

## **Bilan des EGLS à fin 2015**

### **Introduction :**

Le suivi des EGLS a fait l'objet de bilans annuels entre 2005 et 2008 présentés lors de « Journées de l'Habitat ».

Ces Journées de l'habitat ont été organisées le 14 décembre 2006 en province Sud, les 30 novembre et 11 décembre 2007 respectivement en province Nord et en province Sud. La dernière journée de l'habitat s'est tenue à l'hôtel Méridien de Nouméa le 17 décembre 2008.

Après 2008, même si certaines actions issues de la démarche EGLS se sont poursuivies, il n'y a plus eu de « journées de l'habitat ». Les 20 et 21 mars 2013 s'est tenue à la CPS la biennale de l'habitat et de l'urbanisme qui a permis de faire un point des actions en cours.

Lors des Etats généraux de décembre 2004, 22 mesures ont été identifiées ; ce nombre a été porté à 36 en 2006, puis à 39 en 2007, et enfin à **40 mesures en 2008**.

Les dernières réflexions menées en 2008 par des différents groupes de travail, réunis dans le cadre du suivi des EGLS, ont porté essentiellement sur les actions encore en instances à l'époque, à savoir :

1. le domaine de l'accompagnement social dédié au logement
2. la construction en terre coutumière
3. la prévention de l'expulsion
4. le Prêt à taux zéro.

### **Etat d'avancement des différentes mesures au 31 décembre 2015 :**

- Les mesures « mises en œuvre » sont les mesures validées par les décideurs institutionnels et mises en œuvre par les différents intervenants entre 2005 et 2015 (administration, opérateurs institutionnels). On en compte 29/40.

- Les mesures « finalisées » : sont les mesures techniquement abouties mais n'ayant pas été validées par les décideurs institutionnels fin 2015. Pré-projets de texte rédigés. On en compte 5/40.
- Les mesures « en cours de réflexion » : mesures non encore abouties techniquement ou non étudiées (6/40).

A fin 2015, on peut constater que 85 % des 40 propositions ont été finalisées par les différents groupes de travail (34/40) et 72,5 % des 40 propositions ont été mises en œuvre (29/40).

### **29 mesures mises en œuvre (prises ou abandonnées, répertoriées par ordre chronologique) :**

#### **Mesures prises entre 2005 et 2008 (21) :**

*La majorité des mesures préconisées lors des EGLS ont été prises dans les 3 ans (2005 à 2007) qui ont suivi les Etats Généraux (clôturés en décembre 2004).*

#### **- pilotage technique – 2005**

Cette mesure a été mise en œuvre dès Janvier 2005 avec la désignation d'un chargé de mission dont la tâche est de poursuivre les réflexions engagées pendant les EGLS, avec les groupes de travail reconstitués. Cette mission a été menée en interne par la province Sud entre 2006 et 2007 et externalisée en 2008. La mission n'a pas été renouvelée après 2009.

#### **- coordination des appels d'offres – 2005**

Les entreprises avaient constaté le cumul des appels d'offres relatifs à la construction de logements sociaux le plus souvent en fin d'année ; cette accumulation ne leur permettait pas d'étudier sérieusement ces dossiers et entraînait ainsi une hausse des coûts de construction.

Une cellule de concertation animée par CELECO BTP (cellule économique du bâtiment et des travaux publics) a été mise en place fin 2005 ; elle regroupait maitres d'ouvrage et entreprises, se réunissait une fois par trimestre et avait pour objet de planifier le lancement des appels d'offres. En 2011 a été mis en ligne par la CELECO BTP un site dénommé PROMETHE, alimenté par les maitres d'ouvrage et consultable par les entrepreneurs. Sur ce site on trouve tous les appels d'offres devant être lancés dans les 6 prochains mois, ce qui permet aux entreprises de se préparer pour répondre lorsque la consultation est lancée et aux maitres d'ouvrage de voir si l'activité permettra aux entreprises de répondre dans les meilleures conditions de concurrence.

#### **- dispositif de gestion des aides à l'accession – 2005**

En province Sud, la gestion des aides individuelles à l'accèsion à la propriété a été confiée, le 15 Décembre 2005, à la SECAL. La SECAL construit une trentaine de « pavillons dits océaniens » par an en accession individuelle pour des familles propriétaires d'un terrain. Ce sont en fait des villas avec véranda dont certaines ont été aménagées pour des personnes handicapées.

En province Nord, hormis les dispositifs existants dédiés à l'accèsion sociale, consistant aux programmes :

- Habitat de la Province Nord (HPN), habitat mis en œuvre en grande majorité sur terres coutumières.
- Action Sociale Intégrée (ASI), habitat dédié aux personnes âgées et/ou avec handicap.
- Accession Sociale Aidée (ASA), habitat social entièrement fini.
- Aide Subventionnelle et Technique à l'Habitat (ASTH), auto-construction.

La gestion desdits programmes est assurée à ce jour par l'opérateur association Renouveau TEASOA.

En 2007, la province Nord a mis en place un programme d'accèsion à sa population de catégorie intermédiaire, l'Habitat Intermédiaire Aidée (HIA) dont la gestion a été confiée à la Saeml Grand Projet VKP pour les communes de VKP.

En 2016, la Saeml a vu son champ d'intervention étendu aux communes de HVKP.

<b>Production logements 2004 à 2015</b>	
Accession sociale	1 515
Accession Intermédiaire	31
<b>s/Totaux</b>	<b>1 546</b>
Opération Trémolite	459
Opération Erika	343
<b>Totaux</b>	<b>2 348</b>

En province des Iles Loyauté les opérations sont gérées par la SODIL.

