

## **La démarche « Etats Généraux du Logement Social » (EGLS) de décembre 2004**

### **A - INTRODUCTION**

Le lancement des Etats Généraux du Logement Social (EGLS) a eu lieu le 1<sup>er</sup> octobre 2004 à la Commission du Pacifique Sud. Ils ont été ouverts sous la coprésidence des trois présidents de province et en présence du représentant du Haut-Commissaire de la République et de la Présidente du Gouvernement de Nouvelle-Calédonie.

La clôture des EGLS le 14 décembre 2004 a été précédée de sept ateliers thématiques, composés chacun d'une dizaine de participants autour d'un animateur et d'un rapporteur. Ces ateliers se sont réunis quatre fois à cinq fois entre octobre et novembre 2004 ; des réunions de concertation et de synthèse ont également été tenues et, enfin, une journée de rencontre ouverte à toutes personnes intéressées s'est déroulée le 29 novembre 2004 à l'hôtel de la Province Sud.

#### **Les sept ateliers thématiques définis étaient les suivants :**

1. Foncier
2. Financement
3. Production
4. Solvabilisation
5. Accompagnement social
6. Insertion urbaine
7. Habitat social en terre coutumière.

### **B – CONSTAT FAIT EN 2004**

#### **1. Logement social et marché du logement.**

Le parc de logements est un tout. ***Un parc qui fonctionne bien est un parc diversifié qui présente une certaine continuité, qui permet de la fluidité, de la mobilité résidentielle, qui permet aux ménages d'accomplir ce qu'on appelle parfois un « parcours résidentiel »***, c'est-à-dire un parc qui permet aux ménages de trouver une offre la plus près possible de leurs besoins. Ces besoins peuvent toutefois changer dans le temps sous de multiples facteurs : variation des ressources du ménage, changements de situation familiale, changements de localisation, capacités contributives plus ou moins importantes affectées au logement, etc... L'important est alors que le parc de logements et son fonctionnement permettent de passer d'un type de parc à un autre facilement, d'éviter les situations de discontinuité, de blocage, de rupture qui conduisent à rendre les ménages captifs d'un type de parc et ne puissent améliorer leur situation alors qu'ils en auraient les moyens au moins en partie.

***Ceci signifie que se préoccuper du logement social, c'est aussi se préoccuper du fonctionnement de l'ensemble du parc de logements***, c'est veiller à ce qu'il existe une continuité suffisante d'offre, ce qui peut conduire les pouvoirs publics à des incitations à la production du type aides fiscales pour que des particuliers investissent plus dans le logement soit pour leur propre compte, soit pour faire un placement.

## **2. Logement social et habitat**

***Dans la production de logement social, beaucoup d'expériences nous enseignent qu'il est essentiel de bien s'attacher à cette production en termes d'habitat, c'est-à-dire en termes de qualité résidentielle durable*** : pour une part, les difficultés du logement social là où la production a été importante relève de déficiences et d'insuffisances de « conception et de réalisation d'habitat ». Concentration très forte de logements « catégorisés » et donc porteurs d'un « marquage », urbanisme monotone, uniforme, dur, impersonnel, espaces publics peu présents ou sans âme, mono-fonctionnalité des quartiers, manque d'équipements et de services à la population, faible présence d'emplois à proximité, etc.... ont souvent conduit à des processus de stigmatisation et de dévalorisation durable. ***On a bien produit du logement social, on n'a pas bien produit de « l'habitat »***.

## **C – LIGNES DE FORCE DE LA DEMARCHE EGLS DE 2004**

**Dans une démarche comme celle des Etats Généraux, il convient de se donner quelques lignes de force au regard des ambitions.**

### **1. Voir loin et voir large.**

L'habitat est (doit être) un bien durable, un bien central des conditions de vie. Son coût (et donc son amortissement), son usage, ses implications, son rôle dans la citoyenneté, etc... font que toute politique publique sur le logement doit avoir l'ambition et la volonté de voir loin (les enjeux sont pour partie à long terme -

vingt/vingt-cinq ans) et de voir large, car il ne s'agit pas seulement de logement mais d'habitat, d'environnement, de fonctionnalité de la ville, etc....

