



Plus de dix ans après les Etats Généraux du Logement Social (EGLS), quel est le Bilan ?

Gouvernement de Nouvelle-Calédonie

Etat Généraux de l'Habitat (EGH) 2016

CHUT SARL



SOMMAIRE

A. Démarche EGLS de décembre 2004.

B. Bilan 2004 – 2015 des EGLS.

C. Actions restant à concrétiser.

D. Conclusions



A. La démarche EGLS de décembre 2004



Déroulement des EGLS

- Lancement des Etats Généraux du Logement Social (EGLS) le 1er octobre 2004 à la Commission du Pacifique Sud, ouverts sous la coprésidence des trois présidents de province, en présence du représentant du Haut-Commissaire et de la Présidente du Gouvernement de Nouvelle-Calédonie.
- Conclusion des EGLS préparée par sept ateliers thématiques qui se sont réunis quatre à cinq fois entre octobre et novembre 2004, complétés par des réunions de concertation et de synthèse, dont une rencontre ouverte à toutes personnes intéressées.
- Clôture des états généraux le 14 décembre 2004.

RAPPEL HISTORIQUE

ORGANISATION DES
ETATS GENERAUX DU LOGEMENT SOCIAL
PAR LES TROIS PROVINCES : 4^{ème} TRIM 2004

CLOTURE LE 14 DECEMBRE 2004



CHUT SARL



Les ateliers tenus en 2004

Sept thématiques analysées au travers de 7 ateliers:

- 1 - Le foncier,
- 2 – Le financement,
- 3 – Construction,
- 4 – Solvabilisation,
- 5 – Accompagnement social,
- 6 – Insertion urbaine,
- 7 – Habitat social en terre coutumière.



Les fiches actions

- Le plan d'action proposé à l'issue des EGLS comprenait 22 mesures destinées à lever tous les freins identifiés lors des ateliers.
- Plan d'action actualisé chaque année, portant nombre de mesures à mettre en œuvre de 22 en 2004 à 40 en 2008.
- Au 31 décembre 2015, 29 des 40 mesures identifiées ont été mises en œuvre. 5 mesures finalisées restent à mettre en œuvre, 6 mesures restent en cours de réflexion ou non étudiées.



B. Bilan 2004 - 2015 des EGLS

CHUT SARL

Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(1)

0 - Le pilotage :

En 2004, Il n'existe pas :

- de pilotage politique du secteur du logement social.
- de pilotage d'un plan d'action.
- de pilotage opérationnel sur la construction de logements.

En 2015 :

Un pilotage politique du secteur de l'urbanisme et de l'habitat par le CUH.

Une personne désignée pour suivre le plan d'action EGLS. Journées de l'habitat tenus jusqu'à 2008. En 2009, le poste a été supprimé.

Pas de pilotage opérationnel du secteur du logement.

Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(2)

1 - Le foncier :

En 2004, Il n'existe pas :

- de politique foncière publique organisée et cohérente.
- de supports contractuels tels que schémas d'aménagement et de développement économique ou plans locaux de l'habitat.
- D'outils juridiques de maîtrise du foncier tels que le droit de préemption urbain.

En 2015 :

Peu de résultats concrets, actions identifiées toujours en étude : documents d'urbanisme, droit de préemption urbain, création d'un Etablissement Public Foncier, ...

Pourtant, des études, sans valeur contraignantes ont été menées : SDAU VKP, SCAN, PDAN.

Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(3a)

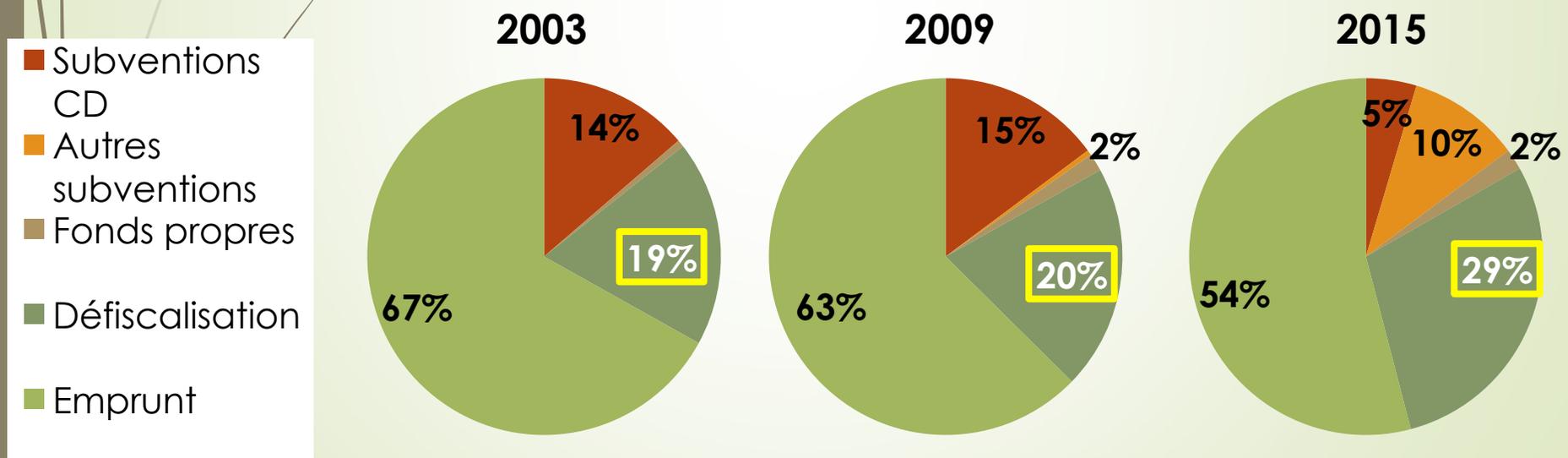
2 - Le financement :

- Revoir les systèmes de financement qui ne permettent plus de répondre à la demande en termes de volume et d'efficacité, que ce soit pour le locatif ou l'accession.
- Créer une aide à la pierre généralisée pour optimiser l'aide à la pierre (en remplacement du complément logement de la CAFAT).

- Financement de l'aide à la pierre amélioré grâce à la défiscalisation, une offre de prêt optimisée de la CDC et l'apport des contrats de développement.
- consolidation du dispositif de financement de l'amélioration du logement.
- Prêt à taux zéro fin 2010 et aides provinciales à l'accession pour les primo-accédant, RILI 1, puis 2 pour le logement intermédiaire en défisc.
- création de l'aide au logement généralisée en 2007, étendue en 2010.

Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(3b)

La part croissante de la défiscalisation



(Illustration: financement moyen des opérations de LLA de la SIC)

Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(4a)

3 – La construction :

En 2004, on constate qu'il faut :

- maîtriser les coûts de construction,
- renforcer la formation dans le secteur du BTP.

En 2015 :

Le constat reste le même.