Les projets sont financés par les contrats de développement Etat-Provinces

#### **- prêt CDC pour le foncier – 2006**

Afin de compléter le dispositif financier, la CDC a étendu, à la Nouvelle Calédonie et au début de l'année 2006, le champ d'intervention de ses prêts fonciers, notamment avec la mobilisation des prêts GAÏA. Deux types de prêts Gaïa sont ainsi accessibles aux aménageurs publics, aux collectivités ou au futur opérateur foncier :

- prêts court terme d'une durée de 15 ans avec un taux de livret A + 60 pts,
- prêts long terme d'une durée de 18 à 60 ans avec un taux de livret A + 60 pts.

### - banalisation des prêts CDC - 2006

La banalisation des prêts de la CDC, recommandée lors des EGLS, a permis une offre plus large. Elle s'est mise en place dans le courant de l'année 2006. L'offre de prêt de la CDC est à partir de l'année 2006 :

- pour le Locatif Très Aidé (LTA) : le Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI) sur une durée de 40 ans, prêt avec un taux extrêmement avantageux,
- pour le Locatif Aidé (LA) : le Prêt Locatif Social NC (PLSNC) sur 40 ans,
- pour le Locatif Aidé de Transition (LAT) : le prêt locatif intermédiaire (PLI) sur 30 ans.

Les différents prêts CDC ont évolué entre 2006 et 2015 de la façon suivante :

DOMAINE D'INTERVENTION	TYPE PRET	DUREE	TAUX	
			2006	2015
Locatif très aidé	PLAI	40 ans	2,55%	Livret A - 20pts
Locatif aidé	PLSNC	40 ans	3,55%	Livret A + 60pts
Locatif aidé de transition	PLI	30 ans	4,14%	Livret A + 140 pts

*Nota : Le taux du livret A est de 0,75 depuis le 1<sup>er</sup> août 2015*

Sur la part foncière la durée du prêt prise en compte est de 50 ans pour les 3 types de prêts.

Pour le patrimoine ancien, la CDC accorde des prêts PAM au taux de livret A + 60 pts, sur une durée de 5 à 10 ans pour les améliorations, de 2 à 25 ans pour la réhabilitation classique et de 26 à 35 ans pour la réhabilitation lourde.

En 2007, la province Nord a mis en place le programme locatif intermédiaire aidé (LIA) à destination de sa population relevant des catégories sociale et intermédiaire.

<b>Production logements 2004 à 2015</b>	
Locatif Intermédiaire Aidé	543

### - augmentation des enveloppes habitat (contrats de développement) – 2006

En province Sud, les dotations réservées au secteur de l'habitat dans le contrat de développement Etat/province de 2006-10 se sont élevées à 10 milliards dont 8,150 milliards pour le secteur locatif et 1,850 milliards pour l'accession, soit une hausse significative par rapport au contrat de développement 2000-04.

Cependant la tendance a été inversée en 2011 avec un montant de crédit pour l'habitat social dans le contrat de développement 2011/2015 de 5 milliards dont 3,5 pour le locatif et 1,5 pour l'accession (s'ajoute pour le secteur habitat, 1 milliard pour un foyer à l'enfance), au lieu de 10 milliards dans le contrat précédent (baisse de 50%). L'objectif de production de logements aidés en province Sud est ainsi passé de 1000 à 250 logements par an.

En province Nord, les dotations réservées au secteur de l'habitat dans le contrat de développement Etat/province de 2006-10 sont de 7 milliards, réparties pour 4 milliards pour les communes HVKP et 3 Milliards pour les communes VKP. Il n'est pas fait de distinction entre la part accession et celle du locatif. La majorité des fonds est dédiée à l'accession à la propriété et marque l'orientation politique de la province Nord en matière d'habitat aidé.

En province Iles Loyauté, la dotation du contrat de développement est axée sur l'accession et la réhabilitation.

#### **- utilisation optimale de la loi Girardin – 2006**

La loi de défiscalisation métropolitaine, dite loi Girardin est utilisée par les bailleurs sociaux depuis 2006. Depuis la modification de la loi en 2009 pour faciliter son utilisation pour les opérations de logements sociaux, la quasi-totalité des logements locatifs conventionnés bénéficient du dispositif de la loi Girardin (devenue LODEOM).

#### **- formation professionnelle – 2006**

Devant les craintes d'un manque de personnels qualifiés pour la mise en œuvre des objectifs de production de logements, le SPBTP a lancé un plan de formation ; pour cela un partenariat s'est développé avec l'école d'Egletons et une première session de formation de coffreur bancheur a eu lieu en Septembre 2005. Face à la demande, le SPBTP a renouvelé cette opération en 2006 et a été agréé comme organisme dispensateur de formation professionnelle. En complément, le SPBTP a lancé en 2006 la construction d'un plateau technique de formation avec l'aide de la province Sud (qui lui a cédé le terrain), de la Nouvelle Calédonie et du Fonds Européen de Développement.

Le plateau technique a été inauguré le 24 juin 2008 à Ducos.

Sa gestion administrative, financière et pédagogique a été confiée au centre de formation CCI jusqu'en 2011. Il a été ensuite transmis à la fédération du BTP, qui le gère aujourd'hui. Il propose de la formation initiale et de la formation professionnelle continue.