## **2. Prendre soin de l'immédiat et du court terme**

Lorsqu'il s'agit de revisiter, voire de refonder une politique publique, dans le même temps où on se donne l'ardente obligation de voir loin et large. Il est important de se donner l'objectif de pouvoir rapidement à court terme engager des actions, mesures, réalisations qui pourront se concrétiser, qui seront aptes à marquer le départ d'une politique refondée, à donner le fil conducteur et les premiers exemples des objectifs que l'on veut s'efforcer d'atteindre

Il faut donc bien avoir en ligne de mire les « deux bouts de la chaîne » : d'une part l'ambition dans la durée et avec une perspective large et, d'autre part, la réalité du demain très proche avec des éléments significatifs de concrétisation.

## **3. Reasonner en mode projet**

Une politique forte doit « accrocher, mobiliser, retenir ». Elle pourra le faire si elle se traduit sous le mode « projet », projet collectif, projet partagé, projet mobilisateur, projet incitant à dépasser les frontières, à écartier les carcans, à bousculer les habitudes sclérosantes. Il paraît important de donner à l'ambition : réduire à moyen terme la situation de non logés et de mal logés de plus de 10 % des ménages, mettre en œuvre une politique durable d'aides publiques pour le logement à la population à faibles ressources et/ou en difficultés, inscrire l'habitat social nouveau dans un habitat diversifié et des quartiers équipés. Décliner une politique et des orientations globales en un certain nombre de projets plus ciblés, projets physiques et urbains, projets sociaux, doit permettre de donner lisibilité et visibilité à l'action publique, de mobiliser concrètement les différents acteurs concernés, de recueillir, avec la communication et la concertation nécessaires l'adhésion des populations, etc.....

## **4. Fédérer les acteurs, mettre en synergie les actions et suivre**

L'habitat, de par ses éléments physiques, urbanistiques, économiques, financiers, sociaux, culturels, etc... est un domaine complexe qui relève de beaucoup d'acteurs et d'intervenants. C'est un domaine aussi où les interdépendances sont nombreuses : si le marché du logement est trop cloisonné, si les pouvoirs publics sont trop cloisonnés, si les opérateurs et autres intervenants sont trop cloisonnés, on perd beaucoup en efficacité.

***Refonder une politique de l'habitat social nécessite donc un effort substantiel pour mobiliser et fédérer les différents pouvoirs publics, les différents opérateurs, les différentes forces vives de la vie économique et sociale avec comme souci de développer le plus possible de synergie de complémentarité, de cohérence entre les projets, les actions, les mesures de chacun des acteurs.***

Le souci de maximiser l'efficacité des efforts publics par une véritable démarche d'ouverture, de transparence, de collaboration active, de recherche de synergie est l'arrière-plan nécessaire de cette refondation. Ce souci est indispensable pour ces Etats Généraux, il le sera ensuite fortement dans la mise en œuvre qui aura certainement besoin de s'appuyer sur une forme à définir « d'autorité » de coordination, de veille, de vigilance, de décision et de suivi permanent de cette politique.

## D – CONSTAT DES 7 ATELIERS

### 1 – Atelier 1 : Foncier.

**La question foncière est, pour une politique de l'habitat, une question primordiale.** Elle est déterminante par rapport à la localisation des logements que l'on veut édifier, elle est importante par rapport au coût du logement. La disponibilité foncière et le coût du foncier sont des facteurs qui peuvent être souvent décisifs pour mener une action dans le champ de l'habitat social. Or :

