












PLAN PROVINCIAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT PROGRAMME D' ACTIONS











PARTIE 2 : PROGRAMME D' ACTIONS DU PPLH

| | |
|--|----|
| 1. Constituer un réseau d'acteurs et de partenaires aptes à délivrer des informations/conseils aux ménages sur l'habitat et le logement..... | 14 |
| 2. Elargir les formes d'accès à la propriété dans le neuf et l'ancien..... | 15 |
| 3. Renforcer l'offre en hébergement et en logement de transition..... | 17 |
| 4. Elargir le dispositif «1 ère entrée » pour loger les ménages précaires..... | 20 |
| 5. Renforcer l'accompagnement emploi/logement des ménages..... | 21 |
| 6. Refonte du modèle économique de production des OLS..... | 22 |
| 7. Améliorer l'entretien du parc de logement..... | 23 |
| 8. Identifier collégalement le parc dégradé..... | 24 |
| 9. Redéfinir la stratégie d'intervention et de relogement des ménages..... | 25 |
| 10. Limiter le développement de l'habitat illicite..... | 27 |
| 11. Créer une nouvelle structure pour intervenir sur le foncier..... | 28 |
| 12. Renforcer les échanges autour de la production de logement aidé..... | 29 |
| 13. Renforcer la prise en compte des risques..... | 31 |
| 14. Renforcer l'opérationnalité des outils d'urbanisme et d'aménagement..... | 33 |
| 15. Améliorer la visibilité sur les attributions..... | 34 |
| 16. Mettre en place un système de « cotation » de la demande..... | 36 |
| 17. Améliorer la connaissance du fonctionnement et de l'occupation du parc des OLS..... | 38 |
| 18. Lancer des programmes globaux de rénovation et de gestion sociale et urbaine..... | 40 |
| 19. Soutenir les restructurations dans le parc des OLS..... | 42 |
| 20. Définir des plans stratégiques de patrimoine..... | 43 |
| Mobiliser le parc de logement vacant..... | 44 |
| Mise en place de la gouvernance et du suivi du PPLH..... | 45 |

Action 1: Constituer un réseau d'acteurs et de partenaires aptes à délivrer des informations/conseils aux ménages sur l'habitat et le logement

| | | | | | | | |
|---|--|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  Nature action | Information – Communication ; Coordination | | | | | | |
|  Objectifs stratégiques | Réaffirmer le rôle de la province Sud en tant que chef de file des missions d'information et de conseil aux ménages en matière d'habitat, en y associant les partenaires déjà existant ou de nouveaux à mobiliser | | | | | | |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none"> • Organisation des ressources provinciales (agents et documentation) pour améliorer la qualité de l'information (fiches sur les aides, personnes ressources, publication du guide sur comment entretenir son logement en tant que propriétaire ...) • Formation et mise en réseau des travailleurs sociaux et agents intervenants auprès des ménages (acteurs de l'insertion, CCAS, communes etc.) sur les aides relatives à l'habitat , le coût résidentiel/global des logements • Renforcement des modalités d'information et de sensibilisation des ménages sur l'ensemble du territoire (permanences, espaces numériques, tuto, Web TV...) en coordination avec les partenaires, notamment pour des actions et un discours commun | | | | | | |
|  Moyens humains | ++ à moyen constant | | | | | | |
|  Moyens financiers | + (budget communication) | | | | | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| | Organisation des ressources en interne | | | | | | |
| | | Renforcement des modalités d'information et de sensibilisation des ménages , Formation et mise en réseau | | | | | |
| | Elargissement entretiens demandeurs | | | | | | |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote : province Sud • Partenaires : gouvernement, OLS, CCAS, communes, associations... | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | + | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de publications, nombre de personnes informées (téléphone, ateliers), nombre de vues des tutos web | | | | | | |

Action 2 : Elargir les formes d'accèsion à la propriété dans le neuf et l'ancien

| | | | | | | | |
|--|---|------|------|------|------|------|------|
|  Nature action | Programmation ; Aides / Subventions ; Innovation | | | | | | |
| Objectifs stratégiques | Amplifier l'accès au logement des ménages | | | | | | |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none"> • Redynamisation des aides à l'accèsion (AFAPS et LAPS), deux produits complémentaires à poursuivre et sur lesquels mieux communiquer. Réflexion sur l'élargissement dans l'ancien (pour l'AFAPS) et l'adaptation du produit aux modes de vie calédoniens. • Expérimentation de maisons plus abordables (modulaire, léger, Mara Mwa...) pour les familles. • Relance des opérations d'aménagement publiques pour produire du lot nu (soutien aux lotissements communaux financier, technique via la SECAL, développement d'opérations en régie province Sud) • Développement et encadrement des pratiques de vente de logements aidés individuel par l'évolution du code des aides de l'habitat pour préciser l'article qui encadre l'aliénation des logements 124-6 (vente OLS) • Développement et encadrement juridique de la « location-accession » | | | | | | |
|  Moyens Humains | ++ (à moyens constants) | | | | | | |
|  Moyens financiers | +++ (enveloppe crédits d'investissement actuelle) | | | | | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote : province Sud • Partenaires : gouvernement, OLS, Etat, Caisse des dépôts, banques, ... | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | + | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements financés et livrés AFAPS, LAPS et tout autre futur dispositif | | | | | | |

Action 2 : Elargir les formes d'accèsion à la propriété dans le neuf et l'ancien

Mise en œuvre détaillée de l'action par la province Sud

Refonte de l'AFAPS et du LAPS

AFAPS : intégration d'une option « accompagnement des ménages dans les travaux » qui pourrait être levée par le ménage en cas de difficultés avec l'accord de la DEL. Cette option ne serait donc pas systématique.

LAPS : Mieux répondre aux besoins en mobilisant plusieurs pistes :

1. Elargissement du catalogue de produits disponibles pour mieux répondre aux besoins des ménages avec deux modèles par typologie et intégration d'une typologie de type F1
2. Réflexion sur un modèle de maison moins cher
3. Redéfinition des objectifs du dispositif

La mobilisation du fond de garantie du gouvernement est nécessaire pour maintenir ce produit en terres coutumières










Article 124-6 : L'aliénation des logements locatifs publics peut intervenir avec l'accord de la province Sud, dans les conditions fixées par cette dernière. Elle fait l'objet d'un avenant à la convention mentionnée à l'article 124-3.

Pistes proposées :

- Respect des normes d'habitabilité de l'Aide au Logement
- Remise en état préalable du logement avant la vente
- Accord de la Banque des Territoires
- Affiliation du bâtiment à un syndic en cas copropriété
- Pour les opérations financées par la PS de moins de 10 ans : interdiction de la vente hors locataire OLS et remboursement de l'aide initiale
- Pour les opérations de vente en accession aidée : cibles : ménages sous plafonds de ressources et vente minimum inférieures à 30% des prix du marché, participation de la PS aux commissions d'attributions des logements en accession et à la grille de prix de vente

Rédiger un nouvel article permettant la mise en œuvre de dispositifs de location accession en précisant les revenus plafonds des ménages cibles, la durée de levée d'option de la location, les garanties de relogement en cas de non levée d'option...