#### **- logements adaptés – 2006**

La mise en œuvre de la recommandation EGLS de « produire des logements plus adaptés au contexte local » s'est traduite par des actions menées à la fois par les provinces et les opérateurs sociaux.

*Domaine locatif* - la province Sud a adopté le 15 Décembre 2005 une harmonisation des superficies des locatifs aidés et très aidés, ce qui a conduit à une simplification de la conception architecturale et donc à une réduction des coûts.

En 2007 et 2011, la province Nord a ajusté son programme de logement locatif en termes de loyers modérés, de surfaces, de typologies de logements.

*Domaine de l'accession* - deux expérimentations ont été faites par les Bailleurs Sociaux :

La première expérimentation menée par le FSH a permis d'identifier un produit dénommé « pavillon tropical » ayant un rapport qualité/prix satisfaisant ; plusieurs entreprises ont été retenues en 2006 pour construire chacune un logement témoin. Le pavillon tropical a été retenu par le FSH à l'issue de cette procédure. Ce modèle a été retenu dans de nombreuses opérations en accession à la propriété du FSH.

La deuxième expérimentation a été menée par la SECAL avec qui la province Sud a conventionné la réalisation d'une centaine de logements par an en accession à la propriété. Cette expérimentation a porté sur deux maisons types conçues par la SECAL et sur lesquels les entreprises ont soumissionné. Ce pavillon dit « océanien » a été construit pour les accessions individuelles financées avec la province Sud. Une démarche identique a été mise en œuvre par la province des Iles Loyauté avec la SODIL.

En province Nord, les modèles de logements HPN, ASI mis en œuvre depuis 1991 et 1992, ont évolué au fil des années en termes de confort, d'équipement (chauffe-eau solaire) et pour répondre au besoin de la population. Les dernières améliorations des logements datent de 2015-2016.

L'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement de l'occupant n'a pas été prise en compte dans cette mesure. De même que la construction de foyer pour les personnes seules (jeunes travailleurs, étudiants, femmes isolées, ...)

#### **- programme local de l'habitat – 2006**

Afin de localiser les opérations de construction de logements sociaux dans l'agglomération de Nouméa, d'anticiper les besoins d'acquisition foncière, d'infrastructures et d'équipements publics, les EGLS ont recommandé d'établir une programmation préalable des constructions de logements permettant de mieux définir les actions d'accompagnement à inscrire au contrat d'agglomération ; deux documents ont été élaborés : Une évaluation prospective de localisation de l'Habitat, notamment social, considéré comme une esquisse de PLH (Plan Local de l'Habitat) a été élaboré en 2005 et présenté en mars 2006 et le Schéma de Cohérence de l'Agglomération Nouméenne (SCAN) approuvé en 2010.

Le nécessaire suivi de ces documents n'a pas été mis en place. Cette mesure considérée comme réalisée n'a pas permis d'obtenir des résultats concrets et il faudra envisager de la reprendre de manière plus opérationnelle.

#### **- programmation des équipements (contrat d'agglomération) – 2006**

Les EGLS avaient identifié un montant moyen de 2 millions FCFP, par logement social construit, pour évaluer le coût des actions d'accompagnement à prendre en compte dans le contrat d'agglomération et liées à la construction des 5 000 logements sociaux prévus au contrat de développement. Ce montant prenait en compte les acquisitions foncières, les travaux d'infrastructures, les équipements publics et l'accompagnement social.

Pour la province Sud, un montant non affecté de 5,7 milliards a été inscrit au contrat d'agglomération 2006-10 pour des infrastructures publiques à construire en accompagnement aux logements sociaux prévus sur la période. Ce dispositif n'a pas

été renouvelé sur le contrat 2011-2015, même si plusieurs équipements ont été prévus dans certaines communes de l'agglo.

L'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la province Sud (ADUA) chargée des missions d'élaboration des plans d'urbanisme, de l'observatoire du logement, de la programmation des équipements publics et de la RHI a été dissoute au 31 décembre 2008. Au niveau de l'agglomération de Nouméa, cette fonction a été reprise partiellement (hors plans d'urbanisme) par le Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa (SIGN).

Au travers du partenariat communes-province, la province Nord a mis en place des aides à l'aménagement foncier à vocation résidentielle pour les communes, elle intervient ainsi, aussi bien sur les terres coutumières qu'en zones urbaines. Suivant certains critères et conditions, l'aide provinciale pourrait atteindre 80 % du coût projet.

#### **- centralisation de l'information (Maison habitat en province Sud, guichet unique en province Nord) - 2006**

L'amélioration du service public en matière de logement a par ailleurs été marquée par la création en 2006 de la **Maison de l'habitat**, qui centralise désormais toutes les demandes de logement social en province Sud.

Aujourd'hui le fichier de la maison de l'habitat contient environ 7 000 demandeurs.

Partant du constat que la population est répartie sur l'ensemble de son territoire et de la présence des opérateurs habitats sur l'ensemble des 17 communes, la province Nord a mis en place son Guichet de l'Habitat au mois d'Août 2010.

Ce guichet de l'habitat domicilié à la direction de l'aménagement et du foncier (DAF), collecte, centralise et traite l'ensemble des données recueillies auprès des opérateurs habitats et des bailleurs sociaux, il est recensé 1500 demandeurs.

La mise en place de cet outil a permis notamment la réalisation de logements locatifs aidés sur les communes de Hienghène, de Canala, de Nèkö (Poya) et d'étoffer l'offre habitat sur les communes de VKP.