- ***Il n'existe pas aujourd'hui de politique foncière publique organisée et cohérente.*** Cette absence pouvait ne pas trop porter à conséquence quand les réserves foncières publiques étaient abondantes et bien placées et quand la pression foncière était plus faible, elle est devenue désormais un fort handicap pour acquérir les terrains nécessaires aux opérations de logements et d'équipements publics d'accompagnement.
- ***Le premier support de toute politique foncière, à savoir les schémas d'aménagement et de développement économique et les Plans d'Urbanisme Directeurs communaux, ont fait défaut et commencent seulement à exister et ne constituent par ailleurs qu'un premier maillon.*** En effet, ces documents s'ils déterminent la vocation des sols ne définissent pas ce qu'on pourrait appeler une planification stratégique permettant de mener une véritable politique foncière anticipatrice.
- ***Le constat partagé porte aussi sur le manque d'outils juridiques de maîtrise du foncier : le droit de préemption urbain n'est possible à l'heure actuelle que dans la procédure des Zones d'Aménagement Concerté, les extensions des causes d'utilité publiques d'expropriation sont trop limitées.***
- ***La maîtrise du foncier nécessite de disposer de moyens financiers.*** Des moyens ont été rendus disponibles dans le contrat d'agglomération, notamment pour des acquisitions foncières et pour la viabilisation d'opérations d'habitat social. Ces moyens n'ont pas été tous utilisés, non pas que les besoins n'existaient pas mais du fait de la faiblesse du montage des opérations, liés notamment, d'une part, à l'insuffisance de « l'amont », c'est-à-dire d'une maîtrise foncière anticipatrice et, d'autre part, à l'insuffisance de préparation et de mise en œuvre des équipements publics et de l'aménagement liés au développement de l'habitat.

### 2 – Atelier 2 : Financement

### Les enjeux sont :

- De revoir l'ensemble du système de financement pour qu'il permette de répondre mieux en termes de volume de production (doublement de la production) et en termes d'efficacité économique et sociale.
- D'accroître très sensiblement les moyens publics orientés vers l'habitat social, depuis la mobilisation foncière, la construction, l'équipement des sites jusqu'à son accompagnement social
- D'orienter le système vers une aide à la personne généralisée permettant d'optimiser l'aide à la pierre.

### 3 – Atelier 3 : Construction.

Le constat a porté principalement sur l'augmentation des coûts de construction et la faiblesse des entreprises du BTP pour faire face à une relance de la production de logements. Un grand besoin de formation a été identifié.

### 4 – Atelier 4 : Solvabilisation

#### Quelles aides à la personne ?

La mise en œuvre d'une aide à la personne semble être une voie nécessaire pour répondre aux enjeux d'efficacité et d'équité d'une action plus forte dans le champ du logement social.

### 5 – Atelier 5 : Accompagnement social

*L'accompagnement social des familles vers le logement (actions d'aide et de suivi individuel ou collectif par des travailleurs sociaux) a pour finalité l'accès à l'habitat social, l'intégration dans le logement et dans le quartier, le maintien dans les lieux. **C'est un travail de prévention et de veille visant à réduire les risques sociaux et économiques et à améliorer la cohésion sociale.***

En termes d'accompagnement social vis-à-vis du logement, interviennent notamment les communes de l'agglomération (CCAS), les services sociaux des Provinces, les associations, les bailleurs opérateurs.

Il reste que les professionnels du travail social sont encore trop peu nombreux et mal coordonnés au regard des besoins qui, par ailleurs, évoluent rapidement.

Une nécessité est aussi apparue : accroître fortement le travail en réseau.

### 6 – Atelier 6 : Insertion urbaine

***L'insertion urbaine du logement a été définie comme la conjonction de facteurs de réussite que sont la qualité des lieux et la qualité des relations sociales qui animent les territoires concernés.*** A la qualité des logements doit s'ajouter, pour bien vivre dans la cité, la diversité sociale, la qualité des équipements publics et des services d'accompagnement, la qualité de l'environnement, la qualité des transports. Prendre en compte ces éléments, c'est passer d'une ambition de logement à une ambition d'habitat.

