

N°43-2011/RAP-COM

Nouméa, le 2 NOV. 2011

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 Cynthia Ligeard, le **lundi 10 octobre 2011**, à **14 heures**, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

Rapport n°895-2011/APS : Projet de délibération relatif aux zones de restructuration de l'habitat spontané (Z. RHS).

Rapport n°1432-2011/COM : Projet d'avis sur le projet de délibération BAPS modifiant la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud.

Rapport n°1266-2011/APS : Projet de délibération décidant de modifier le plan d'urbanisme directeur (PUD) de Nouméa.

♦ ♦ ♦

Étaient présents : Mmes LEQUES, LIGEARD, OHLEN et SIO-LAGADEC ainsi que MM. MULIAKAKA, PABOUTY et NATUREL.

Était absent excusé : M. REGENT.

Participait également aux travaux de la commission : Mme DAVID.

L'administration était représentée par M. GARCIA, ainsi que par :
M. GISLARD, secrétaire général adjoint ;
M. TOUBHANS, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;
M. THUPAKO, directeur du logement (DL) ;
Mme PEIRANO, directrice adjointe de l'équipement (DEPS) ;
M. AYRAULT, chef du service des aides à la construction (DL) ;
Mlle CHASSARD, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (DJA) ;
M. ARLIE, rédacteur des débats (DJA).

♦ ♦ ♦

Rapport n°895-2011/APS : Projet de délibération relative aux zones de restructuration de l'habitat spontané (Z. RHS).

La province Sud a fait de l'habitat un axe majeur de son intervention publique. La multiplicité des problématiques l'oblige à diversifier ses réponses tant au niveau des opérations que des acteurs, et ce, en plaçant l'humain au centre de nos cités.

Pour mémoire, la province Sud représente 75% de la population de la Nouvelle-Calédonie soit 183 000 habitants sur 245 000. L'agglomération de Nouméa compte à elle seule 163 700 habitants pour 54 743 logements (estimation de l'ISEE).

La conjoncture financière particulièrement favorable ces dernières années, tant sur le financement des contrats de développement, que sur l'importance des ressources fiscales, ont permis d'augmenter le parc locatif aidé de façon conséquente. Néanmoins, ce parc ne peut à lui seul répondre à la diversité des demandes.

En effet, le nombre de demandeurs de logement dans l'agglomération Nouméenne se maintient à plus de 6 400 familles et le nombre d'habitats précaires, sans droit ni titre, a tendance à augmenter. La dernière enquête de recensement des squats, en date de 2008, a dénombré 1800 familles installées au sein de l'agglomération.

Face à cette situation, la province Sud poursuivra son intervention, mais devra également élargir le périmètre de son champ, et se doter de nouveaux outils complémentaires pour favoriser l'accès à un logement décent pour tous.

Nouvelle stratégie d'habitat social

La province Sud poursuivra donc la production de logements aidés en contribuant ainsi, en partenariat avec les communes, à la politique d'aménagement urbain.

Elle souhaite aussi adapter ses réponses en faveur des publics spécifiques, que sont les personnes âgées, les jeunes travailleurs et les jeunes en difficultés.

Dans le même sens, elle souhaite apporter également une réponse appropriée aux familles ayant un revenu intermédiaire, non éligibles aux dispositifs actuels, et qui ne peuvent pas accéder à la propriété du fait d'un coût du foncier en hausse.

Enfin, afin d'améliorer les conditions de vie dans lesquelles se trouve une part importante de la population habitant les « squats » dans l'agglomération de Nouméa, la Province, accompagnée de l'Etat s'engage dans la restructuration de l'habitat spontané.

Ainsi, la province Sud met en place deux axes nouveaux en direction des ménages ayant des difficultés à se loger :

- l'un pour aider les classes moyennes à accéder à la propriété. Outre l'objectif principal de faciliter l'accession à la propriété, il s'agit également de libérer du parc locatif et de contribuer à l'effort économique du bâtiment ;
- l'autre pour l'amélioration des conditions de vie dans les zones d'habitat spontané. Il s'agit de donner des conditions de vie décentes aux habitants, d'empêcher la prolifération de zones de non-droit, et d'inscrire les squatteurs dans un parcours résidentiel. Cette opération concernera les 2/3 des zones squattées; le reliquat étant traité en résorption.

