donc aux familles d'accéder plus

facilement à la propriété.

D'autre part, M. Sao a abordé la problématique des événements climatiques qui ont lourdement affecté les propriétaires, en particulier ceux de la commune du Mont-Dore. Il a demandé s'il existait un dispositif provincial similaire au fonds Barnier pouvant aider ces personnes à reconstruire leur bien. Selon Mme Malfar-Pauga, il y a un fonds du FSH qui pourrait aider ces personnes mais le soutien pourrait aussi provenir de la Nouvelle-Calédonie. M. Bergery a ajouté que la province Sud reste sur une logique d'aide à l'accession à la propriété et à la rénovation et n'a pas vocation à se substituer au système d'assurance qui pourrait être modifié pour accéder au fonds Barnier.

Puis, M. Brinon a souhaité savoir pourquoi il est proposé de retirer la majoration de deux millions de francs CFP aux jeunes agriculteurs. M. Blaise a souligné que cette disposition était peu opérante et n'a pas profité à la cible initiale. En effet, Mme Benzaglou a confirmé que seulement quatre dossiers ont été reçus en six ans. Par ailleurs, le dispositif avait aidé des personnes qui vivaient dans l'agglomération et qui avaient obtenu la carte agricole grâce à une petite activité agricole annexe. Toutefois, l'objectif premier était de soutenir les réels jeunes agriculteurs à rester implantés là où ils avaient leur exploitation agricole.

Suite à ces propos, M. Brinon a convenu qu'il est nécessaire d'éviter que des personnes contournent la réglementation en utilisant la carte agricole pour investir sur du foncier agricole. En revanche, il serait intéressant de connaître les raisons pour lesquelles les vrais jeunes agriculteurs ayant des difficultés financières n'avaient pas sollicité l'aide. M. Blaise a proposé que soit réfléchi une évolution permettant aussi de mieux détecter les demandes abusives.

Enfin, Mme Darras a salué le fait que la province promeut les investissements verts dans ses dispositifs. L'assainissement étant devenu une problématique environnementale majeure, Mme Darras a soumis l'idée d'ajouter les systèmes d'assainissement individuel comme investissements verts, d'autant que le coût est élevé. En réponse, M. Bergery a expliqué que dans le cadre de l'accession à la propriété sur une construction neuve, un système d'assainissement individuel ou collectif est déjà prévu de manière obligatoire. Il ne paraît donc pas pertinent de subventionner ce type d'équipement.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 à 14 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika s'est abstenue au vote de ces articles, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

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

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika s'est abstenue au vote de ce projet de texte, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

L'ordre du jour ayant été épuisé, la présidente de la commission a clôturé la réunion à 11 heures 45.

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



Muriel Malfar-Pauga