#### **- renforcement des structures techniques en provinces Nord et Sud - 2006**

La place importante de l'habitat social notamment en province Sud a conduit au renforcement des structures techniques de la province. Ce renforcement ne s'est pas traduit par un accroissement significatif du nombre d'agents mais plutôt par une réorganisation des structures existantes afin de mieux coordonner leurs actions dans le domaine du logement entre l'aide à la pierre et l'aide à la personne. C'est ce qui a motivé la **création de la délégation au logement en avril 2006** (devenu ensuite la direction du logement) pour gérer d'abord l'aide à la pierre à sa création en 2006, puis l'aide à la personne à partir de 2007 et enfin l'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement en 2008, marquant ainsi la fin de la réorganisation interne dédiée au logement en province Sud.

Pour être mieux à l'écoute de la population de la province Nord, l'association Renouveau TEASOA a ouvert deux agences, l'une sur Koumac en 2003 et l'autre

sur Waa Wi Luu (Houailou) en 2011 Pour mémoire, l'association est financée par la province Nord à 65%, les 17 communes du Nord à 30% et à 5% de recette propre.

### **- dispositif d'insertion par l'emploi – 2006**

Cette mesure, non identifiée lors des EGLS, a fait l'objet d'une expérimentation menée, par la SIC, en 2005 et 2006 sur l'opération de construction de 600 logements au domaine Tuband, à Nouméa.

Les résultats encourageants de cette opération ont montré que, sur une durée de 7 mois et sur 99 personnes qui s'étaient portées volontaires, 45 personnes ont été placées en activité de manière confirmée et 13 autres étaient engagées sur cette voie. Il a été décidé, en conséquence, d'étendre ce mode d'intervention.

Pour ce faire, la direction du logement a pris en gestion à partir de janvier 2007 l'ensemble de la démarche. C'est ainsi que trois équipes initialement, réduit ensuite à deux, de 2 personnes placées sous l'autorité d'un coordinateur de la direction du logement facilitent les démarches des demandeurs d'emploi avec le Service Emploi Formation (SEF) et la Mission Insertion des Jeunes (MIJ) :

- le SEF a pour rôle de suivre le demandeur (entretien professionnel, apprentissage des méthodes de recherche d'emploi...), de proposer des offres d'emploi, de prescrire des formations, d'établir les relations avec les entreprises ;
- la MIJ a pour rôle de conseiller et informer le jeune, de réaliser un plan d'action, de définir un projet personnalisé et de suivre le jeune dans ces démarches.

L'objectif du dispositif est de rendre les familles suffisamment autonomes financièrement pour assurer notamment toutes les charges liées au logement.

### **- dispositif de gestion des aides à l'amélioration – 2006**

La gestion de la réhabilitation de logements anciens pour les propriétaires occupants a été maintenue à l'ancienne ADHS ; cette association a adopté, le 18 Aout 2006, la modification de ses statuts pour prendre en compte la volonté d'un élargissement de son assemblée générale et de son conseil d'administration à la société civile, de la modification de ses missions, de la modification de son nom ; le coût de fonctionnement de cette association type loi 1901 est financé à hauteur de 65% par la province Sud et 35% par les communes adhérentes.

L'association s'appelle dorénavant Office Pour l'Amélioration du Logement : OPAL.

Sur la période 2011-2015, l'objectif fixé par le contrat de développement est de 80 dossiers par an, soit 400 dossiers sur 5 ans, objectif atteint.

En province Nord, l'amélioration de l'habitat est confiée en gestion à l'association Renouveau TEASOA. Cette dernière a été créée le 17 Mars 1983 par les maires des communes de la côté Est (Waa Wi Luu, Pwäraïriwâ (Ponérihouen), Pwêêdi Wiimîâ (Poindimié), Tuo Cèmuhi (Touho), Hienghène et Pweevo (Pouébo). Cet outil a été maintenu par la province Nord, elle regroupe à ce jour les 17 communes.

<b>Production et rénovation de logements 2004 à 2015</b>	
Amélioration de l'habitat	387

### **- réunions périodiques ou Journées de l'Habitat – 2006- 2007 -2008**

Il avait été suggéré lors des EGLS de faire des points périodiques, ou des séminaires afin d'actualiser et approfondir le plan d'actions. A cet égard on peut citer :

- une rencontre, mi 2005, qui réunissait les intervenants des EGLS et qui traitait plus particulièrement de la problématique du financement du logement social dans le cadre de la préparation des contrats de développement et d'agglomération 2006-10 ;
- 3 séminaires restreints les 13 Mai, 22 Avril et 10 Juin 2006 sur les thèmes de l'aide au logement, de l'opérateur foncier et du prêt à taux zéro, et qui réunissaient les décideurs politiques et les techniciens chargés d'élaborer les propositions techniques.
- une journée de l'habitat en province Sud le 14 décembre 2006.
- deux journées de l'habitat les 30 novembre 2007 en province Nord et 11 décembre 2007 en province Sud.

Une journée de l'habitat est organisée dans la seule province Sud le 10 décembre 2008. En effet, la province Nord a souhaité s'abstenir d'organiser une journée dans sa province en raison de la proximité des élections au congrès et aux assemblées de province.

Depuis 2008, il n'y plus eu de journée de l'habitat pour le suivi des EGLS.

### **- développement en terre coutumière – 2007**

L'une des recommandations des EGLS en terre coutumière était de promouvoir le concept d'aménagement et de l'intégrer au développement des communes afin de prévenir une forme d'occupation anarchique de l'espace.

