

N° 1 - 2015/RAP-COM

Nouméa, le 1,1 FEV. 2015

R A P P O R T
de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de
l'aménagement du territoire

La commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire s'est réunie sous la présidence de madame Sutita SIO-LAGADEC, le **mardi 30 décembre 2014**, à **15 heures**, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud (salle 140), selon l'ordre du jour suivant :

Rapport 2093-2014/BAPS : Projet de délibération modifiant la délibération modifiée n°34-1998/APS portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud.

◆ ◆ ◆

Étaient présents : Mmes JANDOT et SIO-LAGADEC ainsi que MM. DE GRESLAN, LECOURIEUX, UKEIWE et MULIAKAAKA.

Étaient absents excusés : Mme WAHUZUE-FALAVAKI ainsi que M. PABOUTY.

Participaient également aux travaux des commissions : Mmes IEKAWÉ et JULIE ainsi que MM. DUNOYER et SAKO.

L'exécutif de la province Sud était représenté par M. MICHEL, président de l'assemblée de province.

L'administration était représentée par M. KERJOUAN, secrétaire général, ainsi que par :
Mme MÜNKEL, secrétaire générale adjointe ;
M. ARSAPIN, directeur des finances (DFI) ;
Mme LETELLIER, chef du service des aides aux personnes (DL) ;
M. OEDI, chef du service des affaires budgétaires (DFI) ;
Mme ERIN, chef du service adjointe du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (DJA) ;
Mme TRINOME, chargée d'études (DL) ;
Mme SAINT-PRIX, chargée d'études juridiques (DJA) ;
M. ARLIE, chargé d'études juridiques (DJA).

◆ ◆ ◆

Rapport 2093-2014/BAPS : Projet de délibération modifiant la délibération modifiée n°34-1998/APS portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud

Compte tenu de la situation sociale difficile dans laquelle de nombreuses familles se trouvent en Nouvelle-Calédonie, de la pénurie de logements sociaux, du déséquilibre global entre l'offre de logements et la demande, qui contribue à renchérir les prix, et des difficultés conjoncturelles que traversent les entreprises du domaine de la construction, la province Sud a souhaité relancer la production de logement social. Elle a ainsi initié, dès juillet dernier, une réflexion en collaboration notamment avec l'association des maîtres d'ouvrage sociaux (AMOS). De ces échanges, ont été définies plusieurs pistes dont certaines peuvent être mises en œuvre rapidement.

En effet, le financement d'une opération de construction de logements locatifs à caractère social conventionnée avec la province sud se décompose de la façon suivante :

- Prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et de l'Agence Française de Développement (AFD) que l'opérateur doit ensuite pouvoir rembourser grâce aux loyers perçus;
- Avantages fiscaux dans le cadre de la défiscalisation ;
- Fonds propres de l'opérateur ;
- Subvention de la province Sud (dans le cadre des contrats de développement, avec l'aide de l'Etat, ou hors contrat de développement, sur fonds propres).

Les mesures proposées visent en particulier à permettre aux opérateurs de mieux mobiliser les prêts CDC pour permettre de réduire la part des subventions de la province et ainsi de pouvoir financer plus d'opérations.

I. Création de nouvelles catégories de logements aidés

Il est créé deux catégories de logements, une catégorie sociale unique dite « logements aidés d'intégration » (LAI), et une catégorie correspondante à la tranche supérieure de revenus dite « logement de transition » (LT)

A noter que les logements très aidés (LTA), les logements aidés (LA), et les logements aidés de transition (LAT) conventionnés antérieurement à la présente délibération demeurent régis par les obligations rattachées à leurs conventions.

II. Redéfinition des tranches de revenus en fonction de la composition familiale

Cette modification vise les objectifs suivants :

1. Une meilleure prise en compte de la composition familiale, et particulièrement des familles monoparentales.

Actuellement la délibération prévoit un plafonnement unique des revenus de 1 à 4 personnes puis une majoration de ce plafond au-delà de 4 personnes.

La modification propose pour chaque composition familiale, de 1 à 6 personnes, un plafond de revenus, puis maintient le dispositif de majoration pour les compositions supérieures.

Pour les ménages monoparentaux, le parent isolé est compté pour deux personnes.

2. Des revenus qui permettent une meilleure performance des prêts accordés par la Caisse de dépôts et consignations(CDC), et de recentrer les moyens financiers sur la demande (LTA et LA : 97%)

De nouvelles tranches de revenus ont été définies pour optimiser les mécanismes des prêts de la CDC afin que les logements puissent être financés avec des taux qui correspondent à leur catégorie sociale. Cette adaptation permettra de bénéficier de prêts CDC à des meilleurs taux et ainsi de réduire sensiblement les subventions apportées aux opérations.

