

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
Laëtitia Olivier

N° 228192-2023/1-
ISP/DAJI

ANNÉE 2023
N° 54-2023/RAP-COM

RAPPORT
des commissions conjointes du budget, des finances et du patrimoine et de l'habitat, de
l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (BFP-HUAT)
du vendredi 27 octobre 2023

Le **vendredi 27 octobre 2023 à 11 heures 35**, les commissions conjointes du budget, des finances et du patrimoine et de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (BFP-HUAT) se sont réunies sous la présidence de Mme Muriel Malfar-Pauga, présidente de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 177257-2023/1-ACTS** : Projet de délibération modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud.

Présents :

Membres de la commission BFP :

M. Jean-Gabriel Favreau, M. Petelo Sao, Mme Ithupane Tiéoué et M. Julien Tran Ap.

Membres de la commission HUAT :

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

Absents :

Membres de la commission BFP :

M. Guy-Olivier Cuenot et M. Philippe Michel.

Membres de la commission HUAT :

M. Lionnel Brinon et M. Jean Kays.

Procurations* :

Membres de la commission BFP :

M. Briec Frogier donne procuration à M. Jean-Gabriel Favreau ;
Mme Françoise Suve donne procuration à M. Julien Tran Ap.

Membres de la commission HUAT :

M. Alesio Saliga 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 4 membres présents et 4 membres absents ou représentés pour la commission du budget, des finances et du patrimoine et soit 4 membres présents et 4 membres absents ou représentés pour la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Participaient également à la séance en leur qualité de conseillers :

Mme Nadine Jalabert, M. Lionel Paagalua, Mme Marie-Line Sakilia, 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 Vergès, secrétaire général adjoint en charge du pôle transition écologique (SGA-TE).

Ainsi que par :

Mme Marie Benzaglou, directrice de l'emploi et du logement (DEL) ;

Mme Séverine Binet, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI) ;

M. Jean-Pierre Breymand, directeur de l'aménagement de l'équipement et des moyens (DAEM) ;

M. Jean-Philippe Dinh, chef de service adjoint du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI) ;

M. Jean-Baptiste Friat, directeur de l'action sanitaire et sociale (DPASS) ;

Mme Morgan Grassineau, chargé d'études juridiques (DAJI/SAJR) ;

M. Cyril Mestre, chef de service adjoint-chargé d'études (DEL/SSP) ;

Mme Laëtitia Olivier, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;

M. Nicolas Rintz, directeur des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI).

Projet de texte inscrit à l'ordre du jour

- **Rapport n° 177257-2023/1-ACTS** : Projet de délibération modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud.

Dans le cadre de sa politique publique du logement et de l'habitat, la province Sud met en œuvre deux dispositifs d'aides à l'accession à la propriété dont la gestion est assurée par la Sem Sud Habitat :

- l'Aide Financière à l'Accession de la Province Sud (AFAPS), qui prend la forme d'une subvention versée au bénéficiaire pour un projet d'accession ;
- le Logement Aidé de la Province Sud (LAPS), qui permet au bénéficiaire de faire construire par la province Sud et par son prestataire, une villa clé en main.

Afin d'éviter de financer des prestations de confort et de limiter le niveau de participation des fonds publics, le code des aides à l'habitat en province Sud a prévu un certain nombre de critères restrictifs. L'article 211-13 limite notamment la part de la subvention dans le projet à 25 % du coût total. Cette mesure a prouvé son utilité dans le cadre du dispositif AFAPS, mais elle s'est révélée contre-productive dans le cadre du dispositif LAPS.

De fait, le programme de construction des logements LAPS est encadré par le marché qui lie la Sem Sud Habitat et l'entreprise de construction (MUTO). Les prestations du logement étant définies dans ce marché, le risque de prestations de confort est nul. La limite de 25 % opposée par l'article 211-13 est donc inutile. De surcroît, les bénéficiaires du dispositif LAPS sont souvent plus modestes que les bénéficiaires de l'AFAPS. Du fait de l'augmentation des coûts de la construction, ils rencontrent de plus en plus de difficultés à boucler leur plan de financement et le plafond des 25 % bloque l'éligibilité de certains dossiers. Il est donc proposé de supprimer cette contrainte pour le dispositif LAPS afin de favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes.

Il est à noter également que le niveau des financements publics dans chaque projet de construction LAPS reste limité par le fait que le montant maximal de l'aide provinciale est déterminé dans le code des aides à l'habitat en province Sud et que les aides complémentaires sont connues (FSH, participation communale, CRHD). En conséquence, la part des subventions publiques reste maîtrisée.

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

Une présentation a été faite par M. Mestre.

En propos liminaires, Mme Malfar-Pauga a indiqué que la modification concernait la suppression de la limite des aides à 25 % de plafonnement appliqué dans le programme du Logement Aidé de la Province Sud (LAPS) afin de favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes.