***Il s'agit donc d'une approche globale*** qui est rendue d'autant plus nécessaire que les constats des évolutions récentes montrent des insatisfactions et des phénomènes de dévalorisation des certains sites ou de certaines opérations du fait même qu'une partie de ces facteurs de réussite ont fait défaut ou n'ont pas suffisamment été traités.

L'insertion par rapport à l'environnement humain, notamment en termes de diversité sociale, ne se réalise pas facilement (opposition des riverains, hésitations des élus, etc...) Ici aussi, il existe un fort enjeu de préparation et de concertation. Avec la population, entre opérateurs et communes, entre opérateurs publics et opérateurs privés.

## **7 – Atelier 7 : Habitat social en terres coutumières.**

Les terres coutumières sont constituées historiquement en Nouvelle-Calédonie de réserves autochtones (260.000 ha), de terres claniques (8.000 ha) et de terres de GDPL (80.000 ha). Les terres coutumières sont inaliénables, incessibles, incommutables et insaisissables. Ce sont les instances de la tribu ou du clan qui administrent ces terres.

La demande individuelle en terre coutumière est importante et la capacité de production actuelle est insuffisante.

## **E – PROPOSITION DE MESURES POUR UNE NOUVELLE POLITIQUE DE L'HABITAT SOCIAL**

**22 fiches actions identifiées à l'issu des EGLS de 2004 :**

### **Fiche action n° 1 : Création de la Haute Autorité de l'Habitat Social**

#### **1. Action :**

Création de la Haute Autorité de l'Habitat Social

#### **2. Description de la mesure :**

Création, par la Nouvelle-Calédonie, d'une instance consultative regroupant les représentants des collectivités et organismes intéressés par la politique de l'habitat social.

**3. Résultats attendus :**

Suivi de la politique de l'habitat social : suivi de la mise en œuvre des politiques provinciales et préconisation d'orientations nouvelles si nécessaire.

**4. Acteurs concernés :**

- Le gouvernement pour la mise en forme du projet et sa présentation au Congrès après consultation des instances concernées (CES)
- Le Congrès pour son adoption
- Le Secrétariat Général du Gouvernement pour assurer le secrétariat de la Haute Autorité.

**5. Forme de la décision :**

Délibération du Congrès

**Fiche action n° 2 : Création d'un établissement public foncier****1. Action :**

Création d'un établissement public opérateur foncier province Sud.

**2. Description de la mesure :**

Création d'un EPIC foncier regroupant la Nouvelle-Calédonie, la Province Sud et les 4 communes de l'agglomération.

**3. Résultats attendus :**

Prise en charge, au niveau de l'agglomération, du rôle d'opérateur foncier : acquisition et portage du foncier nécessaire au développement urbain.

**4. Acteurs concernés :**

Nouvelle-Calédonie, Province Sud, 4 communes de l'agglomération + Etat.

**5. Forme de l'action :**

Adoption des statuts de l'établissement par les partenaires.

**Fiche action n° 3 : Evolution de la réglementation d'urbanisme****1. Action :**

Instauration d'un droit de préemption urbain et rénovation de la réglementation de l'urbanisme.

**2. Description de la mesure :**

Instauration d'un DPU urbain au profit des communes, de leurs groupements et de leurs établissements publics, introduction d'un régime de ZAD (zones d'aménagement différé) et rénovation du régime des ZAC.

**3. Résultats attendus :**

Donner aux collectivités les moyens juridiques de maîtriser le développement urbain.

**4. Acteurs concernés :**

Etat (si compétence avérée), Nouvelle-Calédonie (principes directeurs de l'urbanisme) et Provinces (dispositions d'application).

Service de l'Etat : DIRAG

Service de la Nouvelle-Calédonie : SELC

Service des Provinces : DAN (P. Nord), DE et DJA (P. Sud) et DEA (PIL).

**5. Forme de l'action :**

Projet d'ordonnance (si compétence Etat)

Projet de délibération du Congrès (principes directeurs)

Projets de délibérations provinciales (application).

**Fiche action n° 4 : Actualisation du droit d'expropriation**

**1. Action :**

Actualisation du droit d'expropriation.