Comme il n'y a pas de réglementation, il s'agit d'initiatives individuelles réalisées en fonction des bureaux d'études instruisant les plans d'urbanisme.

En Province Nord, une démarche non règlementée a été développée visant, pour les communes de petites tailles rurales et majoritairement concernées par du foncier coutumier, à développer des Modalités d'Application de la Règlementation Provinciale pour l'Occupation et l'Usage des Sols (MARPOUS, inspirées des MARNU métropolitaines). Il s'agissait de ne pas déployer une procédure de PUD souvent lourde et complexe. Cette démarche a été dévoyée et se concentre désormais sur terres coutumières en devenant presque exclusivement un outil de programmation des équipements publics communaux (forme de PPI) déclinant de manière prioritaire les réalisations d'équipements nécessaires préalablement à l'installation des habitations ou autres activités. Pour autant, un diagnostic des besoins en habitat est élaboré, des plans d'aménagement sont aussi élaborés ;

certains sont même validés par les clans et coutumiers. Cette procédure MARPOUS a été appliquée par les mairies de Hienghène et Poum qui ont un schéma d'aménagement incluant les terres coutumières. Les communes de Koumac et Pouembout sont en cours avec les diagnostics de territoires et la définition d'orientations d'aménagement sur terres coutumières. Les communes rurales ont adopté un zonage qui fixe les zones constructibles sur les terres de droit commun. Ponérihouen et Canala ont choisi de construire des PUD incluant un Plan d'Aménagement Concerté Tribal (PACT).

Il convient là d'exposer une démarche engagée entre la province Nord et l'ADRAF visant à dresser une évaluation des démarches MARPOUS (disparates selon les prestataires) et ne constituant pas toujours des outils de planification mais davantage de programmation. Ce travail commence et sera livré au second semestre de 2016.

En province Sud, Thio et Bouloupari ont adopté un PUD avec un zonage indicatif sur terres coutumières.

#### **- aide au logement – 2007**

Le congrès de la Nouvelle Calédonie a adopté la loi de pays portant création de l'aide au logement le 13 avril 2007 et le dispositif réglementaire le 18 avril 2007.

Les conventions avec les bailleurs ont été signées le 26 avril 2007.

L'article Lp7 de la loi de pays prévoit que « les dispositions du présent article (mode de financement de l'aide au logement) seront réexaminées avant la fin de l'exercice 2009 pour tenir compte du bilan mentionné à l'article Lp 14 »

La révision a fait l'objet de la loi du pays n°2010-6 du 21 juin 2010. Ces dispositions de la loi sont complétées par la délibération n°29/CP du 29 juin 2010.

L'arrêté du 20 octobre 2015, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016, a modifié les loyers de référence (baisse de 10%) et baissé de 50 à 40.000 F l'abattement pour la prise en compte des aides sociales dans les revenus.

Des mesures supplémentaires, visant à améliorer et pérenniser le dispositif de l'AL (délibération + loi de pays) ont été présentées au Conseil de l'Urbanisme et de l'Habitat le 22 octobre 2015. Parmi ces mesures figure l'augmentation de la part contributive des ménages qui passerait de 2 à 10.000 F.

#### **- locatif en terre coutumière - 2007**

Les travaux de la première opération de logements locatifs en terre coutumière (opération Kanoda de la SIC au Mont-Dore) ont débuté en octobre 2008. Ils se sont achevés en 2010.

A Yaté, la SIC a construit 5 logements aidés financés sur la tranche 2009 du CD 2006-2010 et des logements intermédiaires pour l'opération Kotiréhou.

En province Nord, la Saeml Nord Avenir a mené une opération locative de 38 villas avec GDPL Poadjane à Koohnê (Koné), en 2009.

En 2012, une opération de **15 logements locatifs supérieurs** a été réalisée par la CDC sur le foncier du GDPLBako, la gestion locative est assurée par la SIC. Se situant dans la même dynamique, la SIC réalise actuellement **20 logements locatifs aidés** sur le foncier du même GDPL.

Pour 2016, la SIC et le FCH projettent le lancement de l'opération Gou Mê Wêê comprenant **115 logements locatifs aidés** sur le foncier du GDPL Konignabou Gou Mê Wêê à la tribu de Göröbwau (Koniambo)

La province a réalisé deux résidences pour les jeunes travailleurs sur les communes de Koohnê (Koné), sur du foncier provincial et de Vook (Voh) à la tribu de Cata (Tiéta), comprenant chacune une centaine de places.

D'autres opérations sont en cours d'étude par la Saeml Grand Projet VKP, dans les communes de Koohnê (Koné), Vook (Voh), Koumac, Pwărăiriwâ (Ponérihouen), Tuo Cèmuhî (Touho) et Nèkö (Poya).

#### **- journée des associations de locataires - 2007**

Il s'agit d'une mesure proposée lors de la journée de l'habitat 2006.

La SIC dispose d'un parc locatif significatif et organise chaque année une journée des associations de locataires, dont la première s'est tenue le 29 août 2007.

Depuis 2015, la SIC organise une réunion trimestrielle sur des sujets de fonds afin de déboucher sur des plans d'actions. Exemples de sujet : l'aide au logement, l'augmentation des loyers, les problèmes de nuisance en tout genre, la tranquillité des résidences. Ces réunions pourraient permettre la signature d'un plan de concertation locative (PCL) qui serait présenté en Conseil d'Administration.

A terme la SIC envisage la présence au Conseil d'administration de représentants des locataires.

La SIC et la SEMAGGLO organisent chaque année depuis 2007 la "fête des voisins".