Action 3 : Renforcer l'offre en hébergement et en logement de transition

| | | | | | | | |
|---|--|------|------|------|------|------|------|
| Nature action | Coordination ; Programmation ; Aides / Subventions | | | | | | |
|  Objectifs stratégiques | Améliorer les réponses en logement pour les publics dits à besoins spécifiques et fluidifier les sorties d'hébergement | | | | | | |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation du réseau CHRS et définition de conventions pluriannuelles d'objectifs et de moyens pour les associations concernées. • Création de nouvelles structures (dans le neuf ou en reconversion de logements existants) : résidence mobilité, pensions de famille à destination de publics en précarité de longue durée (15-20 logements), aux jeunes de Brousse, aux femmes victimes de violence (appartements relais), développement de l'offre de logements d'urgence • Développement de l'Habitat Inclusif • Développement et structuration des logements « de transition » dans le parc des OLS permettant également de lutter contre la vacance | | | | | | |
|  Moyens humains | ++ (services DEL et DPASS) | | | | | | |
|  Moyens financiers | ++ (Aide à la production de logement) | | | | | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|  Coordination partenariale | Lancement des réflexions sur les nouvelles structures | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | Accompagnement des projets de développement de logements spécifiques dans le neuf et l'existant | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote : province Sud • Partenaires : réseau CHRS, OLS, associations, gouvernement, autres provinces pour la résidence mobilité | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | ++ | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de places supplémentaires créés dans le parc existant et en neuf | | | | | | |

Action 3 : Renforcer l'offre en hébergement et en logement de transition

Mise en œuvre détaillée de l'action par la province Sud

Financement
de nouvelles
structures

Pension de famille :

- Objectifs : Proposer un habitat durable sans limitation de durée aux personnes en situation d'isolement ou d'exclusion et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile.
- Cibles : Personnes seules ou en couple très désocialisées, fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire. Au vu de la fragilité psychologique, un accompagnement par des services de soin est requis
- Situation administrative stable, Ressources stables permettant de s'acquitter des redevances mensuelles. Capacité à vivre de façon autonome, dans un cadre semi-collectif.
- Durée indéterminée
- Redevance mensuelle définie par la structure en fonction de la superficie et de la typologie du logement; possibilité de bénéficier de l'AL

=> Cette nouvelle offre permettrait de sortir du réseau CHRS une partie des ménages qui ne pourront pas accéder à un logement autonome.

Résidence mobilité

- Vocation : accueillir en priorité des salariés en situation de mobilité ou d'emplois précaires (CDD court, Extra, Intérim) : salariés travaillant loin de leur domicile, fonctionnaires en mutation, jeunes en situation d'accès à l'emploi, travailleurs saisonniers (hommes et femmes), personnes en formation, stagiaires, apprentis, personnes qui doivent se loger pour des raisons d'accès au soin...

=> Cette nouvelle offre permettrait d'apporter une réponse aux ménages de la province Sud ou des autres provinces (sous réserve de co-financement) lorsqu'ils doivent loger pour quelques jours ou quelques mois (baux d'occupation temporaire).

Action 3 : Renforcer l'offre en hébergement et en logement de transition

Mise en œuvre détaillée de l'action par la province Sud

Structuration et soutien au développement de logement de transition

Modèle 1 : Gestion locative par l'OLS et accompagnement social PS ou Association

- Propriétaire : OLS
- Gestion Locative : OLS
- Accompagnement social : PS ou Association, couverture des risques locatifs si possible

Exemple: Passeport Premier Logement / Airain

Modèle 2 : Mise à disposition par l'OLS, gestion locative et accompagnement PS ou Association

- Propriétaires : OLS, avec contrat de bail à PS ou Association (logement ou immeuble entier)
- Gestion Locative : PS ou Association, signant ensuite un bail ou contrat de séjour aux occupants du logement, notamment après autorisation COSS (Comité Organisation Sanitaire et Social) . Le bail peut être envisagé comme un « bail glissant » vers un bail classique.
- Accompagnement social : PS ou Association

Exemple: Seviane / Appartement relais / BETHANIE résidence

Modèle 3 : Propriété, gestion locative et accompagnement social par PS ou Association










- Propriétaire : PS ou Association
- Si la PS est propriétaire: convention d'occupation à une association ou gestion en régie PS

Exemple: CHU les Manguiers (PS) ou Béthanie Centre Ville










Pistes d'action de la province pour renforcer les logements de transition :

Conventions pluriannuelles de partenariat avec les OLS ou les CHRS, garantie du risque locatif, équipement des logements, portage de dossiers COSS, budget dédié au fonctionnement de ces structures, financement de la construction ou de la réhabilitation de bâtiment...









Action 4 : Elargir le dispositif « 1^{ère} entrée » pour loger les ménages précaires

| | | | | | | | |
|---|--|------|------|------|------|------|------|
|  Nature action | Coordination ; Aides / Subventions ; innovation | | | | | | |
|  Objectifs stratégiques | Accentuer, diversifier l'accompagnement vers et dans le logement, réduction de la vacance dans le parc social | | | | | | |
|  Modalités opératoires | <p>Elargissement du Dispositif Première Entrée dans le logement en expérimentant un renforcement de l'accompagnement social et en créant une couverture partielle des impayés pour sécuriser les OLS</p> <p><u>2 cibles retenues parmi les ménages vivant en province Sud :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ménages en situation de handicap (allocation pleine ou allocation minorée) - Personnes en attente de logements social depuis plus de 2 ans et/ou ayant des ressources insuffisantes ou travailleurs pauvres (CDD récurrent, ressources inférieures aux plafonds d'accès des OLS) <p><u>Types d'aides possibles :</u> Aide financière au dépôt de garantie, aux premiers mois de loyers (maximum 6 mois), aides aux ouvertures de compteur (eau/électricité), aide au paiement de l'assurance, aide à l'équipement de 1^{ère} nécessité,</p> <p><u>Type d'accompagnement social :</u> Dispositif 1^{ère} Entrée renforcé, limité à 12 mois</p> <p><u>Partenariat :</u> convention partenariale avec les OLS fixant le type de bail et la participation financière au dispositif + fournisseurs eau, électricité et téléphone</p> | | | | | | |
|  Moyens Humains | + 1 travailleur social pour suivre le dispositif et accompagner les ménages (CDD 1 an renouvelable) | | | | | | |
|  Moyens financiers | 30 ménages = 3 MF pris sur les budgets existants et sur une contribution des OLS et fournisseurs (à fixer) | | | | | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote : province Sud • Partenaires : OLS, Etat, gouvernement, fournisseur d'énergie et d'eau | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | ++ | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Suivi des mesures, nombre de ménages restés dans le logement à l'issue du dispositif | | | | | | |










Action 5 : Renforcer l'accompagnement emploi/logement des ménages

| | | | | | | | |
|---|--|-----------|------|------|------|------|------|
|  Nature action | Coordination , Aides / Subventions | | | | | | |
|  Objectifs stratégiques | Amplifier l'accès au logement des ménages au logement et notamment l'accès au parc des OLS | | | | | | |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none"> • Poursuite du dispositif Accompagnement Au Logement (DAL) : possibilité d'inscrire les personnes en situation de handicap • Mise en place d'un nouveau Dispositif d'Insertion par le Logement et par l'Emploi <p><u>Cibles</u> : personnes éloignées du circuit de l'emploi qui ont besoin d'accéder ou d'être maintenues dans un logement pour poursuivre leur parcours d'insertion : personnes inscrites comme demandeur de logement ou inscrites dans un dispositif de maintien dans le logement (parc social)</p> <p><u>Moyens</u> : Mise en place d'un contrat global d'insertion emploi/logement permettant un accompagnement plus global afin de stabiliser les personnes. Suivi effectué par les travailleurs sociaux et les conseillers à l'emploi de la DEL (cible 150 familles / an issues du DAL + 30 familles hors DAL)</p> | | | | | | |
|  Moyens Humains | constants (travailleurs sociaux et conseillers à l'emploi de la DEL) | | | | | | |
|  Moyens financiers | Constants ou nouvelle mesure d'aide à l'emploi | | | | | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| | Mise en place procédures et commissions | Lancement | | | | | |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote : province Sud • Partenaires : OLS, CCAS, communes, SSR, associations du CHR, autres intervenants sociaux... | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | + | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | Nombre de ménages suivis par dispositifs et ayant intégré un logement et/ou un emploi. Délais moyens d'accès au parc de logement | | | | | | |