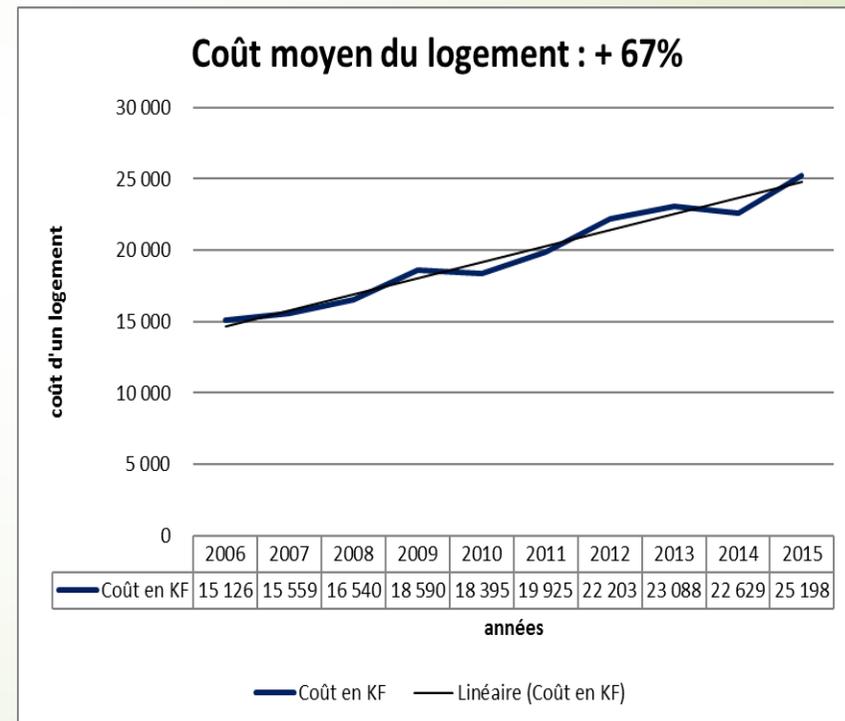
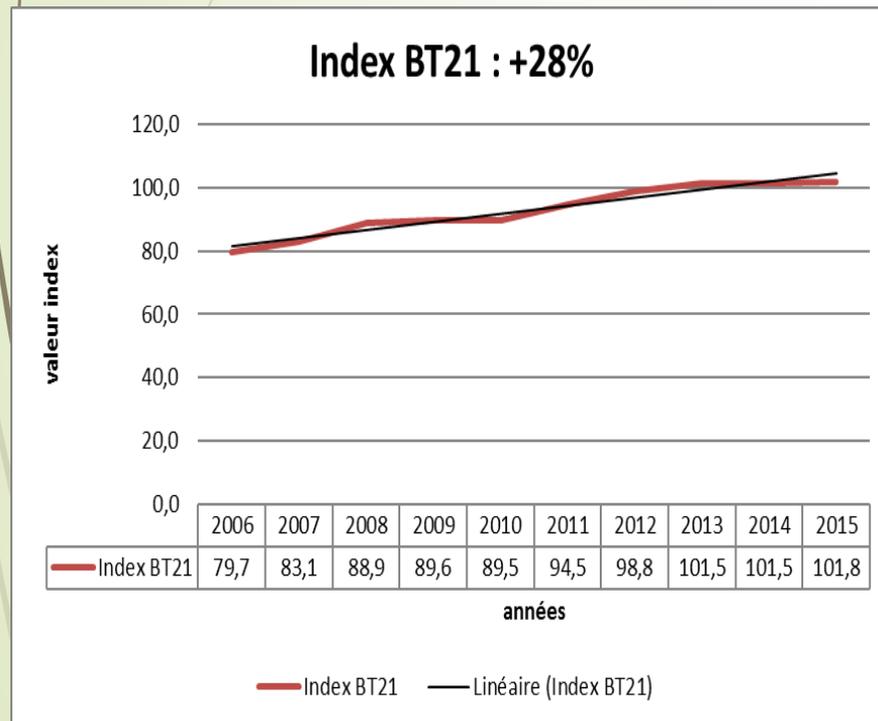
Les coûts de construction ont continué leur progression malgré les quelques actions de formation réalisées.

Le coût du foncier a explosé.

Restent des mesures à prendre pour contenir les coûts et améliorer la qualité des constructions

Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(4b)

évolution du BT 21 et du coût du locatif aidé de 2006 à fin 2015 :



Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(5a)

4 – Solvabilisation :