**2. Description de la mesure :**

Remplacement des dispositions du décret de 1938 applicable en Nouvelle-Calédonie par le dispositif actuellement en vigueur en métropole.

**3. Résultats attendus :**

Faciliter le recours à l'expropriation pour maîtriser le développement urbain.

**4. Acteurs concernés :**

Etat, Nouvelle-Calédonie et provinces.

**5. Forme de l'action :**

Projet d'ordonnance

**Fiche action n° 5 : Création d'une taxe locale d'équipement**

**1. Action :**



Création d'une taxe locale d'équipement.

**2. Description de la mesure :**

Instauration, au profit des communes, d'une taxe sur les m2 construits.

**3. Résultats attendus :**

Donner la possibilité, à chaque commune, de lever une taxe dont le produit sera proportionnel au développement de la commune et ainsi donner à la commune les moyens d'y faire face.

**4. Acteurs concernés :**

Direction des Services Fiscaux, Gouvernement puis Congrès.

**5. Forme de l'action :**

Loi de pays + délibération du Congrès + délibération des conseils municipaux intéressés.

**Fiche action n° 6 : Création d'une taxe sur les plus-values foncières**

**1. Action :**

Taxation des plus-values foncières.

**2. Description de la mesure :**

Instauration d'une taxe sur les plus-values foncières au profit des communes, de leurs groupements et de leurs établissements.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Donner aux collectivités là où c'est nécessaire et en particulier sur l'agglomération de Nouméa, les moyens de contrôler la spéculation foncière et de disposer de ressources financières pour maîtriser le foncier urbain.

**4. Acteurs concernés :**

Direction des Services Fiscaux, Gouvernement puis Congrès.

**5. Forme de l'action :**

Loi de pays + délibération du Congrès + délibération des conseils municipaux et / ou des établissements publics fonciers.

**Fiche action n° 7 : Création d'une taxe sur les propriétés non bâties en zone urbanisée**

**1. Action :**

Taxation des propriétés non bâties en zones urbanisées.

**2. Description de la mesure :**

Instauration d'une taxe sur les propriétés non bâties dans les zones urbanisées au profit des communes, de leurs groupements et de leurs établissements.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Ouvrir à l'urbanisation des terrains gelés par leur propriétaire dans l'espoir, généralement, d'une plus forte plus-value.

**4. Acteurs concernés :**

Direction des Services Fiscaux, Gouvernement puis Congrès.

**5. Forme de l'action :**

Loi de pays + délibération du Congrès + délibération des conseils municipaux et / ou des établissements publics fonciers.

**Fiche action n° 8 : Fixation de la grille des loyers sociaux****1. Action :**

Fixation de la grille des loyers sociaux.

**2. Description de la mesure :**

Détermination d'une nouvelle grille de loyer corrélée avec le nouveau dispositif d'aide à la pierre et d'aide à la personne.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Trouver, en fonction de la répartition par tranches de revenus des candidats au logement, un équilibre entre l'aide à la pierre susceptible d'être apportée pour la construction des logements et l'aide à la personne pour les familles dont les revenus seront insuffisants pour assumer les loyers sociaux.

**4. Acteurs concernés :**

Opérateurs sociaux, Etat, Province Sud et caisses prêteuses.

**5. Forme de l'action :**

Délibération provinciale réformant la délibération de 1998.

**Fiche action n° 9 : Création d'une aide familiale au logement****1. Action :**

Création d'une aide personnalisée au logement.

**2. Description de la mesure :**

Création d'une aide familiale au logement permettant d'apporter, aux ménages dont les revenus sont insuffisants, le complément d'aide nécessaire pour leur permettre d'assumer le loyer.

Ce nouveau dispositif doit se substituer aux aides de même nature accordées par la Province Sud et le FSH.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Solvabiliser les ménages demandeurs de logement afin de leur permettre d'occuper, dans de bonnes conditions de stabilité, les logements locatifs sociaux.