Pour répondre à cette dernière orientation, les règles d'urbanisme nécessitent une modification afin de créer une nouvelle zone d'aménagement, la « zone de restructuration de l'habitat spontané » (Z.RHS).

La restructuration de l'habitat spontané

L'objectif premier de la restructuration de l'habitat spontané consiste, à donner des conditions de vie décentes, à reconquérir les territoires, à empêcher le développement des zones de non-droit, à rendre ces espaces salubres, et à protéger l'environnement ; l'objectif final est de permettre à ces familles d'accéder à terme à un logement aidé ou non.

Le projet consiste à restructurer ces espaces déjà occupés et à donner accès aux services à la population, avec en contrepartie le paiement d'une redevance pour l'occupation du terrain et le règlement des factures pour les consommations d'eau et d'électricité. Ainsi, à défaut de proposer un logement aidé dans l'immédiat, les conditions de salubrité et de sécurité des populations qui résident dans les zones d'habitat spontané seront améliorées.

Les travaux d'infrastructures à engager concernent :

- la structuration des espaces : création des voiries, parcellisation ;
- amenée des réseaux d'eau potable et d'électricité avec compteur individualisé ;
- l'amélioration des conditions de vie et de l'environnement par l'intermédiaire d'un assainissement collectif ou individuel, la collecte des ordures ménagères et la réalisation de sanitaires.

Ce programme fait l'objet d'un financement sur contrat spécifique avec l'Etat dont un volet concerne des études pré opérationnelles générales sur 14 sites de l'agglomération, et un volet opérationnel pour la mise en œuvre sur le site de presqu'île océanienne.

Par ailleurs, la province Sud mandatera la SEM AGGLO afin d'assurer, la conduite des études pré opérationnelles. Une convention de partenariat a été proposée aux communes pour définir les missions et les modalités d'intervention de chacun.

Dans cette optique, il est proposé un outil réglementaire d'urbanisme destiné à permettre l'aménagement de ces espaces déjà occupés en mettant en œuvre des zones de restructuration de l'habitat spontané (Z.RHS).

Ces Z.RHS, qui pourront être d'initiative provinciale ou communale, correspondent à des plans d'aménagement portant sur une zone d'habitat spontané à l'intérieur de laquelle il est envisagé d'intervenir par la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics.

Les Z.RHS pourront être créées sur tout type de zone sur la base d'un dossier comprenant notamment un plan d'aménagement, une notice d'impact, le cas échéant un règlement, et feront l'objet d'une concertation avec l'ensemble des acteurs concernés. La création de la Z.RHS sera ensuite approuvée par le Bureau de l'assemblée de Province après consultation de la commission intérieure compétente.

Enfin, l'achèvement d'une Z.RHS devra être constaté par le Bureau de l'assemblée de Province lorsque le programme d'aménagement approuvé aura été exécuté.

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

◆ ◆ ◆

Dans la discussion générale et en complément du rapport de présentation, Mme Ligeard a indiqué que le projet de texte proposé a pour objectif de créer un outil réglementaire d'urbanisme afin de mettre en œuvre l'amélioration des conditions de vie dans les zones d'habitat spontané qui est l'une des orientations annoncées de la nouvelle stratégie de l'habitat social de la province Sud.

Par ailleurs, elle a précisé que la première opération de restructuration de l'habitat spontané (RHS) sera réalisée sur le site de la « presqu'île océanienne », anciennement dénommé « squat Kawati ».

Il s'agit d'un foncier appartenant au fonds social de l'habitat (FSH) qui sera mis à disposition de la province Sud par le biais d'un bail emphytéotique. Ce dernier devrait être soumis au conseil d'administration du FSH à la fin du mois d'octobre. Ce dispositif sera complété par deux autres conventions, l'une avec la commune de Dumbéa pour définir les missions et les modalités d'interventions de chacun, et l'autre avec la société anonyme d'économie mixte de la communauté d'agglomération, qui est l'opérateur retenu pour assurer la conduite des études pré-opérationnelles.

Suite à l'intervention de Mme David relative au périmètre concerné et à la nature du bail, le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire a indiqué que l'opération concerne la quasi-totalité du territoire de la « presque île océanienne » et du « caillou bleu ». Pour ce qui est du bail, il s'agit d'un bail emphytéotique classique. Les investissements et les éventuelles améliorations apportées par la province bénéficieront au propriétaire au terme de ce dernier.

