



DIRECTION DU LOGEMENT



POLE URBAIN

# Quelle place pour le logement locatif public\* ?

*Dumbéa, le 24 août 2016*

# Des besoins identifiés

## Dispersion des revenus monétaires mensuels

(Source DSF – revenu économique mensuel déclaré)

- 30% des ménages ont un revenu inférieur à **148 300 F**
- 50% des ménages ont un revenu inférieur à **239 500F**
- 70% des ménages ont un revenu inférieur à **366 100F**



## Une population qui a du mal à se loger

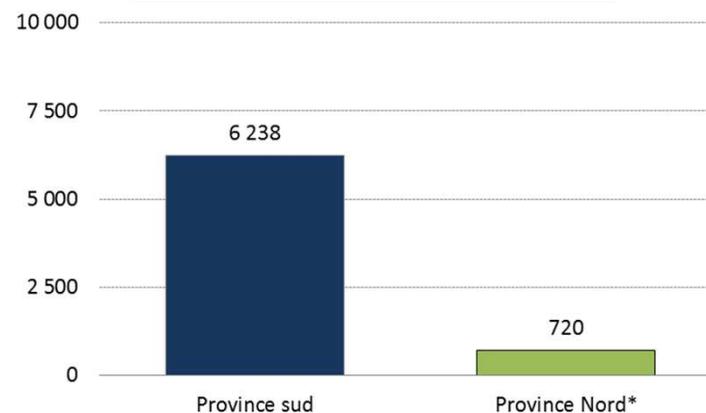
- Des revenus trop faibles pour le parc privé
- Des situations de mal logement (sur-occupation, logements insalubres...)

## Un besoin conséquent

- Un grand nombre de demandeurs
- Des besoins en logements élevés

### Demandes exprimées

(sources: provinces, Maison de l'habitat)



Atelier "Quelle place pour le logement aidé ?" – Dumbéa, le 24 août 2016

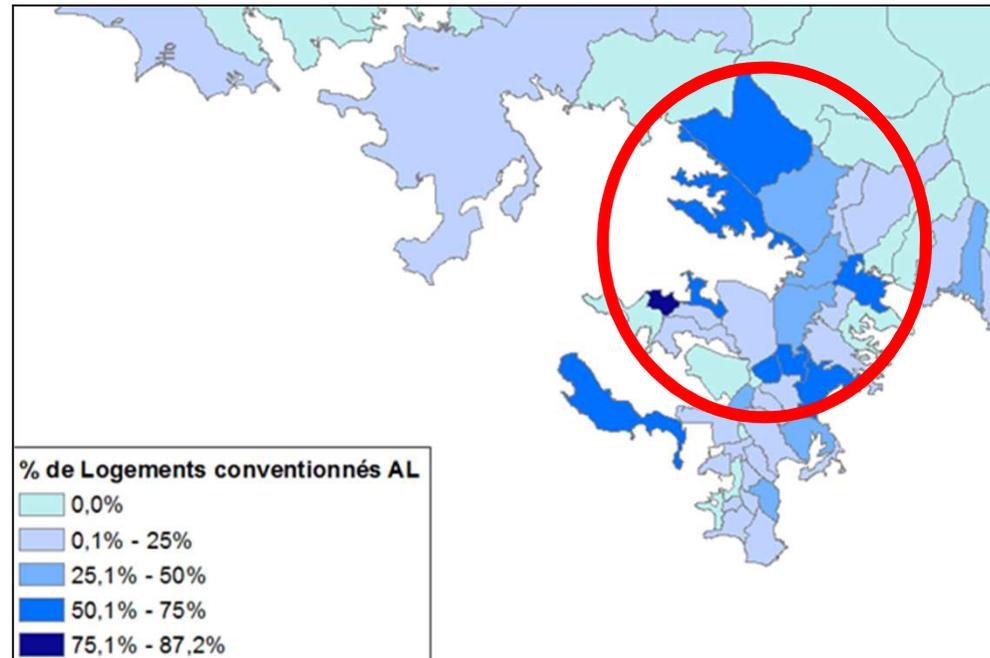
**DOCUMENT DE TRAVAIL**



# Le cas du Grand Nouméa

- 9.000 ménages avec un revenu inférieur à 200.000 F
- **45% des ménages éligibles à un logement public**
- ➔ *Un besoin de 7200 logements pour ces ménages (source SIGN EML 2013)*

- 15% des ménages en sur-occupation et 17.000 enfants touchés
- Un **déséquilibre spatial** marqué: 70% des logements publics de Nouvelle-Calédonie sont situés dans le cercle rouge.