Le FCH soutient les locataires qui souhaitent se constituer en association (appui technique ou juridique), subventionne certains projets qu'ils élaborent, organise avec eux la fête des voisins, s'ils en font la demande.

Le FCH actualise régulièrement son guide du locataire, remis à chaque entrant.

#### **- renforcement des équipes d'intervenants 2007- 2008**

Les EGLS 2004 avaient, entre autres, proposé de renforcer les équipes d'intervenants sociaux en accompagnement de l'augmentation de la production de logements locatifs en province Sud. Trois domaines avaient été ainsi analysés pour ordonner la réflexion, sachant que cette structuration n'était pas à traduire strictement en termes d'organisation:

1. le logement d'urgence et d'insertion,
2. le dispositif de 1<sup>ère</sup> entrée :

- dispositif RHI : le DILE était adopté par l'assemblée de la province Sud le 26 octobre 2006
- le Point Relais Logement (PRL) était créé en 2007.

### 3. le maintien dans le logement.

Secteur public : aucun dispositif

Secteur privé : le PRL cumule cette mission avec celle de première entrée.

La mise en place du dispositif de l'accompagnement social s'est poursuivie en 2008 en province Sud par la création au sein de la délégation au logement de l'ensemble de la structure de l'accompagnement social dédié au logement.

On peut donc considérer que le cadre de l'accompagnement social dédié au logement a été mis en place en Province Sud en dehors du dispositif d'urgence et d'insertion, largement sous-dimensionné.

#### **Mesures abandonnées (1) :**

- **taxe locale d'équipement, remplacée par la TCA**

#### **Mesures prises entre 2009 et 2015 (7) :**

- **pilotage politique – Conseil de l'Urbanisme et de l'Habitat (CUH) - 2010**

La multiplicité des intervenants du logement social et leurs compétences à des titres divers (Etat, Nouvelle-Calédonie, Provinces, communes, opérateurs) nécessitent une concertation au niveau politique. Cette concertation devra être élargie à l'urbanisme et l'habitat dans lequel le logement social doit trouver sa place. Afin de créer cet espace d'échange et de coordination, il a été créé par le Congrès par la délibération N°65 du 2 juin 2010 le Conseil de l'Urbanisme et de l'Habitat (CUH) réunissant tous les partenaires du logement et de l'habitat qui pourraient ainsi être informés et donner un avis sur tous les nouveaux dispositifs (correctifs de l'aide au logement, bilan du PTZ, création d'un opérateur foncier, code de l'urbanisme, etc.).

Des groupes de travail ont été mis en place et se réunissent fréquemment sur les sujets d'urbanisme tels que les permis de construire, les PUD ou la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

La dernière réunion du CUH s'est tenue le 22 octobre 2015.

- **prévention de l'expulsion - 2010**

Le projet a été rédigé en octobre 2008, en vue de coordonner les actions de chacun des partenaires (provinces, centre communaux d'action sociale, bailleurs sociaux, agences immobilières) et de mobiliser les services sociaux le plus en amont possible des procédures d'expulsion lancées par les bailleurs. Il a pour objectif de **réduire le nombre d'expulsions**, autant que possible, car celles-ci conduisent inéluctablement les familles concernées vers les squats ou les logements occupés en accroissant le

phénomène de surpopulation. Le Groupe de Travail sur les Expulsions (GTE) ainsi défini a été mis en œuvre à partir de 2010 et s'adresse aux familles de bonne volonté. Il a conduit à une baisse du recours à la force publique au bénéfice de la négociation avec une intervention des services sociaux, coordonnée avec les Bailleurs.

#### **- PTZ – 2010**

L'avant-projet de loi relative au Prêt à Taux Zéro (PTZ) a été adopté par le gouvernement le 20 juillet 2010. Le congrès a adopté le projet de loi du pays le 30 novembre 2010.

La loi du pays n°2010-12 du 17 décembre 2010 institue un crédit d'impôt au titre d'une avance remboursable ne portant pas intérêt, dénommée « prêt à taux zéro »

L'arrêté n°2010-4935/GNC du 21 décembre 2010 fixe les modalités d'application de la loi du pays. Une convention type entre les établissements financiers et la Nouvelle-Calédonie est annexé à l'arrêté précité.

Le premier février 2011, le PTZ entre en vigueur.

L'objectif est de pouvoir faire bénéficier du dispositif 3 000 familles d'ici 2020, soit 300 familles par an. L'objectif a été largement dépassé car 308 dossiers ont abouti en 2012, 367 en 2013 et 577 en 2014.

Un bilan du PTZ sera engagé par le gouvernement en 2016.

#### **- garantie en terre coutumière – 2012**

La délibération n°71/CP du 21 octobre 2011 a mis en place le fonds de Garantie pour le développement des terres coutumières. Ce texte permet la garantie des projets de développement économique, social, culturel et/ou environnemental sur terres coutumières.

Le texte adopté confie au comité de gestion une large capacité de décision.

Le financement est assuré par les contributions de l'Etat et de la Nouvelle-Calédonie.

5 réunions se sont tenues depuis sa mise en place en 2013. 52 dossiers ont été présentés et 45 garanties accordées pour un montant de 355 millions. La quasi-totalité des dossiers concerne de l'Habitat, réparti sur les Iles Loyauté, la zone VKP et l'agglomération de Nouméa. Les banques garanties sont principalement la BCI et la SG.

#### **- mise à jour des délibérations provinciales**

Les trois provinces ont actualisé leur délibération durant toute la période.