Mme Ligeard a ajouté qu'il est précisé dans ce bail que les parcelles libérées, suite au relogement de familles, seront utilisées soit comme espace vert soit comme un espace de vie commune et qu'en aucun cas elles ne pourront accueillir une nouvelle famille. Il s'agit d'une reconquête du territoire sur dix à quinze années et ce, pour le rétrocéder à son propriétaire. A ce titre, elle a confirmé à Mme David que la préoccupation de la province est d'inscrire les populations dans un parcours résidentiel et non de créer de zones de sédentarisation.

M. Naturel a, par ailleurs, souligné le fait que 80% à 85% du foncier squatté appartient au FSH et que ce dispositif ne sera pas étendu à l'ensemble des squats de la province Sud. En effet, seules les zones qui ne comportent pas de projets préalablement identifiés pourront faire l'objet d'une opération de restructuration.

Mme David a indiqué que le manque d'adhésion des populations constitue souvent l'écueil de ces expérimentations de réhabilitations des zones d'habitat spontané. A ce titre, elle a souhaité savoir si une association de riverains a été clairement identifiée en tant qu'interlocuteur sur ce site pilote.

Mme Ligeard lui a répondu que les habitants sont étroitement associés à l'opération par le biais d'une association de riverains du squat de la « presque île océanienne » qui regroupe plusieurs associations. Elle a, par ailleurs, confirmé que les habitants sont pleinement conscients que ce projet d'amélioration des conditions induit une participation financière de leur part, notamment pour l'eau et l'électricité. En outre, elle a indiqué qu'ils ont connaissance qu'il ne s'agit aucunement, pour eux, d'une opération d'acquisition du foncier.

M. Naturel a ajouté que les agents du centre communal d'action sociale de la commune de Dumbéa travaillent également, depuis de nombreuses années, en collaboration avec les associations de ce site, notamment sur la problématique de l'alimentation en eau.

Mme David a indiqué que ce type d'opérations pourrait engendrer un risque de prolifération des squats.

Mme Ligeard lui a répondu que ce risque est relativement circonscrit par le fait que les opérations de restructuration sont menées en collaboration avec les communes qui exercent la surveillance de ces zones par l'intermédiaire des médiateurs et des polices municipales. Elle a rappelé que ce dispositif ne peut exister qu'en partenariat étroit et constant avec les communes. A ce titre, il appartient aux communes d'identifier et de prioriser les sites qui feront l'objet d'une opération de restructuration.

Toutefois, Mme Lèques a noté que l'article 6 du projet de texte prévoit que la province peut être également à l'origine du choix d'implantation des opérations de restructuration. Sur ce point, Mme Ligeard a confirmé que cet article autorise la province Sud à intervenir.

Mmes David et Lèques ont souhaité avoir des précisions sur les travaux d'infrastructures qui seront réalisés sur le site pilote ainsi que sur leur coût.

Mme Ligeard leur a répondu que les compteurs d'eau et d'électricité seront individuels. En effet, le système actuel de compteur commun n'est pas satisfaisant puisque les factures sont très élevées.

L'option retenue, à ce jour, pour le paiement de ces factures est le prépaiement. Elle a néanmoins précisé que le détail de ces travaux d'infrastructures doit être affiné par les études pré-opérationnelles. La conclusion de ces études sera présentée à la commission. Le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire a confirmé qu'à ce stade de la mise en œuvre du dispositif, il s'agit d'instaurer un nouvel outil d'urbanisme permettant d'aménager la réglementation relative au plan d'urbanisme directeur.

En ce qui concerne le coût des travaux, le secrétaire général a indiqué que le montant des financements nécessaires a été prévu pour l'aménagement de quatorze sites, soit 6,9 milliards de francs. Néanmoins, il sera nécessaire de les réajuster en fonction des conclusions des études pré-opérationnelles. En effet, il existe deux composantes importantes pour définir le coût pour chacun des sites, à savoir : le type et le nombre d'infrastructures nécessaires ainsi que le coût de la mise à disposition du foncier.

En complément, Mme Ligeard a indiqué que, d'une part, le contrat de développement Etat / province Sud 2011-2015 permet de consacrer 1,2 milliard de francs pour l'habitat social et, d'autre part, que la collectivité a obtenu également de l'Etat le financement nécessaire pour mener l'opération de RHS. Ainsi, ce contrat spécifique prévoit l'attribution d'une enveloppe complémentaire d'1,2 milliard de francs.