De plus, pour les petites compositions familiales, les plafonds des revenus du locatif ont été diminués en vue de favoriser le relogement des ménages les plus démunis.

Les tranches de revenus fixées ont été ajustées aux barèmes de la métropole en prenant comme référence la région Ile-de-France.

III. Révision des loyers du secteur locatif

Les loyers des logements du parc ancien ont évolué dans le temps mais le montant des loyers des logements neufs imposés par la réglementation provinciale de 2008 est quant à lui resté fixe. Les logements nouvellement livrés sont par conséquent parfois loués à des prix inférieurs aux anciens, ce qui est incohérent.

Il convient donc de prévoir l'actualisation annuelle des loyers en fonction de l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

Les loyers maximaux des nouvelles catégories ont été définis afin de permettre aux opérateurs d'augmenter leur capacité de remboursement et par conséquent, le montant de leurs prêts CDC.

L'impact sur le budget des familles sera compensé par l'aide au logement.

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, associé au projet, estime que l'augmentation de l'enveloppe de l'aide au logement induite, sera absorbable dans le cadre du travail à mettre en œuvre pour pérenniser le financement de cette dernière.

IV. Suppression de la limitation des surfaces

La délibération actuelle limite les surfaces des logements selon leur typologie et leur catégorie dans le but de maîtriser les coûts.

Or, cette disposition s'avère parfois contraignante, notamment dans les cas de rachat d'opérations en état futur d'achèvement dont le programme a été élaboré sans respecter la réglementation provinciale sur les surfaces.

Il est plus intéressant d'effectuer avec les opérateurs un travail de fond sur la maîtrise des coûts de construction, plutôt que de maintenir une disposition contraignante, au détriment du confort des logements.

V. Impact sur la subvention provinciale par logement :

Actuellement, le montant de la subvention accordée par logement diffère d'un bailleur à l'autre, en raison de leurs spécificités (par exemple : apport de fonds propres, rendement fiscal, niveau des prestations).

Elle se situe aujourd'hui à un montant approximatif de 4 millions de francs par logement.

Au regard de l'ensemble des modifications ci-dessus proposées, le besoin de subvention sera considérablement diminué, pour se situer entre 1 et 1,5 millions de francs par logement.

Les résidences pour personnes âgées (RPA) et les résidences pour étudiants, composées de « petits logements » (typologie faible), pourront faire l'objet de subventions d'un montant plus élevé.

En moyenne annuelle, la province Sud veillera, dans le cadre du suivi du conventionnement des opérations, à ne pas dépasser une subvention de 2 millions de francs par logement.

Cette moyenne sera amenée à être réévaluée en fonction des évolutions de l'indice des coûts de la construction, mais sera tempérée par un travail d'optimisation de ces derniers qui sera réalisé avec les opérateurs sociaux.

Grace à ces mesures, la province Sud pourra contribuer à l'augmentation notable du parc de logements sociaux et au soutien au secteur de la construction.

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



Un diaporama relatif au projet de délibération a fait l'objet d'une présentation par la direction du logement.

Au cours de la discussion générale, le président de l'assemblée de province a annoncé aux conseillers que le principal objectif du présent projet de délibération, issu d'une concertation avec l'ensemble des bailleurs sociaux et la caisse des dépôts et de consignations (CDC), visait à créer les conditions financières susceptibles d'engager une augmentation significative de la production de logements locatifs.

A ce titre, il a indiqué que l'adoption de la modification de la réglementation relative à l'octroi d'aides en matière d'habitat social présentait deux avantages, l'un permettrait de répondre aux besoins en logement d'une partie conséquente des demandeurs actuellement inscrits à la maison de l'habitat (MH) et l'autre, d'accompagner la relance du secteur du bâtiment et des travaux publics.

S'agissant de l'impact financier pour la collectivité, le président de l'assemblée de province a fait observer qu'au regard de l'accroissement de l'offre de logements ainsi que de l'augmentation du montant des loyers, le nouveau dispositif aurait pour conséquence une augmentation nécessaire de l'enveloppe financière à consacrer à l'aide au logement par la Nouvelle-Calédonie.

En outre, il a expliqué que les moyens budgétaires dont disposait la province Sud pour la production des logements sociaux étaient strictement encadrés par les dispositions du contrat de développement Etat / province Sud 2011-2016, et qu'une renégociation de cette enveloppe budgétaire avec l'Etat ne pouvait être envisagée avant 2016-2017.