**4. Acteurs concernés :**

Nouvelle-Calédonie, Provinces, FSH.

**5. Forme de la prise de décision :**

a) Création d'un fonds permettant de financer cette aide :

- loi de pays créant les fonds et le dotant de ressources pérennes (affectation d'une partie de taxe ?)

- convention avec le FSH et chaque province intéressée pour la dotation de ce fonds et sa gestion.

b) Délibérations provinciales pour instituer le régime de l'aide familiale.

**Fiche action n° 10 : Plan de financement public de l'aide à la pierre**

**1. Action :**

Financement public de l'aide à la pierre pour la réalisation du programme « 1 000 logements » de l'agglomération de Nouméa.

**2. Description de la mesure :**

Mettre en place un plan de financement de l'aide à la construction pour la réalisation du programme « 1 000 logements » de l'agglomération de Nouméa.

Ce plan devra couvrir la durée du prochain contrat Etat/collectivités locales.

Les niveaux d'aide devront être corrélés avec les niveaux de loyer social de la fiche n° 8.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Fournir les moyens financiers de réalisation du programme « 1 000 logements » sur une base pérenne.

**4. Acteurs concernés :**

Etat, Province Sud, Nouvelle-Calédonie, caisses prêteuses.

### **5. Forme de la prise de décision :**

- Contrat de développement Etat/Province Sud (financements budgétaires + défiscalisation)
- Accord de principe CDC

## **Fiche action n° 11 : Programme d'accession aidée en milieu urbain**

### **1. Intitulé de la mesure :**

Bonification des taux d'intérêt des emprunts souscrits dans le cadre de l'accession sociale aidée en milieu urbain.

### **2. Description de la mesure :**

Bonification des taux d'intérêt, variable selon le niveau de revenus, pour un montant d'emprunt plafonné, dans le cadre de l'acquisition d'un logement aux normes sociales.

### **3. Résultats attendus de la mesure :**

Permettre à un certain nombre de ménages en situation stabilisée, après une période probante en qualité de locataire, d'accéder à la propriété de leur logement social.

### **4. Acteurs concernés :**

Nouvelle-Calédonie, opérateurs sociaux, réseau bancaire de Nouvelle Calédonie.

### **5. Forme de la prise de décision :**

Délibération du Congrès (disposition susceptible d'être appliquée dans toutes les agglomérations)

Deux modalités de financement possible : création d'un fonds alimenté par des dotations budgétaires ou système de crédit d'impôt accordé aux organismes prêteurs.

## **Fiche action n° 12 : Aide au fonctionnement des bailleurs sociaux**

### **1. Intitulé de la mesure :**

Aide au fonctionnement des bailleurs sociaux

### **2. Description de la mesure :**

Prendre en compte l'accroissement du risque que subiront les bailleurs sociaux, du fait du logement, sur une grande échelle, de ménages en cours d'intégration sociale.

### **3. Résultats attendus de la mesure :**

Réussite de la généralisation de l'accès au logement social malgré l'augmentation de la proportion de locataires à profil très social.

**4. Acteurs concernés :**

Les bailleurs sociaux, Nouvelle-Calédonie, Provinces.

**5. Forme de la prise de décision :**

A définir – Eventuellement système de garantie.

**Fiche action n° 13 : Prise en charge de l'habitat social dans l'agglomération**

**1. Action :**

Aide à la prise en compte de l'habitat social par les communes de l'agglomération.

**2. Description de la mesure :**

Faire en sorte que le nouveau contrat d'agglomération 2006-2010 contienne les moyens permettant aux communes d'accueillir, dans de bonnes conditions, les programmes d'habitat social.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Complément indispensable à la mesure de la fiche n° 10 sur le financement de la construction des logements, pour obtenir une intégration réussie des programmes dans le tissu urbain.

**4. Acteurs concernés :**

Etat, Province Sud, 4 communes de l'agglomération.

**5. Forme de la prise de décision :**

Contrat d'agglomération.