◆ ◆ ◆

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

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

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

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

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

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

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

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

Article 8 : Mme Sio-Lagadec a proposé que les mots : « le Bureau de l'assemblée de province » soient remplacés par les mots : « l'assemblée de province ».

La présidente de la commission a soumis la proposition au vote : le groupe Rassemblement UMP a voté « contre » (trois voix), le groupe Calédonie ensemble a voté « pour » (deux voix) et le groupe FLNKS s'est abstenu (une voix).

L'amendement est rejeté.

Avis favorable de la commission.

Article 9 : Avis favorable de la commission, sans observations.

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

Article 11 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Article 12 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Article 13 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Article 14 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Article 15 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Article 16 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Article 17 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission.
Le groupe Calédonie ensemble (CE) donnera sa position en séance publique.

♦ ♦ ♦

Rapport n°1432-2011/COM : Projet d'avis sur le projet de délibération BAPS modifiant la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud.

♦ ♦ ♦

La province Sud a fait de l'habitat un axe majeur de son intervention publique. La multiplicité des problématiques l'oblige à diversifier ses réponses tant au niveau des opérations que des acteurs, et ce, en plaçant l'humain au centre de nos cités.

Pour mémoire, la province Sud représente 75% de la population de la Nouvelle-Calédonie soit 183 000 habitants sur 245 000. L'agglomération de Nouméa compte à elle seule 163 700 habitants pour 54 743 logements (estimation l'ISEE).

La conjoncture financière particulièrement favorable ces dernières années, tant sur le financement des contrats de développement, que sur l'importance des ressources fiscales, ont permis d'augmenter le parc locatif aidé de façon conséquente. Néanmoins, ce parc ne peut à lui seul répondre à la diversité des demandes.

En effet, le nombre de demandeurs de logement dans l'agglomération Nouméenne se maintient à plus de 6 400 familles et le nombre d'habitats précaires, sans droit ni titre, a tendance à augmenter. La dernière enquête de recensement des squats, en date de 2008, a dénombré 1800 familles installées au sein de l'agglomération.

Face à cette situation, la province Sud poursuivra son intervention, mais devra également élargir le périmètre de son champ, et se doter de nouveaux outils complémentaires pour favoriser l'accès à un logement décent pour tous.

Nouvelle stratégie d'habitat social

La province Sud poursuivra donc la production de logements aidés en contribuant ainsi, en partenariat avec les communes, à la politique d'aménagement urbain.

Elle souhaite aussi adapter ses réponses en faveur des publics spécifiques, que sont les personnes âgées, les jeunes travailleurs et les jeunes en difficultés.

Dans le même sens, elle souhaite apporter également une réponse appropriée aux familles ayant un revenu intermédiaire, non éligibles aux dispositifs actuels, et qui ne peuvent pas accéder à la propriété du fait d'un coût du foncier en hausse.

Enfin, afin d'améliorer les conditions de vie dans lesquelles se trouve une part importante de la population habitant les « squats » dans l'agglomération de Nouméa, la Province, accompagnée de l'Etat s'engagent dans la restructuration de l'habitat spontané.

Ainsi, la province Sud met en place deux axes nouveaux en direction des ménages ayant des difficultés à se loger :

- l'un pour aider les classes moyennes à accéder à la propriété. Outre l'objectif principal de faciliter l'accession à la propriété, il s'agit également de libérer du parc locatif et de contribuer à l'effort économique du bâtiment ;
- l'autre pour l'amélioration des conditions de vie dans les zones d'habitat spontané. Il s'agit de donner des conditions de vie décentes aux habitants, d'empêcher la prolifération de zones de non-droit, et d'inscrire les squatteurs dans un parcours résidentiel. Cette opération concernera les 2/3 des zones squattées, le reliquat étant traité en résorption.

Enfin, quelques ajustements sont proposés pour :

- modifier le seuil maximum du revenu des catégories aidés de transition (LAT) ;
- modifier les conditions de reconnaissance du caractère social.

Interventions provinciales pour la restructuration des zones d'habitat spontané

L'objectif premier de la restructuration de l'habitat spontané consiste, à donner des conditions de vie décentes, à reconquérir les territoires, à empêcher le développement des zones de non-droit, à rendre ces espaces salubres, et à protéger l'environnement ; l'objectif final est de permettre à ces familles d'accéder à terme à un logement aidé ou non.