# Parc privé ou parc public ?

- Des formes urbaines similaires
- A coûts de constructions équivalents

Exemple de financement d'un logement F4 dans le Grand Nouméa	
Promoteur privé	Bailleur social
<b>Dépenses:</b> Foncier, études, travaux, maîtrise d'œuvre, contrôle <b>Total 25 000 000</b>	<b>Dépenses:</b> Foncier, études, travaux, maîtrise d'œuvre, contrôle technique, divers <b>Total 25 000 000</b>
<b>Recettes:</b> Défisicalisation 6 000 000 Prêt bancaire 19 000 000 <b>Total 25 000 000</b>	<b>Recettes:</b> Exonération - Nouvelle-Calédonie 1 250 000 Défisicalisation - Etat 6 400 000 Prêts CDC 13 000 000 Fonds propres bailleurs 350 000 Subvention Etat/P.Sud 4 000 000 <b>Total 25 000 000</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aides publiques provenant des collectivités calédoniennes: 6 MF /log.</li> <li>• Aides publiques provenant de l'Etat: 0 F/log.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aides publiques provenant des collectivités calédoniennes: 2.250.000 F/log.</li> <li>• Aides publiques provenant de l'Etat: 9.400.000 F/log (+ aides pour prêt conventionné)</li> </ul>



- Paradoxalement, un coût public, pour les collectivités calédoniennes, **trois fois inférieur pour le logement public** avec des recettes fiscales induites 25% supérieures aux dépenses publiques (*source étude socioéconomique sur Tuband*).



# Des difficultés pour loger les faibles revenus ?

## Diminuer le loyer par des aides publiques

Exemple de loyer d'un logement F4 à VKP

Promoteur privé		Bailleur social	
Dépenses:		Dépenses:	
<b>Total 22 000 000</b>		<b>Total 22 000 000</b>	
Recettes:		Recettes:	
Défiscalisation	5 500 000	Aides diverses	10 700 000
Prêt bancaire	16 500 000	Prêt CDC	11 300 000
<b>Total 22 000 000</b>		<b>Total 22 000 000</b>	
Loyer:	140 000	Loyer:	65 000
Charges:	5 000	Charges:	5 000
<b>Total du loyer privé 145 000</b>		<b>Total du loyer réglementé LA 70 000</b>	
		Aide au logement	20 000
		<b>Contribution du ménage</b>	<b>50 000</b>

NB: le montant du loyer ne le rend pas éligible à l'aide au logement

On ne peut loger que des ménages ayant un revenu de 435.000 F minimum (taux d'effort de 33%).



Permet de loger des ménages à faible revenu (jusqu'à 225 000 XPF).

## Dilemme :

### Aides à la pierre ou aides à la personne ?

- aide à la pierre : 11 millions en une fois pour une maîtrise pérenne des loyers.
- Aide à la personne: en moyenne 37 000 F à reverser chaque mois.



# Les freins du logement aidé

## Une tranquillité résidentielle en question

- Des « quartiers sociaux » perturbés par une « jeunesse » à encadrer,
  - Des familles insuffisamment accompagnées dans l'appropriation de leur logement,
  - Une concentration géographique de populations vulnérables.
- ➔ Une image dégradée du logement aidé qui freine son implantation.



## Une connaissance du parc et de son public insuffisante

- Une connaissance incomplète du parc public et des ses occupants
- Pas de centralisation des données sur les personnes ayant reçu une aide publique.



Atelier "Quelle place pour le logement aidé ?" – Dumbéa, le 24 août 2016



# Questions de l'atelier en plénière

## Comment loger ceux qui n'ont pas les moyens ?

Des logements adaptés aux familles et à la commune    Ascenseur social

Quelles aides ?    Produire plus

## Comment garantir la mixité sociale ?

Mieux répartir les nouveaux logements aidés

Valoriser le logement aidé

Coordination pays : collectivités – bailleurs    Quelle mixité ?

## Comment réussir la tranquillité résidentielle ?

Suivre et gérer les logements aidés    Insertion sociale

Appropriation par les occupants

Accompagnement social



Atelier "Quelle place pour le logement aidé ?" – Dumbéa, le 24 août 2016