Action 6 : Refonte du modèle économique de production des OLS

| | |
|---|--|
| Nature action | Coordination |
|  Objectifs stratégiques | Amplifier l'accès au logement des ménages et maîtriser les coûts de revient des opérations |
|  Modalités opératoires | <p><u>Pour les OLS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Expérimentation des formes de production sur du foncier à coût réduit : ex le BRS pour le logement locatif aidé • Définition et mise en place d'une politique de vente de logement à des personnes ayant la capacité et la maturité de financer les travaux de gros entretien (obligation de syndic de copropriété) • Réflexion sur la maîtrise des frais de gestion • Baisse de la vacance et des impayés <p><u>Pour la province Sud :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien de l'Aide au Logement et des aides à la production et à la restructuration du parc des OLS • Réflexion sur une structure permettant un apport en foncier (cf. action 11) |
|  Moyens Humains | moyens constants |
|  Moyens financiers | + (mobilisation du Contrat de développement) |
|  Calendrier | 2022 Etude sur la vacance |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote : OLS • Partenaires : province Sud, Caisse des dépôts, AFD, Etat, gouvernement |
|  Conditions de mise en œuvre | +++ |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Coût de revient des opérations neuves des OLS, nombre de logements produits par typologie |









Action 7 : Améliorer l'entretien du parc de logement

| | | | |
|---|--|------|------|
|  Nature action | Coordination ; Aides / Subventions ; Information – Communication | | |
|  Objectifs stratégiques | Maintenir ou améliorer la qualité du parc de logement existant ou à venir | | |
|  Modalités opératoires | <p><u>Pour l'ensemble du parc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place (avec l'accord du gouvernement) d'une visite a priori des logements éligibles à l'AL, dans le parc social et privé Développement d'actions de communication sur les droits et devoirs des locataires/propriétaires en termes d'entretien des logements (guide de l'accédant, développement de tuto, maîtrise de l'énergie et de l'eau...) <p><u>Pour le parc des OLS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Organisation d'ateliers avec les locataires(PS/OLS) , mobilisation de logements pédagogiques pour expliquer comment entretenir son logement Optimisation de la gestion locative : amélioration de l'entretien des logements sociaux par les OLS (refonte du modèle économique, synergies entre bailleurs sur la gestion locative...) <p><u>Pour le parc privé :</u> refonte de l'APRAH pour revenir à un système de subvention dans l'individuel et étude d'une nouvelle aide sur le logement collectif</p> | | |
|  Moyens Humains | ++ | | |
|  Moyens financiers | + (maintien du budget aides OLS et APRAH) | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> Pilote pour les actions qui la concerne : province Sud Partenaires : gouvernement, OLS, CCAS, communes, agences immobilières... | | |
|  Conditions de mise en œuvre | + | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> Nombre d'aides APRAH, nombre de logements conventionnés visités ayant fait l'objet d'un signalement, taux de rejet, nombre de locataires des OLS ayant participé à une action de sensibilisation | | |

Action 8 : Identifier collégialement le parc dégradé

| | | | | | | | |
|---|---|------|---------------------------------|------|------|------|------|
| Nature action | Coordination | | | | | | |
|  Objectifs stratégiques | Améliorer la connaissance du parc de logement dégradé pour mettre en place des actions permettant son amélioration | | | | | | |
|  Modalités opératoires | <p><u>Pour la province Sud :</u> Mise à jour de la délibération sur les normes d'habitabilité, Création d'une grille d'analyse sur l'état des logements visités pour l'AL (définition des niveaux de dégradations intérieurs et extérieurs)</p> <p><u>Pour l'ensemble des acteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarification des compétences (SIGN, communes, gouvernement etc.) et définition de l'insalubrité (gouvernement) - Réflexion sur la mise en place d'un système de signalement partagé pour mieux connaître les logements dégradés. | | | | | | |
|  Moyens humains | + | | | | | | |
|  Moyens financiers | + | | | | | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| | | | Travail sur la grille d'analyse | | | | |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote pour les actions qui la concerne : province Sud • Partenaires : OLS, CCAS, communes, gouvernement, SIGN... | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | ++ | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | Nombre de logements repérés | | | | | | |

Action 9 : Redéfinir la stratégie d'intervention et de relogement des ménages

| | |
|--|--|
| Nature action | Financement étude ; Coordination ; Innovation |
|  Objectifs stratégiques | Diversifier les réponses logements proposés aux ménages vivant dans les squats et poursuivre les actions menées sur les sites prioritaires |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none"> • Définition des nouveaux « sites prioritaires » pour l'agglomération, • Résorption des sites de Brousse identifiés (partenariat province Sud – communes) • Réinvestissement des sites provinciaux concernés (province Sud) • Etudes sur les modes de vie en squats et l'impact des relogements en partenariat (SIGN – province Sud) |
|  Moyens Humains | + |
|  Moyens financiers | + |
|  Calendrier | Lancement de l'étude et définition des sites prioritaires en 2022 |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote pour les actions qui la concerne : province Sud • Partenaires : CCAS, communes, gouvernement, Etat, SIGN, Propriétaires des terrains squattés, AFD, associations et coutumiers, province Sud... |
|  Conditions de mise en œuvre | +++ |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de ménages désquattés et relogés • Suivi des relogements dans le temps |

Action 9 : Redéfinir la stratégie d'intervention et de relogement des ménages en squat

Mise en œuvre détaillée de l'action par la province Sud

Intervention sur des sites tests squattés et appartenant à la province Sud










Pour la province Sud :

Réinvestissement des sites provinciaux concernés :

- Réalisation de fiche signalétique squats révisée par squat
- Organisation de rencontres régulières pour informer les habitants des squats provinciaux
- Coordination des actions de la province sur les squats situés sur ses fonciers

Expérimentation d'une MOUS (maitrise d'œuvre urbaine et sociale) sur un site prioritaire dont la PS est propriétaire

Action 10 : Limiter le développement de l'habitat illicite

| | |
|---|--|
|  Nature action | Coordination ; Innovation |
|  Objectifs stratégiques | Eviter la cabanisation sur l'ensemble du territoire et particulièrement dans les secteurs à risques |
|  Modalités opératoires | <p><u>Pour la province Sud :</u> Renforcement des contrôles des constructions illicites sur le foncier de la province Sud et destruction des cabanes le cas échéant</p> <p><u>Pour l'ensemble des acteurs concernés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de groupes de travail sur les zones à risques en Brousse squattés (inondables, éboulements de terrains). Réflexions sur la viabilisation de certains sites. - Expérimentation de projets d'urbanisme temporaires pour occuper les terrains libérés dans le cadre d'opérations de résorption de squats et éviter les ré installations |
|  Moyens Humains | +++ |
|  Moyens financiers | +++ |
|  Calendrier | <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement des contrôles des constructions à partir de 2023 |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote pour les actions qui la concerne : province Sud • Partenaires : CCAS, communes, gouvernement, Etat, SIGN, Propriétaires des terrains squattés, associations et coutumiers... |
|  Conditions de mise en œuvre | +++ |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre de cabanes répertoriées et démolies |