Le projet consiste à restructurer ces espaces déjà occupés et à donner accès aux services à la population, avec en contrepartie le paiement d'une redevance pour l'occupation du terrain et le règlement des factures pour les consommations d'eau et d'électricité. Ainsi, à défaut de proposer un logement aidé dans l'immédiat, les conditions de salubrité et de sécurité des populations qui résident dans les zones d'habitat spontané seront améliorées.

Les travaux d'infrastructures à engager concernent :

- la structuration des espaces : création des voiries, parcellisation ;
- amenée des réseaux d'eau potable et d'électricité avec compteur individualisé ;
- l'amélioration des conditions de vie et de l'environnement par l'intermédiaire d'un assainissement collectif ou individuel, la collecte des ordures ménagères et la réalisation de sanitaires.

Ce programme fait l'objet d'un financement sur contrat spécifique avec l'Etat dont un volet concerne des études pré opérationnelles générales sur 14 sites de l'agglomération, et un volet opérationnel pour la mise en œuvre sur le site de presque île océanienne. Le montant de l'investissement sera décidé par le Bureau de l'assemblée comme cela se fait déjà pour les zones d'aménagement concerté ou non.

Par ailleurs la province Sud mandatera la SEM AGGLO afin d'assurer, la conduite des études pré opérationnelles. Une convention de partenariat a été proposée aux communes pour définir les missions et les modalités d'intervention de chacun.

La redevance des occupants est déterminée par deux critères : le revenu et la surface de la parcelle. Le revenu est pris en compte par le taux d'effort de 10%, la parcelle étant louée nue. La surface de la parcelle est prise en compte au-delà de 6 ares par un surloyer évalué à 1000 F/are par mois.

Interventions provinciales pour les aides à l'accession à la propriété des classes moyennes

L'accession à la propriété pour les classes moyennes est devenue très difficile, notamment dans le grand Nouméa, compte-tenu de la pression foncière et de l'augmentation des prix des logements. De

plus, il est constaté que les classes socio-économiques disposant entre trois cent soixante mille (360 000) francs et six cent mille (600 000) francs mensuels ne sont pas traités par les dispositifs existants.

Des simulations ont été réalisées sur la base du prix de vente de logement, de la composition familiale, des revenus en tenant compte du taux d'endettement. Malgré l'éventuel prêt à taux zéro, il est révélé que les familles peuvent difficilement accéder au marché privé. Aussi, la mise en place d'une aide complémentaire permettrait non seulement l'accession à la propriété mais également libérerait le parc locatif et dynamiserait l'économie du bâtiment particulièrement dans les centralités urbaines.

C'est pourquoi, il est proposé une aide qui serait évaluée, selon la composition familiale et les revenus, avec un seuil maximal de trois millions (3 000 000) de francs afin de rester cohérent avec les dispositifs existants.

Les critères d'éligibilité seront la primo accession d'un logement neuf en individuel ou en collectif, avec un seuil maximum de revenus pouvant aller à six cent mille (600 000) francs. L'attribution de cette aide sera décidée par arrêté du président de l'assemblée après avis de la commission consultative des aides compétente qui statuera sur le niveau requis par rapport au montant calculé, et selon un projet économiquement viable.

Il convient de noter que les dispositions des aides à l'accession pour la construction neuve et l'amélioration de l'existant restent inchangées (Laps avec la SECAL ou l'OPAL).

Actualisations diverses de la réglementation

1 Opérateurs habilités au caractère social

Dans le but d'élargir les possibilités de production et de financement de logements sociaux, la Province pourra habiliter les sociétés contrôlées par un opérateur social et les opérateurs privés.

En contrepartie de la production de logements sociaux aux conditions de loyers et de revenus des attributaires identiques à celles des bailleurs sociaux, ils bénéficient du caractère social.

Le troisième alinéa de l'article 1 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 est modifié en conséquence.

2 Actualisation du seuil maximum de revenus de la catégorie LAT (logement aidé de transition)

Le seuil maximum actuel de revenus du LAT (logement aidé de transition) est de 3,6 SMG soit cinq cent quatre mille (504 000) francs. Ce seuil est relevé à six cent mille (600 000) francs afin :

- de favoriser la mixité sociale ;
- d'être en cohérence avec le seuil du dispositif d'aide à l'accession à la propriété présenté ci-dessus.