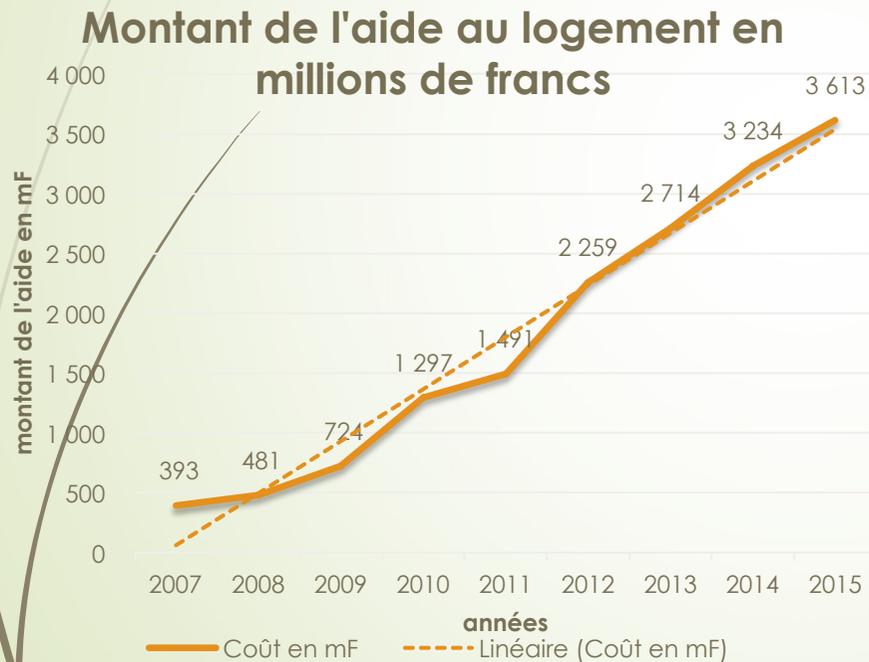
- Aider les ménages à payer le loyer ou acquérir le logement en fonction des revenus.

- L'AL pour la location et le PTZ pour l'accession ont répondu à cet objectif. Des aides provinciales à l'accession et l'amélioration complètent les financements.

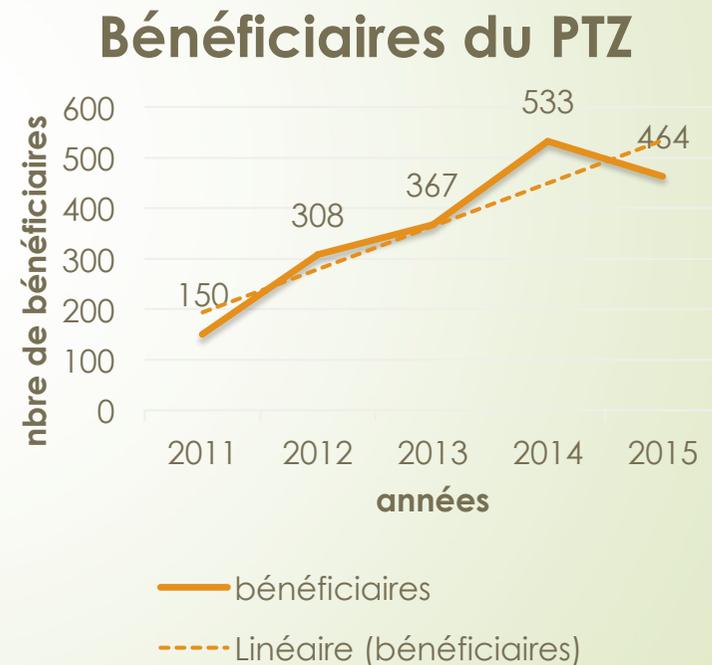
- Ces deux dispositifs ont un nombre croissant de bénéficiaires et donc un coût qui augmente chaque année (voir diagramme ci-après).

Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(5b)

L'AL :



Le PTZ :



Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(6)

5 – Accompagnement social :

- Créer une veille sociale visant à réduire les risques sociaux-économiques et améliorer la cohésion sociale.

- accroître les travailleurs sociaux intervenant sur l'appropriation du logement et de son environnement.

- Différentes actions ont été menées par les provinces et les communes. La province Sud a créé un accompagnement social spécifique pour l'entrée et le maintien dans le logement. Les CCAS des communes ont renforcé leurs actions en coordination avec les provinces et certains bailleurs sociaux.