Action 11 : Créer une nouvelle structure pour intervenir sur le foncier

| | | | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|------|------|
| Nature action | Innovation ; Financement étude | | | | | | |
|  Objectifs stratégiques | Développer de nouveaux modes d'actions pour agir sur le développement d'opérations futures de la province Sud | | | | | | |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none"> Réflexion sur la mise en place d'un outil foncier permettant de porter du foncier pour la réalisation d'opérations futures (OFS, EPF, GIE Foncier...?) notamment en lien avec le Bail Réel Solidaire par le biais d'une étude de faisabilité incluant : <ul style="list-style-type: none"> une réflexion pré-opérationnelle sur l'objectif de l'outil (portage long terme ? Court terme ?) et les cibles (accession aidé ? Logement aidé ? Portage de lot nu ? Outil de remobilisation de la vacance ?), des territoires visés (Nouméa ? Sur le foncier inaliénable ?....) et le positionnement de l'outil sur le marché immobilier, le modèle économique adéquat au regard des cibles choisies et des sources de financement, une expérimentation sur des fonciers appartenant à des partenaires volontaires Poursuite des travaux de réflexion avec le gouvernement sur le Droit de Préemption Urbain | | | | | | |
|  Moyens Humains | ++ | | | | | | |
|  Moyens financiers | ++ | | | | | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| | Première réunions | | | | | | |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> Partenaires : gouvernement, Etat, communes, OLS, SECAL, Caisse des dépôts, AFD, autres opérateurs... | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | +++ nécessite de trouver un opérateur local souhaitant expérimenter un dispositif de ce type | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> Création de la structure, nombre de terrains acquis | | | | | | |

Action 12 : Renforcer la concertation autour de la production de logement aidé

| | | | |
|---|---|--------------------------------|------|
| Nature action | Coordination ; Aides / Subventions | | |
|  Objectifs stratégiques | Faciliter la mise en œuvre des opérations de logements aidés financés par la province Sud, veiller à leur intégration dans le tissu urbain et leur acceptation par les riverains. Renforcer la prise en compte des besoins des habitants | | |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une instance de concertation par commune mettant autour de la table les financeurs, opérateurs, commune pour travailler sur la typologie des programmes d'habitat aidé (en amont, pendant sa mise en œuvre et en aval du projet) Mise en œuvre d'une grille d'analyse des opérations neuves (label « habitat durable » en province Sud) de validation d'analyse des projets financés par la DEL comprenant l'usage et l'intégration dans le quartier en s'appuyant notamment sur les démarches/ normes / labels existants ou en cours notamment pour les économies d'eau et d'énergie (BDCAL, RCNC, Norme PEB, frugalité heureuse portée par la cellule habitat et urbanisme du gouvernement...) Etude de l'opportunité de bonus dans les règlements et modification le cas échéant du code des aides à l'habitat (prime « investissement vert », prime « habitat spécifique ») | | |
|  Moyens humains | + | | |
|  Moyens financiers | + | | |
|  Calendrier | 2022 Concertation sur les critères | 2023 Mise en place du label | 2024 |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> Pilote : province Sud Partenaires : OLS, communes, SIGN, Etat, Caisse des dépôts, gouvernement | | |
|  Conditions de mise en œuvre | + | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> Nombre de commissions et de logements aidés ayant fait l'objet d'un suivi | | |

Action 12 : Renforcer la concertation autour de la production de logement aidé

Mise en œuvre détaillée de l'action par la province Sud

Mise en place d'une instance de concertation

Rôle de l'instance technique : accompagner et échanger de façon bilatérale, en amont puis tout au long de la réalisation, afin de valider collégialement le projet et sécuriser sa réalisation.

Objectif : compléter et partager le document « Projet de frise opération » qui est actuellement dans sa version 1 puis tester la mise en application de l'instance communale avec :

- **Pilote(s)** : la province Sud spécifiquement sur le logement social avec un copilotage communal car ce sont les communes qui gèrent leur développement urbain.
- **Participants** (liste non exhaustive) : le porteur de projet, des représentants institutionnels (communal, province Sud, cellule urbanisme et logement du gouvernement), les financeurs (y compris l'Etat) et les CCAS.
- **Planning** : une instance régulière serait organisée pour plusieurs projet par commune.
 - au plus tôt lors de la prospective foncière vis-à-vis de l'opportunité du projet sur le secteur pressenti.
 - **Idéalement en phase Avant Projet Sommaire** même si cela implique des coûts pour les OLS en cas d'arrêt à ce stade.
 - Rétrospectivement 2 à 5 ans après la réalisation pour faire un retour d'expérience.

Critère label « Habitat durable » en province Sud

Mobilisation de la grille d'analyse multicritères des projets OLS financés par la DEL basés sur :

- Les référentiels de qualité qui sont des prérequis ciblés sur l'**écoconstruction** tels que :
 - Le respect des normes et de confort (RCNC, norme PEB, BDCAL, architecture bioclimatique,...)
 - Le respect des règles du PUD
- Le volet **habitat** en intégrant :
 - des critères d'usages (aspect sociologique) tels que les équipements au delà de la résidence
 - d'intégration dans le secteur géographique (en distinguant l'individuel du collectif, l'urbain de la brousse et le foncier de droit commun ou coutumier)
 - Le respect des préconisations de la province Sud en matière de financement des opérations

Prime investissement « durable »

Les coûts complémentaires engendrés le cas échéant sur les opérations pourraient être en partie compensés par :

- Des primes spécifiques au code des aides de l'habitat
- Des bonus dans les règlements d'urbanisme (ce point nécessite des évolutions du CUNC et des PUDs)

Action 13 : Renforcer la prise en compte des risques

| | | | |
|---|--|--|------|
|  Nature action | Coordination ; Innovation | | |
|  Objectifs stratégiques | Anticiper les impacts des risques climatiques, naturels et technologiques sur les zones d'habitat actuelles et futures | | |
|  Modalités opératoires | <p><u>Pour l'ensemble des acteurs :</u> Homogénéisation de la connaissance des risques sur l'ensemble de la province Sud (inondation, glissement de terrain, montée des eaux, etc...) et prise en compte dans les documents de planification y compris en terres coutumières afin d'intégrer toutes les servitudes en annexe des PUD.</p> <p>Réflexion avec gouvernement pour mieux prendre en compte les risques Expérimentation d'une opération de relogement dans une zone à risque</p> | | |
| Moyens Humains | + | | |
|  Moyens financiers | ++ | | |
|  Calendrier | 2022 Démarrage des réflexions dès l'approbation du PPLH en vue de disposer d'un modus operandi à moyen terme | 2023 Lancement de l'expérimentation province Sud 2023 | 2024 |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote : gouvernement (DSCGR), déclinaison par les communes avec la province Sud • Partenaires : état, communes, gouvernement notamment la cellule urbanisme qui souhaite mettre en œuvre les principes de la frugalité heureuse dont l'un des piliers est la prise en compte des risques naturels | | |
|  Conditions de mise en œuvre | ++ | | |
| Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de relogements • Evolution réglementaire | | |

Action 13 : Renforcer la prise en compte des risques dans les stratégies de développement de l'habitat

Mise en œuvre détaillée de l'action par la province Sud

Renforcer la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme en province Sud et systématiser l'usage des pouvoirs de police du Maires et de la province pour lutter contre l'habitat illicite.