La province Sud a actualisé le volet locatif de sa délibération le 24 mars 2015 et a mené des ateliers sur le volet accession fin octobre et début novembre 2015.

A terme, la province Sud souhaite reprendre la démarche engagée fin 2008 de regroupement de ses différentes délibérations relatives au logement social dans un document unique appelé code provincial des aides à l'habitat social.

Mise en chantier en 2009-2010, la province Nord a refondu son Code de l'Habitat Aidé en avril 2011, en maintenant sa priorité pour l'accession à la propriété et le développement des terres coutumières. Elle a intégré la notion du développement durable dans la réalisation des logements et des projets.

#### **- emplacements réservés - 2015**

Cette mesure d'urbanisme permet d'identifier dans le règlement du plan d'urbanisme directeur des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Le droit de délaissement a été introduit.

Les emplacements réservés ont été créés par la loi du pays n°2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie (Article Lp. 112-12). Les modalités d'application de la mesure sont précisées dans l'Article R. 112-1-A de la délibération n°12/CP du 18 mars 2015 relative à la partie réglementaire du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

#### **- amélioration de l'habitat ancien**

Le logement social doit aussi trouver sa place dans le secteur privé (500 ménages perçoivent l'aide au logement dans ce secteur). Mais très souvent les logements qu'ils occupent sont à la limite de la salubrité. Afin de maintenir ces familles dans leur logement et leur environnement, il est proposé de mettre en place une aide aux propriétaires qui louent à ces familles afin de remettre ces logements à un niveau acceptable en contrepartie d'un loyer encadré.

L'OPAL a réalisé 3 opérations pilotes sur ce schéma.

Il restera à traiter de manière plus globale et systématique, avec un dispositif contraignant, le logement indécent, voir insalubre dont le nombre reste conséquent dans la ville de Nouméa. Aujourd'hui le texte sur l'insalubrité n'est pas appliqué pour des problèmes de procédures.

### **Mesures finalisées et non encore adoptées 2015 (5)**

#### **- opérateur foncier**

Un projet de statut avait été rédigé en 2011, ainsi que la détermination des besoins de financement. Le projet avait été mis en attente. L'agenda économique, fiscal et social partagé adopte la création à terme d'un office foncier, ce qui relance la mesure.

Les mesures « fiscalité sur le foncier » et « droit de préemption » lui sont directement liées.

#### **- fiscalité sur le foncier**

L'agenda économique, fiscal et social partagé propose une taxe sur les plus-values de cessions immobilières, hors habitation principale, au taux de 20% et une revalorisation de la taxe foncière pour le terrain urbain non bâti.

Le projet de texte a été rédigé par les services fiscaux

#### **- droit de préemption**

Cette mesure d'urbanisme est inscrite dans l'agenda économique, fiscal et social.

Le projet de loi du pays a été présenté au CUH du 22 octobre 2015. Il a reçu un avis favorable des participants à l'exception de l'Association Française des Maires, qui a donné un avis défavorable.

Le projet devrait être déposé au Congrès dans les prochains mois.

#### **- programme d'aménagement public**

Cette mesure financière consiste à mettre à la charge des lotisseurs privés le coût des équipements publics communaux engendrés par la création des nouveaux lotissements en superstructure (école, sport) et infrastructure (AEP, électricité assainissement). Cette taxe se substituerait à la taxe communale d'aménagement lorsqu'elle existe.

Le projet de délibération a été examiné en CUH.

#### **- modification de la réglementation ZAC**

Cette modification d'urbanisme a pour objectif d'harmoniser la réglementation ZAC avec la loi organique en ce qui concerne les différentes compétences des collectivités et de moderniser le texte existant. Un projet de délibération a été rédigé avec le service juridique de la Nouvelle-Calédonie, mais ne sera examiné qu'après l'adoption par les provinces de la réforme des permis de construire et des autorisations préalables.

### **Mesures en cours de réflexion ou non étudiées (6)**

#### **- droit d'expropriation**

Cette mesure, initialement abandonnée, car de la compétence de l'Etat, est aujourd'hui reprise par la Nouvelle-Calédonie compte tenu des transferts de compétences.

#### **- mise en place d'un réseau d'informations**

#### **- procédures d'attribution des marchés**

#### **- logements d'urgence et d'insertion**

#### **- garantie décennale**

#### **- réduction des coûts de viabilisation**



## **Bilan des réalisations au 31 octobre 2015 :**

Les mesures prises au 31 octobre 2015 concernent principalement 3 composantes :

### **1. Le pilotage du secteur :**

La principale mesure pérenne est la création en 2010 du Conseil de l'Urbanisme et de l'Habitat (CUH). Le CUH est le lieu de débat de la politique du secteur avec la participation des partenaires publics et privés représentatifs dans les disciplines concernées. La dernière réunion du CUH s'est tenue au gouvernement le jeudi 22 octobre 2015.

Les journées de l'Habitat, tenues annuellement entre 2006 et 2008 ont permis un suivi dynamique du plan d'action issu des EGLS avec son actualisation annuelle jusqu'à fin 2008.

### **2. Le financement de la construction :**

Les principales mesures sont la banalisation des prêts de la CDC, la généralisation du recours à la défiscalisation, l'augmentation des aides provinciales, que ce soit à l'accession ou à la location, la mise en place du PTZ, le fonds de garantie en terres coutumières, les enveloppes du contrat de développement, la normalisation des catégories de logement, la gestion des appels d'offres et la formation professionnelle.