- Il y a lieu de renforcer les dispositifs existants ou en créer de nouveaux pour améliorer l'intégration des logements aidés dans les quartiers.

Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(7)

6 – Insertion urbaine :

- Mieux intégrer le logement social dans l'environnement urbain pour éviter une dévalorisation des quartiers qui accueillent les logements sociaux.

- Les objectifs sur ce volet n'ont pas été atteints. Le financement et la gestion des équipements et espaces publics liés à l'habitat n'est pas assuré et les communes ont des moyens très limités pour faire face à l'insertion urbaine de l'habitat.

Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(8)

7 – Habitat social en terre coutumière :

Répondre à une demande en besoin de logements aussi bien en locatifs, qu'en accession en sécurisant le financement et l'occupation.

Opérations locatives réalisées par les bailleurs sociaux.

Fonds de garantie en terres coutumières : 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 du Grand Nouméa.

Développement urbain en terre coutumière encore freiné par l'absence de réglementation : la planification de l'occupation et l'usage des sols de statut coutumier dépend des communes (MARPOUS, PACT, ZODEP, PUD étendu aux terres coutumières, ...).



Constat des freins existants en 2004 et situation à fin 2015(9)

- Autres mesures :

Identification de la demande, création de la maison de l'habitat en province Sud et guichet unique mis en place en province Nord et identification des besoins actualisée cette année.



C. Actions restant à réaliser



Les actions qui restent à réaliser

La construction de logements aidés reste donc freinée par un certain nombre de mesures dont la réalisation a été différée et notamment :

- La disponibilité du foncier, coût du foncier viabilisé ;
- Les coûts et la qualité des constructions ;
- L'aménagement urbain et le financement des espaces publics ;
- L'insertion urbaine du logement aidé et l'accompagnement social ;
- La fiscalité foncière ;
- La résorption de l'habitat dégradé, insalubre et des squats.

Les actions qui restent à réaliser

D'autres mesures ont besoin d'être confortées comme l'urbanisme et l'habitat en terres coutumières.

Il est à noter que l'agenda économique, fiscal et social partagé validé par le gouvernement a repris certaines mesures non encore mis en œuvre :

Pour l'agenda fiscal :

- Faire contribuer les plus-values à la construction du pays ;
- Favoriser la construction de logements en rénovant la fiscalité du non bâti en zone d'agglomération ;
- Favoriser l'accession à la propriété en exonérant de TCA les primo-accédants (réalisé) ;

Les actions qui restent à réaliser

Pour l'agenda économique :

- Favoriser la production de logements ;

Pour les études et travaux à mener :

- Evaluer le dispositif du PTZ et le dispositif du PEL : commander une étude d'évaluation (coût/efficacité) et de propositions relatives au fonctionnement du PTZ et PEL ;

Autres mesures :

Transport en commun à renforcer vers les zones d'habitat.

Favoriser une stratégie de communication pour revaloriser l'image des bailleurs sociaux et du logement locatif aidé.

Les actions qui restent à réaliser

Des préoccupations nouvelles s'ajoutent :

- Etalement urbain ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Sécurité routière ;
- Efficacité énergétique des bâtiments ;
- Rénovation urbaine ;
- ...



D. CONCLUSIONS

CHUT SARL

Bilan du plan d'action issu des EGLS

Rappel : Au 31 décembre 2015, 29 des 40 mesures identifiées ont été mises en œuvre.

Cependant, si le bilan des EGLS reste très positif, parmi les huit problématiques étudiées en 2004, on peut considérer que 3 seulement ont été quasiment résolues :

- Le pilotage politique du secteur.
- Le financement de la construction.
- L'aide aux familles.

Les autres problématiques n'ont été que partiellement satisfaites et un nouveau plan d'action élargie permettrait de relancer la dynamique de la construction d'un habitat pour tous.



Merci de votre attention

Gérard GUILLOT – CHUT SARL

Nouméa le 27 avril 2016