Il a néanmoins indiqué que cette modification de la réglementation provinciale en matière d'habitat social s'inscrivait dans la même logique que celle qui avait été appliquée à la modification du cadre réglementaire concernant l'accession à la propriété en rationalisant une partie des moyens budgétaires attribués par la collectivité à ce secteur, méthode consistant à créer, à moyens constants, un effet de levier plus important.

Pour illustrer son propos, il a expliqué que l'ancienne réglementation permettait à certains bénéficiaires du programme d'accession aidée à la propriété de cumuler de façon excessive plusieurs aides financières, notamment le prêt à taux zéro (PTZ) ainsi que des subventions en provenance de la

province Sud et du fonds social de l'habitat (FSH), limitant par conséquent le nombre de dossiers susceptibles de bénéficier de l'aide à l'accession.

En complément de l'intervention du président de l'assemblée de province, Mme SIO-LAGADEC a indiqué que ces mesures devraient permettre aux bailleurs sociaux d'optimiser les prêts accordés par la CDC puisqu'ils pourraient bénéficier de taux d'emprunt réduits, et qu'elles auraient pour conséquence indirecte mais nécessaire, de réduire le montant des subventions provinciales.

Le président de l'assemblée de province a ajouté que les économies provenant de l'abaissement des montants des subventions pourront être utilement redéployées par la collectivité pour les réinvestir dans l'accompagnement des programmes d'opération de construction de logements sociaux.

Sur ce point, M. LECOURIEUX a fait observer qu'au-delà de l'aspect financier, le manque de foncier constituait un réel problème touchant les quatre communes de l'agglomération, et que les opérations de construction pour ce type de logements locatifs posaient également certains problèmes quant à leur intégration dans le tissu urbain existant.

En réponse, le président de l'assemblée de province lui a indiqué que la problématique du foncier disponible existait depuis longtemps et que les questions relatives notamment au droit de préemption urbain et à l'établissement foncier demeuraient effectivement en suspens, tout en précisant qu'une réflexion approfondie serait engagée sur ces sujets.

Pour conclure, il a précisé que si le présent projet de délibération n'apportait pas de réponse aux difficultés découlant des contraintes d'urbanisme ou de foncier disponible, il répondait à plusieurs problématiques résultant de l'application du dispositif existant. En ce sens, il a indiqué qu'il permettrait principalement de rétablir un équilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs, en sachant que 75% des demandes portaient actuellement sur des logements très aidés (LTA), catégorie pour laquelle les bailleurs sociaux pouvaient difficilement se voir accorder des prêts par la CDC.

Concernant l'intérêt de supprimer la limitation des surfaces pour la construction de logements sociaux, la secrétaire générale adjointe chargée de l'aménagement du territoire a indiqué à Mme SIO-LAGADEC qu'il s'agissait notamment de permettre aux opérateurs sociaux de pouvoir racheter des opérations réalisées par des opérateurs privés en difficulté, lesquelles ne répondaient pas aux critères fixés par l'actuelle réglementation, aux fins de proposer davantage de logements à loyers plafonnés.

A ce sujet, le président de l'assemblée de province a précisé que le plafonnement des coûts des logements n'était aucunement conditionné à l'utilisation de limites de surface impératives et que l'objectif de contrôle des coûts pouvait également perdurer au travers des conventionnements.

S'agissant du caractère approprié de l'appellation « logements aidés d'intégration », le président de l'assemblée de province a expliqué à M. LECOURIEUX que la terminologie reprenait celle employée par la CDC et qu'elle devait nécessairement différer de l'actuelle afin de faire concilier, pendant la période de transition et dans les meilleures conditions, l'application de l'ancien dispositif et la mise en œuvre des nouvelles mesures.

Pour pallier à toute connotation négative qui pourrait affecter les bénéficiaires, il lui a néanmoins indiqué qu'une réflexion pouvait être menée quant à une modification du vocable « intégration », mais que toute modification devrait être proposée en concordance avec la nature des opérations financées par la CDC.

Enfin et s'agissant des futures évolutions de la délibération n° 34-98/APS du 10 juillet 1998, il a informé les conseillers que ce texte fera l'objet d'un remaniement approfondi et d'une codification au cours de l'année 2015.

◆ ◆ ◆

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Article 1 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 3 : Avis favorable de la commission, sans observation.

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

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

Article 6 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 7 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 8 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 9 : Suite à une irrégularité rédactionnelle, il est proposé d'insérer après les mots : « *des articles 11, 12, 16* » le nombre : « *19* ».

Avis favorable de la commission.

Article 10 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité.

◆ ◆ ◆

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



Mme Sutita SIO-LAGADEC