3 Modification des conditions de reconnaissance du caractère social

Le caractère social est reconnu :

- Pour les opérations de restructuration d'habitat spontané
- Pour les opérations de construction de plus de 400 logements si au moins :
 - 50% des logements sont de catégories LTA-LA-LAT
 - 25% des logements sont de catégories LTA-LA

Ces opérations créent de nouveaux quartiers et favoriseraient la mixité sociale. L'obtention du caractère social devient incitative pour l'introduction des logements aidés dans ce type de programmes.

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

◆ ◆ ◆

Dans la discussion générale et en complément du rapport de présentation, Mme Ligeard a indiqué que le projet de délibération porte principalement sur la mise en place d'interventions provinciales en matière d'opérations de restructuration de l'habitat spontané (RHS) ainsi que sur l'instauration d'un nouveau dispositif d'aide à l'accession à la propriété pour les classes moyennes.

S'agissant de la redevance pour l'occupation des parcelles restructurées, Mme Lèques a indiqué que le montant de ce loyer grèvera le budget des personnes âgées qui disposent de faibles revenus. En effet, elle a rappelé que celles-ci ne s'acquittent que de 2 000 francs par mois par l'intermédiaire de l'aide au logement.

En réponse, Mme Ligeard a précisé que la situation de ces personnes devrait évoluer prochainement puisque le projet de loi du pays portant création d'un « minimum vieillesse » viendra compléter leurs ressources.

Mme Ohlen a, par ailleurs, répondu à Mme Lèques que le paiement d'une redevance pour l'occupation d'une parcelle de la zone restructurée s'inscrit pleinement dans le parcours résidentiel que le groupe Calédonie ensemble défend.

En réponse à Mme Ohlen, Mme Ligeard a indiqué que la redevance sera très certainement perçue par la société d'économie mixte d'agglomération, en tant qu'opérateur, et pour le compte de la collectivité provinciale.

Mme Lèques a souhaité savoir quels sont les moyens d'action dont la province Sud dispose pour limiter les éventuels défauts de paiement des locataires alors que la résiliation du bail est impossible. Le secrétaire général a indiqué qu'il serait toujours possible d'intervenir sur les réseaux de distribution d'eau et d'électricité.

Mme Ligeard et M. Pabouty ont ajouté que la concertation avec les associations de riverains constitue la meilleure des garanties pour éviter ces situations.

Au sujet du dispositif d'aide à l'accession à la propriété des classes moyennes à la propriété, le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire a indiqué que l'instauration de ce dispositif vise à apporter une réponse appropriée aux familles ayant un revenu intermédiaire, c'est-à-dire compris entre trois cent soixante mille francs et six cent mille francs mensuel, qui ne sont pas éligibles aux dispositifs actuels et pour qui l'accession à la propriété est devenue difficile compte tenu de la pression foncière et de l'augmentation des prix des logements.

Face à ce constat, il est proposé un dispositif d'aide qui permette à ces familles d'accéder à la propriété dans des conditions satisfaisantes. Trois critères d'éligibilité ont été retenus : le primo accédant, un seuil maximum de revenus et un logement neuf, en individuel ou en collectif.

S'agissant de l'aide proprement dite, elle sera plafonnée à trois millions de francs afin de rester cohérent avec l'ensemble des dispositifs existants. Celle-ci sera proportionnelle à la composition familiale et adaptée aux revenus. Par ailleurs, il a indiqué que la situation des familles monoparentales a également été prise en compte, ces dernières bénéficiant d'un coefficient majoré d'un point. Pour finir, il a précisé que les formalités et la procédure d'instruction des demandes seront simples et rapides.

Mme Ligeard a ajouté que ce dispositif permettra d'aider, entre deux cent cinquante et trois cents familles par an, à devenir propriétaires. Par ailleurs, la mise en place de cette aide devrait également avoir un effet de levier complémentaire au dispositif du prêt à taux zéro.

En réponse à Mme Lèques concernant le financement dédié à ce dispositif, le secrétaire général a indiqué qu'il sera financé pour une partie minoritaire par le contrat de développement Etat/province Sud 2011-2015 puisque l'Etat a accepté de rehausser le plafond de revenu éligible qui se monte désormais, entre six cent mille et sept cent mille francs selon la situation de la famille.