Rappel : la province Sud est compétente en matière d'environnement alors que la prévention des risques a été transférée en 2014 au gouvernement (DGAC). Néanmoins, la compétence de la NC ne fait pas obstacle à ce que les documents d'urbanisme adoptés sur son territoire délimitent certaines zones exposées à des risques naturels conformément aux objectifs du développement durable de l'article Lp. 111-2 du CUNC « prévention des risques naturels prévisibles ». Ainsi, la DAEM peut se saisir du sujet car elle encadre les PUD et valide les permis de construire des communes non dotées.

- Affiner la connaissance des risques sur le territoire de la province Sud (études DIMENC, DAVAR,...)
- Renforcer les obligations réglementaires de construction dans les règlements de PUD :
 - Annexer systématiquement les cartes des risques naturels et technologiques connus aux PUD. (art. Lp. 112-15 du CUNC). L'ajout d'annexes est soumis à une procédure de mise à jour du PUD (art. R. 112-14 du CUNC). Les aléas caractérisés sont des annexes réglementaires et les autres risques sont annexés à titre informatif.
 - « Compléter la traduction réglementaire d'interdictions de construction dans les zones à risque en aléa très fort et décliner des prescriptions spécifiques au sein des zones d'aléas fort et moyen »
 - Ou, systématiser les prescriptions spéciales pour encadrer les autorisations d'urbanisme et de PC sur des terrains exposés à un risque naturel (art. Lp.121-16-4°)
 - Réaliser des cahiers de prescriptions (y compris sur terres coutumières) pour cadrer les aménagements.
- Limiter le développement d'habitat illicite et irrégulier sur les zones à risques









Expérimenter une opération de relogement

- **Expérimentation d'une opération de relogement sur 1 ou 2 zones à risques identifiées :**
 - Identifier une opération pilote
(Exemple : squat des gaïacs à Dumbéa, Saint-Benoît à Thio ou les berges de la Ouenghi à Boulouparis).
 - Reloger les habitants sur une zone dépourvue de risques et adaptée.










Sensibilisation des populations

- Sensibiliser les populations notamment sur :
 - les terres coutumières où les PUDs ne s'appliquent pas.
 - le coût résidentiel/global des logements en amont de tout relogement.

Action 14 : Renforcer l'opérationnalité des outils d'urbanisme et d'aménagement

| | |
|--|---|
| <p>Nature action</p> | <p>Coordination ; Innovation</p> |
| <p> Objectifs stratégiques</p> | <p>Favoriser l'intégration des stratégies habitats dans les outils opérationnels pour améliorer la prise en compte des besoins et renforcer l'action publique</p> |
| <p> Modalités opératoires</p> | <p>Pour la province Sud : réflexion sur les possibilités d'intégration de réglementation en matière de catégorie de logement (taille, mixité sociale...) dans les règlements et OAP. <u>Avec l'ensemble des acteurs participations aux réflexions autour de :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre du DPU. - L'usage d'outils de planification concertés sur les terres coutumières (schémas d'aménagement concertés, SOE, MARPOUS, ZODEP, ...), qui pourraient être annexés au PUD (indépendamment des procédures PUD). - L'expérimentation avec le gouvernement de conventions urbaines partenariales pour les projets de construction d'une certaine ampleur - La refonte de la fiscalité de l'aménagement avec le gouvernement de Nouvelle Calédonie - La « simplification des procédures d'élaboration et d'évolution des PUD (réflexions en cours entre la DAEM et le gouvernement) » |
| <p> Moyens humains</p> | <p>+</p> |
| <p> Moyens financiers</p> | <p>+</p> |
| <p> Calendrier</p> | <p>En fonction des ordres du jour des partenaires</p> |
| <p> Coordination partenariale</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Pilotage: gouvernement • Partenaires : province Sud, communes, autres provinces |
| <p> Conditions de mise en œuvre</p> | <p>+++</p> |
| <p> Indicateurs d'évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> • DPU • Evolution réglementaire |

Action 15 : Améliorer la visibilité des attributions

| | | | |
|--|--|--|------|
|  <p>Nature action</p> | Coordination | | |
|  <p>Objectifs stratégiques</p> | Améliorer la gestion partagée des demandes et attributions sur le territoire pour un meilleur suivi des résidences et quartiers par l'ensemble des acteurs | | |
|  <p>Modalités opératoires</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement du code des aides à l'habitat sur le suivi et la mise en œuvre des commissions d'attributions (procédures communes, commissions électroniques pour les demandes de mutation, communication de la liste des attributaires aux communes concernées...) • Mise en place d'un suivi au bout d'un an des résidences nouvellement mises en location • Intégration dans GEDELO d'un suivi des décisions des commissions d'attribution (y compris refus) | | |
|  <p>Moyens Humains</p> | ++ | | |
|  <p>Moyens financiers</p> | + | | |
|  <p>Calendrier</p> | 2022 Modification du code | 2023 Suivi des résidences Lancement des nouvelles procédures d'attribution | 2024 |
|  <p>Coordination partenariale</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote : province Sud • Partenaires : OLS, communes... | | |
|  <p>Conditions de mise en œuvre</p> | + | | |
|  <p>Indicateurs d'évaluation</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de commissions d'attribution • Modification du code | | |

Action 15 : Repenser le processus d'attribution

Mise en œuvre de l'action 15

Harmoniser l'accès au parc des OLS

- **Révision des critères d'accès au parc social**, en prenant en compte les critères suivants:
 - Aides au logement,
 - Reste à vivre
 - Taux d'effort inférieur à 33%
 - CDI ou CDD long, le cas échéant emploi avec garant
- **Harmonisation de la définition du Revenu Minimum Vital:**
 - S'appuyer sur un revenu au minimum égal à 50% du revenu médian
- Le cas échéant, s'appuyer sur le seuil de pauvreté.










Améliorer le fonctionnement de GEDELO

- Ouverture de droits de consultation aux communes et aux partenaires
- Identification dans GEDELO les publics relevant du DAL
- Mise en place **d'un suivi des refus**
- Renforcement de la communication sur le système

Modifier le code des aides de l'habitat pour faire évoluer les commissions d'attributions

- Définir le processus en amont des CAL: information préalable du demandeur, visite des logements...
- Inscrire dans le code l'obligation de réunir a minima une CAL électronique pour les demandes de mutations, l'obligation d'adresser aux communes le profil synthétique des futurs locataires, l'obligation de bilan au bout d'un an de l'occupation des nouvelles résidences
- Renforcer la synergie inter-bailleurs pour faciliter la prise en charge des demandes particulières
- Prévoir des commissions de réexamen tous les 3 ans du profil des locataires afin de s'assurer de l'adéquation du profil et du logement occupé, sur la base des critères suivants: ressources, handicap, situation de sur-occupation/sous-occupation

Action 16 : Mettre en place un système de cotation de la demande

| | | | | | | | |
|---|--|-----------------------|-----------------|------------------------|------|------|------|
|  Nature action | Coordination ; financement études | | | | | | |
|  Objectifs stratégiques | Améliorer la gestion partagée des demandes et attributions sur le territoire pour un meilleur suivi des résidences et quartiers par l'ensemble des acteurs | | | | | | |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none"> • Poursuite des travaux initiés dans le PPLH sur la mise en place d'un système de cotation de la demande : La cotation de la demande de logement social consiste à attribuer aux demandes de logement social un nombre de points en fonction d'une grille de critères pré-établie. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision qui ne remplace par le rôle de la Commission d'Attribution des Logements qui reste décisionnaire dans le choix final du candidat. Les objectifs de cette grille d'analyse partagée des candidatures : <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la transparence sur l'attribution des logements sociaux - Estimer le délai moyen d'attente des demandes de logement social similaires - Aider les instructeurs dans la désignation des candidats. • Information des demandeurs des résultats de l'instruction de leur demande pour les rejets | | | | | | |
|  Moyens humains | + | | | | | | |
|  Moyens financiers | ++ (intégration de la cotation dans le système informatique) | | | | | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| | Démarrage | Finalisation cotation | Expérimentation | Intégration au système | | | |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote : province Sud • Partenaires : OLS, communes | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | ++ | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre des critères • Mise en œuvre du courrier « refus » | | | | | | |

Action 16 : Mettre en place un système de cotation de la demande

Mise en œuvre de l'action 16

Actuellement : les demandes de logements locatifs publics sont priorisées en fonction notamment des critères suivants :

- l'ancienneté de la demande ;
- l'urgence de la demande reconnue par la direction en charge du logement en province Sud ;
- la composition du ménage et notamment son caractère monoparental ;
- la proximité du logement avec les intérêts familiaux et professionnels du demandeur.

