

N° 1432-2011/BAPS/DL/SAC

Date du : 31-07/2011

**Rapport
au
Bureau de l'assemblée de la province Sud**

OBJET : : compléments aux dispositifs d'aide à l'habitat, programme de restructuration de l'habitat spontané et création d'un outil d'aide à l'accession individuelle à destination des classes moyennes des primo-accédants.

PJ: projet de délibération

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'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.

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 presqu'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 habilitier 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.