**Fiche action n° 14 : Elaboration d'un programme local de l'habitat (PLH)**

**1. Intitulé de la mesure :**

Etablir un plan programme de l'habitat social sur le moyen terme pour l'agglomération de Nouméa.

**2. Description de la mesure :**

Faire réaliser l'équivalent d'un PLH (programme local de l'habitat) prévu par la réglementation métropolitaine et dont disposent la plupart des agglomérations métropolitaines.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Donner aux collectivités et organismes intéressés, un cadre commun d'évolution de l'habitat à moyen terme dans l'agglomération.

**4. Acteurs concernés :**

Les 4 communes de l'agglomération, la Province Sud et éventuellement l'Etat.

**5. Forme de la prise de décision :**

Passer commande du PLH auprès d'un organisme spécialisé.

**Fiche n° 15 : Capacité des entreprises de production de l'habitat**

**1. Action :**

Capacité des entreprises à produire les tranches annuelles de logement social.

**2. Description de la mesure :**

Supprimer les obstacles éventuels à la réalisation par les entreprises, des programmes commandés par les opérateurs sociaux.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Réalisation, dans les délais, des tranches annuelles de logements.

**4. Acteurs concernés :**

Entreprises du bâtiment, opérateurs sociaux.

**5. Forme de la prise de décision :**

Convention SP-BTP/AMOS identifiant les difficultés potentielles de réalisation des programmes et proposant les mesures concertées pour y faire face.

**Fiche action n° 16 : Adaptation du produit habitat**

**1. Intitulé de l'action :**

Adaptation du produit habitat.

**2. Description de l'action :**

Adapter les logements (locatifs et accession) à l'usage qu'en font leurs occupants.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Meilleur bien être des occupants ; Meilleure fonctionnalité des produits et donc meilleur rapport qualité/prix.

**4. Acteurs concernés :**

Opérateurs sociaux, maîtres d'œuvre, constructeurs.

**5. Forme de la prise de décision :**

Charte entre les 3 partenaires.

**Fiche action n° 17 : Amélioration de la production de l'habitat en terre coutumière**

**1. Intitulé de l'action :**

Améliorer la production de l'habitat en accession à la propriété sur les terres coutumières.

**2. Description de l'action :**

Améliorer les politiques provinciales de production des logements en terre coutumière.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Améliorer la quantité et la qualité des logements livrés en terre coutumière.

**4. Acteurs concernés :**

Services provinciaux, opérateurs sociaux.

**5. Forme de la prise de décision :**

Amendement des délibérations provinciales concernées.

**Fiche action n° 18 : Système de garantie en terre coutumière**

**1. Intitulé de la mesure :**

Instituer un système de garantie en terre coutumière.

**2. Description de la mesure :**

La (ou les) mesure(s), reste(nt) à identifier.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Pallier l'impossibilité de disposer de garantie hypothécaire en terre coutumière.

**4. Acteurs concernés :**

Nouvelle Calédonie, Provinces, Autorités coutumières, opérateurs sociaux, organismes financiers.

**5. Forme de la prise de décision :**

A déterminer.

### **Fiche action n° 19 : Encadrement du développement de l'habitat en terre coutumière**

**1. Action :**

Organiser le développement de l'habitat en terre coutumière.

**2. Description de la mesure :**

Mettre en place un minimum de règles pour ordonner le développement spatial de l'habitat en terre coutumière.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Mieux maîtriser le développement de l'habitat et notamment les coûts induits des équipements publics.

**4. Acteurs concernés :**

Autorités coutumières, Provinces, communes.

**5. Forme de la prise de décision :**

A déterminer.

### **Fiche action n° 20 : Organisation de l'accompagnement social lié au logement**

**1. Intitulé de la mesure :**

Instituer un accompagnement social spécialisé au logement.

**2. Description de la mesure :**

Organiser la prestation d'accompagnement social spécialisé au logement nécessaire pour préparer et suivre les familles à profil social.