Le système de cotation attribue des points cumulables à chacun des ménages en fonction des situations de manière à ce que chacune des demandes soient analysées d'une manière neutre. Les critères doivent être simples et objectifs pour que les demandeurs et les services instructeurs s'y retrouvent. Les demandeurs in fine sont informés de leurs cotation.

Le processus de cotation de la demande de logement social en 4 étapes



Les demandeurs de logement social remplissent un formulaire de demande de logement



Les candidatures sont examinées à travers une grille de critères définie à l'échelle de la Province Sud



Les candidatures sont classées selon un ordre de priorité



La commission d'attribution s'appuie, entre autres, sur la cotation pour sélectionner le candidat qui aura une proposition de logement

Réalisation Guy Taieb Conseil

Les principes de mise en œuvre d'un système de cotation









Il est proposé d'attribuer des points positifs (bonus) pour les situations suivantes :

- **Ménages suivis par le DAL** (le nombre de points est en général supérieur aux autres critères).
- **Ancienneté de la demande** : le nombre de points peut être proportionnel de l'ancienneté (exemples : moins 1 an 0 points, 1-2 : 1 points, 2-3 ans : 2 points... Certains territoires peu tendus considèrent qu'au-delà d'un certain temps la demande ne bénéficie plus de points supplémentaires),
- **La monoparentalité** pourrait être défini par ménages en cours de séparation et donc relié à l'urgence (points à définir),
- **Le lien au territoire** défini par le fait de travailler ou de vivre sur la commune, l'intercommunalité demandée (points à définir),
- **Les personnes bénéficiant d'un « appui logement »**, suivi par les travailleurs sociaux en dehors du DAL (points à définir),
- **Les travailleurs stables** (CDI ou CDD répétés sans interruption, points à définir)

Il est proposé d'attribuer des points négatifs (malus) pour les situations suivantes : Fausse déclaration, Refus injustifié d'un logement

L'intégration d'autres critères nécessite un travail partenarial pour permettre une définition précise : rapprochement familial, Problématiques de santé (hors handicap et vieillissement), Logement inadapté à la situation du ménage (sur-occupation importante, handicap),

Action 17 : Améliorer la connaissance du fonctionnement et de l'occupation du parc des OLS

| | | | | | | | |
|---|---|------|------|------|------|------|------|
| Nature action | Coordination ; Aides / Subventions | | | | | | |
|  Objectifs stratégiques | Mettre en place une lecture partagée du parc des OLS afin d'identifier collectivement les pistes d'améliorations nécessaires à l'amélioration du bien-vivre ensemble | | | | | | |
|  Modalités opératoires | <p>Création d'une base de données partagée sur le parc OLS</p> <p>Mise en place des enquêtes : identification collective des indicateurs clés de suivi du parc de logement à la résidence tant sur le plan de l'occupation que du fonctionnement (vacance, impayés, ressources, réclamations techniques et sociales...)</p> <p>Pour la province Sud</p> <ul style="list-style-type: none"> Analyse des enquêtes Création d'un indicateur composite permettant le suivi des résidences dans le temps Aides financières éventuelle pour la réalisation des enquêtes d'occupation | | | | | | |
|  Moyens Humains | +++ (mobilisation de l'équipe actuelle pour compilation et analyse des résultats) | | | | | | |
|  Moyens financiers | + (si financement d'une partie des enquêtes d'occupation) | | | | | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> Pilote : OLS Partenaires : province Sud, communes, Etat | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | + | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> Suivi des indicateurs clés identifiés dans le temps | | | | | | |

Action 17 : Améliorer la connaissance du fonctionnement et de l'occupation du parc des OLS

Mise en œuvre de l'action 17

Connaissance du parc des OLS

Echelle : Deux échelles sont nécessaires à étudier : commune et résidences.

L'échelle ilot pourrait être intéressante sous réserve d'un travail préalable fin entre l'ISEE, la PS et les OLS pour améliorer le recoupement entre la géolocalisation des résidences et les ilots.

Temporalité :

Données de fonctionnement : a minima une analyse une fois par an

Données d'occupation : une analyse tous les deux ans voire trois ans semble suffisante car elle passe par une enquête auprès des locataires et est donc de fait plus lourde à porter.

Données sur le fonctionnement du parc des OLS :

Nombre et taux de vacance commerciale (logement proposé à la location mais non loué)

Nombre et taux de logements vacants de plus de 3 mois (logement proposé à la location mais non loué depuis plus de 3 mois)

Nombre et taux de vacance technique (logement non proposé à la location car en travaux)

Nombre et taux de logements voués à la démolition (vacants car en attente de démolition)

Nombre et taux de ménages en impayés de plus de 3 mois

Nombre et part de ménages bénéficiaires de l'aide au logement

Aide moyenne de l'aide au logement

Taux de rotation : nombre de logements ayant fait l'objet d'une attribution (hors nouvelles résidences)

Nombre de troubles de voisinages relevés (ex : intervention police / gendarmerie sur la résidence - sous réserve de disponibilité de l'information)

Nombre de plaintes des locataires sur les dysfonctionnement technique

Niveau de loyer moyen

Données sur l'occupation du parc des OLS :










Composition familiale, Situation du référent du bail vis-à-vis de l'emploi, Nombre de personnes en âge de travailler sans emploi

Plus de 65 ans, Moins de 20 ans, taille moyenne des ménages...

Rôle de la province Sud :

Fixe le cadre de l'enquête, compile et analyse des données des trois OLS, organisation d'une réunion de synthèse

Action 18 : Lancer des programmes globaux de rénovation et de gestion sociale et urbaine

| | | | |
|---|---|---|------|
|  Nature action | Coordination ; Aides / Subventions | | |
|  Objectifs stratégiques | Développer un programme global de rénovation urbaine et sociale | | |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none"> • Définition d'une géographie prioritaire au travers d'un indicateur de tranquillité résidentielle • Mise en place des projets pilotes sur les secteurs identifiés (HABILE) • Optimisation de la gestion locative des bailleurs (GIE entretien) • Modification du code des aides à l'habitat pour y inclure la sécurisation des patrimoines (des bailleurs sociaux) sous condition de mise en place de gestion sociale et urbaine • Réfléchir à la mise en place d'un groupement d'intervention dédié ou à la formation des médiateurs | | |
|  Moyens Humains | + | | |
|  Moyens financiers | + | | |
|  Calendrier | 2022 poursuite HABILE | 2023 Lancement des critères de la géographie prioritaire | 2024 |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> • Pilote : province Sud, communes • Partenaires : OLS, Etat, gouvernement... | | |
|  Conditions de mise en œuvre | + | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de quartiers traités • Suivi des indicateurs de tranquillité | | |

Action 18 : Lancer des programmes globaux de rénovation et de gestion sociale et urbaine

Mise en œuvre de l'action 18

Définition d'une géographie prioritaire

À l'initiative de la province Sud et en étroite collaboration avec les mairies et les bailleurs, l'élaboration concertée d'une grille multicritères permettrait de **définir une géographie prioritaire des territoires d'expérimentations** potentiels.
Exemples d'indicateurs : tranquillité résidentielle (actes de délinquance, nuisances, etc.), taux de vacance, mixité sociale, niveau de vie, mixité des fonctions urbaines, niveau de dégradation, complexité de mise en œuvre, intervenants, niveau d'investissement, accessibilité, etc.