Dans la discussion générale, M. Sao a souhaité savoir si un bilan était disponible depuis le début de la mandature en 2019 suite aux différentes modifications apportées à la modernisation du code de l'habitat et il a demandé ce qui avait motivé cette limite à 25 % d'aides.

M. Mestre a rappelé les deux origines de cette limitation : la première était un niveau d'aides très élevé et la seconde était la crainte que ces aides soient détournées de leur but premier pour des équipements de confort comme un deck ou une piscine. D'ailleurs sur ce dernier point, les plans de financement et de construction sont examinés par la direction de l'emploi et du logement (DEL) et des visites de contrôle sont organisées par la SEM Sud Habitat qui n'a constaté aucun abus.

Puis, Mme Benzaglou est revenue sur les actions engagées par l'exécutif sur le code de l'habitat depuis 2019, notamment pour relancer l'accèsion en assouplissant les critères, et la majoration des subventions. Grâce à ces modifications, les dossiers de l'Aide Financière à l'Accèsion de la Province Sud (AFAPS) ont progressé de 31 en 2019 à 112 en 2022 soit de 30 millions de francs CFP d'aides versées en 2019 à 330 millions de francs CFP en 2022. Concernant les Aides Provinciales à la Rénovation et à l'Amélioration de l'Habitat (APRAH), avec le retour l'année dernière à un système mixte de subventions et d'avances remboursables, les dossiers sont passés de 7 en 2019 à 39 en 2022. Cependant, les chiffres pour le LAPS stagnaient à 5 dossiers par an et Mme Benzaglou espère que les modifications apportées aujourd'hui permettront d'en faire bénéficier davantage de familles. Mme Malfar-Pauga a complété ces propos en indiquant que depuis 2019, 15 maisons ont été livrées sur tout le territoire de la province Sud, y compris en tribu, ce qui est une nouveauté avec cette mandature. Elle a confirmé que la modification du code des aides à l'habitat avait été nécessaire, ainsi que la baisse des revenus exigés.

Ensuite, Mme Tiéoué a demandé si un autre promoteur pouvait être envisagé à la place de l'entreprise MUTO afin de varier les propositions de construction de maison.

Mme Malfar-Pauga a alors rappelé qu'en 2019, c'était une autre entreprise, et qu'il n'est pas aisé de trouver sur le territoire des promoteurs qui construisent des maisons à bas prix de 12 à 13 millions de francs CFP. Mme Benzaglou a également précisé la nécessité de passer un marché public et la difficulté d'avoir plusieurs constructeurs au vu du volume faible de 5 à 6 maisons réalisées à l'année. Les familles sont satisfaites des habitats proposés par l'entrepreneur actuel, mais il se trouve que le fonds de garantie sur terres coutumières, qui ne fonctionne plus depuis plusieurs années, bloque certains projets LAPS en attente de réalisation. Mme Tiéoué a rebondi sur ces propos en soulignant l'importance d'être informée sur ce type de situation afin d'essayer de débloquent les problèmes en tant qu'élue. Mme Malfar-Pauga a expliqué que le problème est que le fonds n'est plus alimenté et les institutions en sont parfaitement informées. C'est au congrès de la Nouvelle-Calédonie de trouver les solutions en sachant que plus de 90 % des constructions en terres coutumières sont en impayées.

En conclusion, M. Sao s'est questionné sur l'accord entre l'entreprise MUTO et la SEM Sud Habitat. M. Mestre a confirmé que le marché public est conclu avec la SEM qui délègue à la société MUTO.

Examen du projet de délibération :

Article 1 :

M. Sao a demandé pourquoi la modification intervient sur l'AFAPS puisqu'il est question du LAPS. En réponse, M. Mestre a indiqué qu'il est spécifié que les 25 % ne concerneraient plus que l'AFAPS.

Avis favorable de la commission.

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, M. Petelo Sao s'est abstenu au vote de cet article, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Article 2 :

M. Sao s'est questionné sur un effet rétroactif possible concernant les dossiers déjà étudiés et accordés cette année.

M. Mestre a répondu que pour ces dossiers, il faudra refaire une demande pour bénéficier de cette modification.

Avis favorable de la commission.

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, M. Petelo Sao s'est abstenu au vote de cet article, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Article 3 :

Avis favorable de la commission.

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, M. Petelo Sao s'est abstenu au vote de cet article, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

Commission BFP :

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (M. Jean-Gabriel Favreau, M. Briec Frogier, Mme Françoise Suve, Mme Ithupane Tiéoué et M. Julien Tran Ap).

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, M. Petelo Sao s'est abstenu au vote de ce projet de 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 (Mme Amandine Darras, Mme Muriel Malfar-Pauga, M. Alesio Saliga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, 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 11 heures 56.

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



Muriel Malfar-Pauga