L'autre partie sera financée sur les fonds propres de la collectivité. A ce titre, il a rappelé qu'une enveloppe de cent cinquante millions de francs a été inscrite au budget supplémentaire 2011 pour répondre aux demandes d'aide sur les derniers mois de l'année.

Il a ajouté que, compte tenu des projections réalisées, il prévu de consacrer à ce dispositif un budget de l'ordre de six cent millions de francs par an.

Mme Ligeard a précisé qu'à partir de 2012, la province entend consacrer à sa politique d'habitat un budget de l'ordre de 3 milliards de francs par an, soit : six cent millions de francs pour l'accèsion à la propriété des classes moyennes, 1,2 milliard de francs pour la construction de logements aidés au titre du contrat de développement Etat/province Sud 2011-2015, et 1,2 milliard de francs pour la RHS.

Le directeur du logement a répondu à Mme Ohlen que la constitution d'un dossier de prêt à taux zéro n'est pas une condition préalable pour déposer une demande d'accèsion à la propriété. Par ailleurs, suite à une question de Mme Ohlen sur la durée de résidence sur le territoire pour être éligible, il a indiqué que dans ce cadre, seule la condition de nationalité française était requise.

Mme Ligeard a confirmé à Mme Ohlen que ce dispositif fera l'objet d'une large communication à destination des administrés.

L'administration a, par ailleurs, ajouté que le secteur bancaire sera également sensibilisé afin qu'il constitue un relais d'information pour diriger les intéressés vers la Maison de l'habitat en vue de compléter leurs plans de financement.

Suite à l'intervention de Mme Lèques concernant la possibilité de contraindre les opérateurs à inclure des logements sociaux dans tous les programmes de construction, Mme Ligeard a indiqué que la collectivité ne peut pas adopter de mesures réglementaires en la matière. Néanmoins, elle a ajouté que la province Sud travaille en concertation avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés pour les inciter à réaliser des opérations de mixité.

♦ ♦ ♦

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

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

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

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

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

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

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

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

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

Articles 9 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Articles 10 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Article 11 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Article 12 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Articles 13 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Articles 14 : Avis favorable de la commission, sans observations.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission.
Le groupe Calédonie ensemble (CE) donnera sa position en séance publique.

♦ ♦ ♦

Rapport n°1266-2011/APS : Projet de délibération décidant de modifier le plan d'urbanisme directeur (PUD) de Nouméa.

Le plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa, approuvé par la délibération 04-98/APS du 13 janvier 1998 et modifié par la délibération 51-2008/APS du 20 août 2008, est actuellement en révision depuis 2003 (délibération modifiée n° 22-2003/APS du 18 juillet 2003).

Par arrêté n°17-2009/PS du 28 janvier 2009, la province Sud autorise l'occupation avec constitution de droits réels au profit de la société Forest Invest SARL, de parcelles endiguées sur le domaine public maritime provincial à l'anse Uaré, aux fins de réalisation et d'exploitation d'un centre commercial.

En l'état, dans le PUD en vigueur, le secteur est inscrit pour partie en zone UI (zone industrielle et commerciale) et pour partie en zone ND (zone naturelle protégée). Si la zone UI autorise la création de surfaces commerciales, la zone ND interdit, quant à elle, toute construction. Le zonage actuel est donc incompatible avec les droits acquis par la société Forest Invest SARL.

Après les refus opposés à ses demandes gracieuses auprès de la province Sud et de la mairie de Nouméa de mettre le PUD de la ville de Nouméa en modification, la société Forest Invest a déposé devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie, deux recours pour excès de pouvoir visant à obtenir l'annulation des décisions de refus de la commune de Nouméa et de la province Sud.

Si le jugement du 24 mars 2011 a rejeté la demande dirigée contre la province Sud, il a néanmoins enjoint la ville de Nouméa à demander à la province Sud de mettre le PUD en modification.

Ainsi, par un courrier datant du 31 mai 2011, monsieur le maire de la ville de Nouméa, habilité par la délibération du conseil municipal n°2011/524 du 17 mai 2011, propose à l'assemblée de province la mise en modification du PUD de Nouméa.

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

♦ ♦ ♦

Aucune observation particulière n'a été formulée dans la discussion générale.

♦ ♦ ♦

EXAMEN DES PROJETS DE DELIBERATION

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

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

Articles 3 : Avis favorable de la commission, sans observations.

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

◆ ◆ ◆

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



Cynthia Ligard