Définition de plan d'actions partagés dans les quartiers

Sur un ou deux secteurs cibles sélectionnés collégialement, il pourrait être envisagé de lancer un appel à projet ou à manifestation d'intérêt pour l'élaboration d'un **projet global de rénovation urbaine**.
Ce dernier pourrait prendre la forme d'un concours de maîtrise d'œuvre d'urbanisme et d'aménagement faisant appel à une équipe pluridisciplinaire (urbanistes, architectes, paysagistes, sociologues et autres experts). Selon les cas, il pourrait également être envisagé de faire appel à une équipe de concepteurs associés à des promoteurs ou porteurs de projets. Dans ce cas, l'opération devra présenter une attractivité financière (coût du foncier, droits à bâtir, exonérations, etc.).
Une expérimentation de ce type nécessite un réel portage politique et public dans lequel la province Sud pourrait jouer un rôle central, y compris dans la recherche de partenaires et de financements.
La définition préalable du programme de l'opération est alors une étape fondamentale (définition des objectifs de démolition, réhabilitation et de production neuve, de forme urbaine et de densité résidentielle, de liens fonctionnels inter-quartiers et de connexion au tissu urbain, de mixité sociale et de mixité des fonctions et usages, d'implantation d'équipements publics, commerces, services ou encore de réponse à des cibles environnementales, sociales et économiques pour tendre vers la réalisation d'un quartier durable).








Développement de la gestion urbaine de proximité

L'une des réponses apportée pour encadrer la tranquillité résidentielle est le dispositif de gestion urbaine de proximité **GUP**, intégrant les habitants au processus de qualification des quartiers dans un objectif de cohésion sociale.
Ce dispositif serait piloté par le **CLSPD** qui pourra créer un groupement d'intervention dédié et s'atteler à la formation des médiateurs sociaux (associations, contrats aidés ou dispositif emplois-jeunes, agents locaux de médiation et vigilance citoyenne de la population) qui sont un relais pour les policiers.
Des appels à projets voir des appels d'offres permettraient de tester des dispositifs de médiations contextualisés à certains quartiers qui se devront d'être évalués en terme de baisse de la délinquance (collecte de données) mais aussi d'utilité sociale (enquête auprès des populations, dires d'acteurs,...) et d'impacts économiques directs (dégradation, coût humain) ou indirects (gains éducationnels, redoublement, décrocheurs scolaires, service de surveillance privé,...).

Action 19 : Soutenir les restructurations dans le parc des OLS

| | |
|--|---|
|  Nature action | Aides / Subventions |
|  Objectifs stratégiques | Améliorer le parc des OLS et lutter contre la vacance |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none">Financement des actions de démolition, d'amélioration, de gros entretien et de résidentialisationFaire évoluer le plafond de base éligible en défiscalisation fixé actuellement à 50.000€ pour les opérations de réhabilitation/démolition (avec portage par un parlementaire) |
|  Moyens Humains | + |
|  Moyens financiers | +++ (ou dans le contrat de développement) |
|  Calendrier | 2022: lancement des actions de démolition, d'amélioration, de gros entretien et de résidentialisation |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none">Partenaires : province Sud, OLS, communes, Etat, Caisse des dépôts, AFD... |
|  Conditions de mise en œuvre | ++ |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none">Nombre de logements démolis, restructurés etc. |






Action 20 : Définir des plans stratégiques de patrimoine

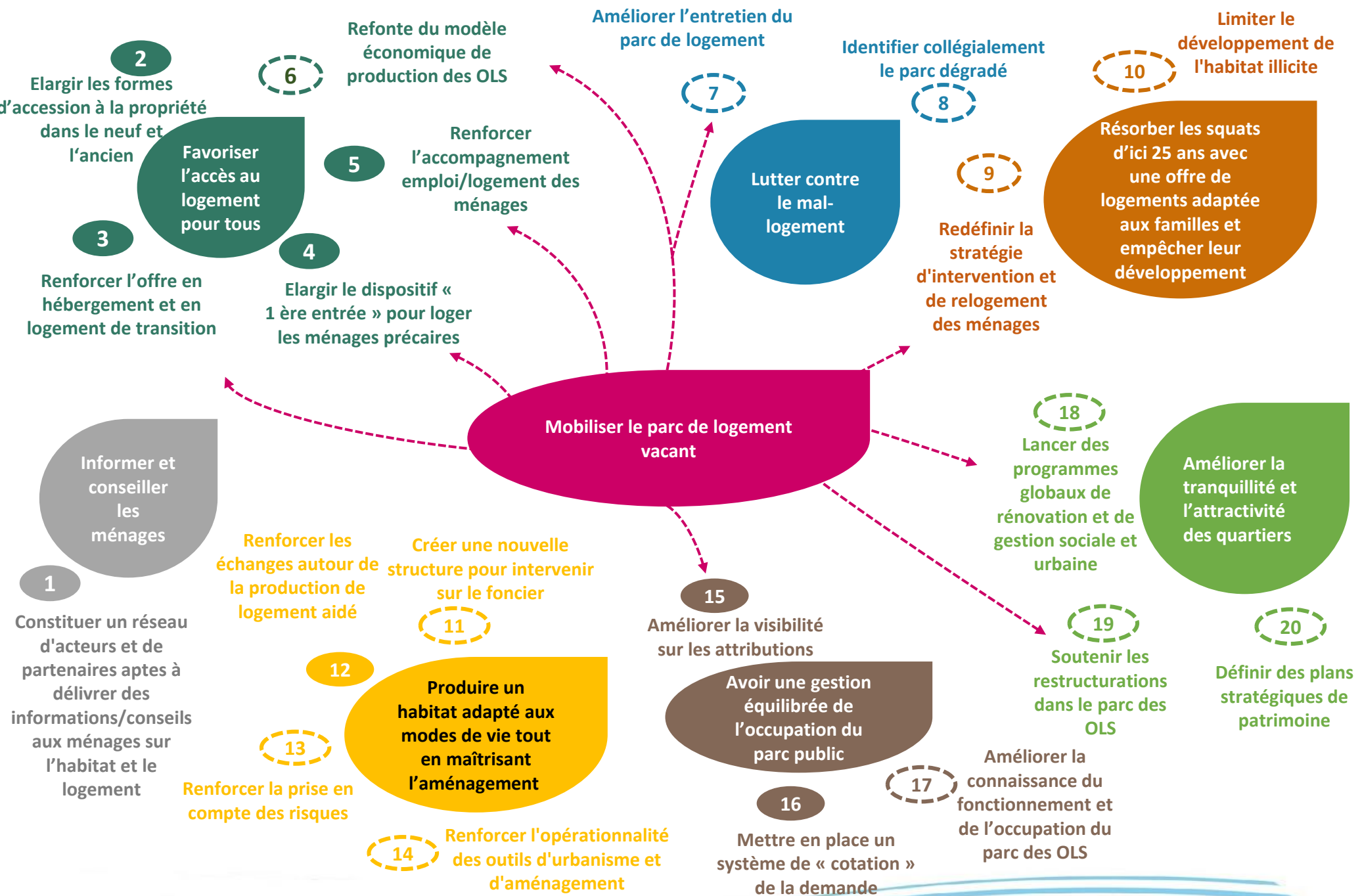
| | | | | | | | |
|---|--|------|------|------|------|------|------|
| Nature action | Aides / Subventions | | | | | | |
|  Objectifs stratégiques | Disposer d'une stratégie partagée à court moyen et long terme d'évolution du parc des OLS | | | | | | |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none"> Inciter à la mise en œuvre de Plans Stratégiques Patrimoniaux des bailleurs, intégrant les perspectives de démolition/réhabilitation et ventes par année : la province Sud veille à ce que les OLS répondent à des critères communs et partagés permettant de mettre en œuvre la politique de restructuration et de lutte contre la vacance | | | | | | |
|  Moyens Humains | + | | | | | | |
|  Moyens financiers | ++ | | | | | | |
|  Calendrier | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
| | Réalisation des PSP des OLS | | | | | | |
| Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none"> Pilotes : OLS Partenaires : province Sud, communes, Etat... | | | | | | |
|  Conditions de mise en œuvre | + | | | | | | |
|  Indicateurs d'évaluation | <ul style="list-style-type: none"> Nombre de PSP mis à jour ou réalisés | | | | | | |

