



N° 21859-2017/1-ACTS/ DFA

Date du : 24 mai 2017

### Rapport de présentation

**OBJET** : délibération relative à la gestion des logements mis à disposition par la province Sud

**PJ** : un projet de délibération

A l'instar des autres collectivités, la province Sud met à la disposition de certains de ses agents des logements afin qu'ils assurent dans les meilleures conditions les missions qui leur sont confiées.

Cette mise à disposition est actuellement régie par la délibération modifiée n° 31-99/APS du 25 novembre 1999 *relative à la réglementation des conditions d'attribution et d'occupation des logements administratifs provinciaux, fixant les taux de redevances d'occupation et relative à la vente de divers immeubles provinciaux à leurs occupants.*

Le parc immobilier compte 170 logements appartenant à la province hors logements des collèges. Il n'est pas toujours suffisant, pour faire face aux demandes, dans le cadre de l'application des règles actuelles.

Ainsi, sur certaines communes de l'intérieur, il est nécessaire de prendre en location des logements auprès de propriétaires privés. Les crédits alloués pour les 20 logements actuellement loués, charges comprises, représentent une enveloppe d'environ 24 000 000 XPF à chaque budget.

Il est aujourd'hui indispensable de rationaliser ce parc de logements et d'en optimiser sa gestion.

Dans ce cadre, plusieurs actions et constats ont été menés :

- 1- Un audit technique général de l'ensemble du parc par les services de la direction de l'équipement, afin de mettre en place un plan pluriannuel d'investissement, et d'analyser l'intérêt économique de maintenir dans le parc actuel des logements vétustes.
- 2- La réglementation actuelle, avait notamment pour objectif de faciliter l'implantation d'agents provinciaux dans les communes de l'intérieur. L'offre de logements dans les communes rurales a été analysée afin de vérifier la pertinence des règles d'attribution des logements dans ces communes, ce qui a permis de dégager les orientations suivantes :
  - a. Il est aujourd'hui constaté que l'offre de logements à louer dans les communes rurales de la côte ouest, permet actuellement d'assurer aux agents recrutés de meilleures conditions de logement, et que les agents provinciaux affectés dans ces communes ne rencontrent plus les mêmes difficultés qu'auparavant.
  - b. Les difficultés demeurent sur les communes rurales de la côte est (Thio, Yaté), ainsi que sur l'île des Pins.
- 3- Une analyse des besoins qualitatifs et quantitatifs réels de logements dans ces dernières communes a conduit à décider, notamment de la construction d'un petit bâtiment collectif à Thio, pour les agents de la DPASS, qui, permet d'améliorer leurs conditions de sécurité et de convivialité. La réflexion est en cours pour la mise en œuvre de programmes similaires à Yaté et sur l'île des Pins.

Ces différentes démarches, et l'expérience des services dans la gestion du parc, ont permis de dégager la nécessité de revoir l'ensemble des règles d'attribution des logements en province Sud, dont les principaux points saillants vous sont explicités ci-dessous.

Il a semblé nécessaire de prioriser l'attribution en fonction des besoins de la collectivité en terme de proximité du lieu de vie de l'agent avec son lieu de travail, en définissant de façon explicite au sein de la réglementation les conditions d'octroi selon les fonctions ou emplois liés à une « *nécessité absolue de service* » (NAS), à une « *utilité de service* » (US), à un emploi dit « *spécifique* » ou enfin, à une affectation sur l'une des communes de Thio, Yaté et l'Ile des Pins.

Afin de faciliter la gestion des besoins prioritaires de la province Sud, il est proposé de définir une durée initiale d'attribution d'un logement de 3 ans, reconductible sur demande motivée.

De plus, en cas de logements vacants, la possibilité de les mettre à disposition des institutions et de leurs établissements publics est étendue aux personnes physiques ou morales de droit privé chargées d'une mission de service public ou poursuivant un but d'intérêt général intéressant la province Sud.

Hormis les cas particuliers de « *nécessité absolue de service* », les logements provinciaux n'ont pas vocation à être attribués à des agents ayant déjà une solution de logement à proximité de leur lieu de travail. Il est donc prévu que tout agent propriétaire d'un bien sur la commune, ou sur une commune limitrophe, où il exerce ses fonctions, ne puisse plus bénéficier d'un logement provincial.

Enfin, il est également précisé que les logements provinciaux qui ne correspondront plus aux besoins de la collectivité, pour des raisons notamment de vétusté, pourront être vendus au prix du marché de l'immobilier.

S'agissant de la contribution financière de l'agent provincial pour l'occupation de son logement, il est apparu opportun de supprimer la classification complexe et peu adaptée des logements, « *social* », « *standard* » et « *confort* » et de prévoir une seule nouvelle base de calcul.

- L'exemption de redevance est maintenue pour les attributions par NAS ainsi que pour les emplois dits « *spécifiques* ».
- Pour les agents affectés sur les communes de Thio, Yaté et de l'Ile des Pins ou bénéficiant d'un logement pour US, l'assiette est proportionnelle au traitement brut mensuel. Le taux de prélèvement est fixé à 10% de l'assiette si le logement n'est pas meublé ou à 15% s'il est meublé (contre actuellement : un logement « *confort* » non meublé 10,75% et 12% pour un meublé). L'objectif à terme est de limiter l'attribution de logements meublés par NAS ou aux emplois dits « *spécifiques* ».

D'autre part, considérant que par méconnaissance ou négligence, certains logements ne sont pas entretenus de façon satisfaisante par leur occupant, il est prévu de recourir à un dépôt de garantie égal à un mois de la valeur locative du bien, pour l'ensemble des bénéficiaires de logements provinciaux afin de provisionner les frais de remise en état éventuelle.

Un guide de l'occupant et son cahier technique ont été élaborés et seront arrêtés par le président de l'assemblée de la province afin de préciser la répartition des obligations, et ainsi les responsabiliser davantage, par une meilleure connaissance des conditions à respecter en tant que locataires, ainsi que d'organiser une gestion de plus en plus rationnelle des crédits de la collectivité.

Afin de mettre en œuvre ce nouveau dispositif dans les meilleures conditions, et de permettre aux agents provinciaux logés actuellement de s'organiser, il est planifié une période transitoire de trois ans. Les agents concernés qui ne remplissent plus les conditions d'octroi (NAS, US...), pourront conserver leur logement jusqu'au 30 juin 2019 selon le régime de la délibération n° 31-99/APS, puis, la dernière année, aux conditions économiques de la présente délibération. Ils devront libérer leur logement provincial au plus tard le 30 juin 2020.

De même, les agents bénéficiant d'un logement à titre gratuit actuellement et qui remplissent les conditions d'octroi prévues par la présente délibération, continuent, par dérogation, à être exonérés de la redevance jusqu'au 30 juin 2019.

La date d'entrée en vigueur de la délibération est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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