**3. Résultats attendus de la mesure :**

Réussir la prise en charge du logement par des familles à profil social d'insertion.

**4. Acteurs concernés :**

Provinces, communes, bailleurs sociaux.

**5. Forme de la prise de décision :**

- Définir la prestation à réaliser en coordination entre les services sociaux des bailleurs, des communes et de la province, sous la forme d'une charte commune.
- Créer la structure adéquate.



## **Fiche action n° 21 : Création de la maison de l'habitat**

### **1. Intitulé de la mesure :**

Création de la maison de l'habitat.

### **2. Description de la mesure :**

Créer un organisme chargé de gérer, en synergie avec les collectivités et les opérateurs sociaux, un certain nombre de prestations relatives à l'habitat social (liste non exhaustive) :

- Gestion de la demande
- Suivi des dossiers d'accession
- Accompagnement social
- Interface avec le secteur privé

### **3. Résultats attendus :**

Mise en œuvre de prestations nouvelles.

Clarification et simplification, pour le public, de l'organisation des responsabilités en matière d'habitat social.

### **4. Acteurs concernés :**

Opérateurs sociaux, communes de l'agglo, Province Sud.

### **5. Forme de la prise de décision :**

- Définir le statut de l'organisme : association, établissement public...
- Créer la structure adéquate.

## **Fiche action n° 22 : Nouvelle délibération provinciale sur l'habitat social**

### **1. Intitulé de la mesure :**

Nouvelle délibération provinciale de l'habitat social.

### **2. Description de la mesure :**

Remplacer la délibération de 1998 par une nouvelle délibération intégrant tous les éléments provinciaux de la nouvelle politique de l'habitat social issue des EGLS.

### **3. Résultats attendus de la mesure :**

Regroupement réglementaire de la plupart des dispositifs de la nouvelle politique provinciale de l'habitat social.

### **4. Acteurs concernés :**

Province Sud, opérateurs sociaux, Etat.

#### **5. Forme de la prise de décision :**

Délibération provinciale.

### **F – CLOTURE DES EGLS LE 14 DECEMBRE 2004**

La journée de Clôture a permis de valider ce plan d'action avec ses 22 mesures détaillées ci-dessus.

L'implication du Pays a été effective au plus haut niveau avec les discours de clôture des trois présidents de province : Hnépéoune, Néaoutine et Gomès, la présidente du Gouvernement Marie-Noëlle Thémerau et le Haut-Commissaire de la République Constantin.

Les EGLS ont fait référence sur le secteur et guidé la politique des années qui ont suivi.

Fin 2009, la chambre territoriale des comptes a procédé à l'examen de la gestion de la politique de l'habitat social de la province Sud et a salué le travail et les résultats des EGLS. Citation du rapport de la CTC :

*« Les travaux des EGLS concluaient à la nécessaire évolution du dispositif de financement et proposaient :*

- *la création d'une nouvelle catégorie de logement aidé, le LAT, d'un loyer plus élevé, intermédiaire entre le logement aidé et les loyers libres,*
- *la hausse des loyers plafonds des autres catégories ;*
- *l'usage de la défiscalisation comme moyen de financement du logement social suivant en cela une expérience menée par la SIC en 2003 ;*
- *la création d'une aide à la personne (allocation logement) notamment pour permettre aux ménages les plus pauvres d'accéder au logement ;*
- *la création d'un établissement public foncier (EPF) disposant d'un droit de préemption et financé par une taxe sur les plus-values foncières ;*
- *la création d'un prêt à taux zéro pour les ménages.*

*Les trois principales innovations consistaient dans la mobilisation de la défiscalisation métropolitaine comme moyen de subvention du logement social, la hausse des loyers permise par la création d'une aide personnalisée au logement et la maîtrise des coûts du foncier par la création d'un EPF. Dans le domaine de l'accession aidée, la création du prêt à taux zéro représentait une ressource nouvelle pour les ménages candidats à l'accession. Ces mesures formaient un ensemble cohérent augmentant les ressources allouées au logement social. »*