Action transversale : Mobiliser le parc de logements vacants

| Orientations | Actions |
|--|--|
| Favoriser l'accès au logement pour tous | <ul style="list-style-type: none">➤ Renforcer et diversifier l'offre en hébergement et en intermédiation locative➤ Expérimenter un fond visant à favoriser l'accès au logement de ménages précaires➤ Diversifier les dispositifs d'accompagnement social des ménages vers le logement➤ Refonte du modèle économique de production des OLS |
| Lutter contre le mal-logement | <ul style="list-style-type: none">➤ Agir pour garantir le bon entretien du parc de logement |
| Résorber les squats d'ici 25 ans avec une offre de logements adaptée aux familles et empêcher leur développement | <ul style="list-style-type: none">➤ Redéfinir la stratégie d'intervention et de relogement des ménages en squat |
| Avoir une gestion équilibrée de l'occupation du parc public aidé | <ul style="list-style-type: none">➤ Repenser le processus d'attribution |
| Améliorer la tranquillité et l'attractivité des quartiers | <ul style="list-style-type: none">➤ Expérimenter la réalisation de programmes globaux de rénovation et de gestion urbaine➤ Soutenir les restructurations dans le parc des OLS |

Mise en place de la gouvernance et du suivi du PPLH

| | |
|--|---|
| Nature action | Information – Communication ; Coordination |
|  Objectifs stratégiques | Mettre en œuvre le Plan Provincial du Logement et de l’Habitat |
|  Modalités opératoires | <ul style="list-style-type: none">• Préciser les modalités du Plan Provincial du logement et de l’habitat dans le code des aides de l’habitat en intégrant la temporalité et l’évaluation régulière• Mise en place d’un dispositif pour suivre les objectifs et les effets du Plan, dispositif permettant de réaliser un bilan annuel, une évaluation à mi-parcours et une évaluation finale• Animation des groupes de travail annuel du PPLH en interne et avec les partenaires |
|  Moyens Humains | + |
|  Moyens financiers | + |
|  Coordination partenariale | <ul style="list-style-type: none">• Pilote : province Sud• Partenaires : gouvernement, SIGN, OLS, communes, Etat, ISEE, agences immobilières, SECAL ... |



ANNEXES

| Feuille de route du PPH | Informier et conseiller les ménages | Favoriser l'accès au logement pour tous | Lutter contre le mal logement | Résorber les squats d'ici 25 ans | Produire un habitat adapté aux modes de vie tout en maîtrisant l'aménagement | Avoir une gestion équilibrée de l'occupation du parc public aidé | Améliorer la tranquillité et l'attractivité des quartiers | Orientation transversale : Mobiliser le parc de logement vacant |
|-------------------------|---|---|--|---|---|--|---|---|
| Sensibiliser | | | Améliorer l'entretien du parc de logement* | Limiter le développement de l'habitat illicite | Renforcer l'opérationnalité des outils d'urbanisme et d'aménagement Renforcer la prise en compte des risques | | Définir des plans stratégiques de patrimoine | |
| Co-élaborer | | Refonte du modèle économique de production des OLS* | Identification collégiale du parc dégradé | Redéfinir la stratégie d'intervention et de relogement des ménages* | Créer une nouvelle structure pour intervenir sur le foncier | Améliorer la connaissance du fonctionnement et de l'occupation du parc des OLS | | |
| Piloter | Constituer un réseau d'acteurs et de partenaires aptes à délivrer informations / conseils aux ménages | Renforcer l'offre en hébergement et en logement de transition* Elargir le dispositif « 1 ^{ère} entrée » pour loger les ménages précaires* Renforcer l'accompagnement emploi/logement des ménages* Elargir les formes d'accession dans le neuf et l'ancien | | | Renforcer les échanges autour de la production de logement aidé | Améliorer la visibilité sur les attributions* Mettre en place un système de la cotation de la demande | Lancer des programmes globaux de rénovation et gestion sociale et urbaine* Soutenir les restructurations dans le parc des OLS* | Actions transversales* |

En synthèse : les grands registres d'intervention

| Orientations | Actions |
|--|--|
| Mise en place de la gouvernance et du suivi du PPLH | ➤ Mettre en œuvre le PPLH |
| Informier et conseiller les ménages | ➤ Constituer un réseau d'acteurs et de partenaires aptes à délivrer des informations/conseils aux ménages sur l'habitat et le logement |
| Favoriser l'accès au logement pour tous | ➤ Elargir les formes d'accèsion à la propriété dans le neuf et l'ancien ➤ Renforcer et diversifier l'offre en hébergement et en intermédiation locative * ➤ Expérimenter un fond visant à favoriser l'accès au logement de ménages précaires* ➤ Diversifier les dispositifs d'accompagnement social des ménages vers le logement* ➤ Refonte du modèle économique de production des OLS * |
| Lutter contre le mal-logement | ➤ Agir pour garantir le bon entretien du parc de logement * ➤ Identifier collégalement le parc dégradé |
| Résorber les squats d'ici 25 ans avec une offre de logements adaptée aux familles et empêcher leur développement | ➤ Redéfinir la stratégie d'intervention et de relogement des ménages en squat * ➤ Stopper le développement de l'habitat illicite et irrégulier |
| Produire un habitat adapté aux modes de vie tout en maîtrisant l'aménagement | ➤ Créer une nouvelle structure pour intervenir sur le foncier ➤ Renforcer la concertation autour de la production de logement aidé ➤ Renforcer la prise en compte des risques dans les stratégies de développement de l'habitat ➤ Renforcer l'opérationnalité des outils d'urbanisme et d'aménagement |
| Avoir une gestion équilibrée de l'occupation du parc public aidé | ➤ Repenser le processus d'attribution * ➤ Mettre en place un système de cotation de la demande ➤ Améliorer la connaissance du fonctionnement et de l'occupation du parc OLS |
| Améliorer la tranquillité et l'attractivité des quartiers | ➤ Expérimenter la réalisation de programmes globaux de rénovation et de gestion urbaine * ➤ Soutenir les restructurations dans le parc des OLS * ➤ Définir des plans stratégiques de patrimoine |
| Mobiliser le parc de logement vacant | ➤ <i>Actions transversales *</i> |