### **3. L'aide aux familles :**

Il s'agit du soutien aux familles pour accéder et se maintenir dans le logement : centralisation de l'information, dispositif de l'aide au logement, aides à l'amélioration de l'habitat, accompagnement social, prévention des expulsions.

Sur ces trois composantes, un progrès important a été constaté :

- Le CUH joue pleinement son rôle d'information et de participation des intervenants et professionnels à la politique sectorielle ;
- Le financement du logement social est assuré, ce qui a permis la relance de la construction des logements locatifs aidés après 2004, ainsi que des accessions aidées. Le financement n'a plus été un frein à la construction. Concernant l'accession, le PTZ ajouté aux aides provinciales a permis à de nombreuses familles de devenir propriétaires. Aujourd'hui, le financement apporté par la CDC est particulièrement attractif compte tenu du taux du livret A, actuellement de 0,75 depuis le 1<sup>er</sup> août 2015.
- L'accès au logement locatif a été facilité pour les familles les plus démunies, aussi bien dans les résidences des bailleurs publics que dans les logements des propriétaires privés. L'aide au logement, mise en place pour le locatif a un budget annuel de l'ordre de 3 milliards en 2015.

Cependant, la construction de logements aidés a été freinée par un certain nombre d'actions dont la réalisation a été différée. Ces actions concernent principalement les composantes suivantes :

### **1. La disponibilité de foncier :**

La création de l'établissement public foncier a été différée. Cette mesure reste d'actualité puisque l'office foncier fait partie des mesures retenues dans l'agenda économique, social et fiscal partagé.

## **2. L'aménagement urbain :**

Si la codification du droit de l'urbanisme a été mise en place, avec certaines mesures préconisées par les EGLS comme les emplacements réservés, d'autres mesures tardent à être prises :

- le texte sur le droit de préemption est toujours en discussion ;
- les documents d'urbanisme directeurs, indispensables au développement harmonieux des agglomérations de Nouméa et Koné ne sont ni obligatoires, ni contractuels : si le Schéma de Cohérence de l'agglomération de Nouméa (SCAN) a été préparé par le SIGN, celui-ci n'a été adopté que par 3 des 4 communes de l'agglomération et par l'assemblée de la province Sud. L'actualisation du SDAU VKPP est en cours d'étude. L'étude du Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération de Nouméa, dont une esquisse avait été présentée en 2006, n'a pas été poursuivie pour devenir un outil de gestion des communes sur la question de l'habitat. Ces documents directeurs devraient être rendus obligatoires par le code de l'urbanisme, qui leurs donneraient une valeur juridique contractuelle qui s'imposerait aux provinces et aux communes concernées.

## **3. L'insertion urbaine du logement social :**

Si un certain nombre de dispositions ont été prises pour accompagner les familles entrantes dans l'appropriation de leur logement, l'insertion urbaine des opérations sociales a encore besoin d'être confortée. Cela demande un effort de toutes les collectivités, une concertation renforcée avec les familles et leurs représentants, le développement des équipements publics, que ce soit en matière d'activité et de loisir, ou sur les services publics et la sécurité.

## **4. La résorption de l'habitat insalubre et des squats :**

Le traitement du logement indigne ou insalubre demande la mise en place de mesures contraignantes qui s'imposeraient aux propriétaires.

L'effort pour la résorption des squats doit aussi se poursuivre et un bilan des actions engagées sur le sujet devrait être fait pour en tirer les conclusions qui s'imposeraient, notamment pour l'opération « Kawati presque île océanienne » de la province Sud réalisée par la SEM d'Agglo.

### ANNEXE : réalisation des actions

	Fiche action	Réalisé	A réaliser	Abandonné
1	Pilotage technique	x		
2	Coordination des appels d'offres	x		
3	Gestion des aides à l'accession	x		
4	Prêt CDC pour le foncier	x		
5	Banalisation des prêts CDC	x		
6	Augmentation des enveloppes habitat	x		
7	Utilisation optimale de la loi Girardin	x		
8	Formation professionnelle	x	x	
9	Logements adaptés	x	x	
10	Programme local de l'habitat	x	x	
11	Programmation des équipements	x	x	
12	Centralisation de l'information	x	x	
13	Renforcement des structures techniques en province Sud	x		
14	Dispositif d'insertion par l'emploi en PS	x		
15	Dispositif de gestion des aides à l'amélioration en PS	x		
16	Suivi des EGLS (journées habitat)	x		
17	Développement en terre coutumière	x	x	
18	Aide au logement	x		
19	Locatif en terre coutumière	x		
20	Journée des associations de locataires	x		
21	Renforcement des équipes d'intervenant	x		
22	Taxe locale d'équipement			x (Substituée par la TCA)
23	Pilotage politique – CUH	x		
24	Prévention de l'expulsion	x		
25	Prêt à Taux Zéro (PTZ)	x		
26	Garantie en terre coutumière	x		
27	Mise à jour des délib. provinciales	x		
28	Emplacements réservés	x		
29	Amélioration de l'habitat ancien	x	x	
30	Opérateur foncier		x	
31	Fiscalité sur le foncier		x	
32	Droit de préemption		x	
33	Programme d'aménagement public		x	
34	Modification de la réglementation ZAC		x	
35	Droit d'expropriation		x	
36	Mise en place d'un réseau d'information		x	
37	Procédures d'attribution des marchés		x	
38	Logements d'urgence et d'insertion		x	
39	Garantie décennale		x	
40	Réduction des coûts de viabilisation		x	