

ETATS GENERAUX DE L'HABITAT DU 27 AVRIL 2016

DISCOURS D'OUVERTURE DU PRESIDENT DE L'ASSOCIATION FRANCAISE DES MAIRES DE NOUVELLE-CALEDONIE

(INTRODUCTION)

Bonjour à toutes et à tous,

Je tiens avant tout à exprimer la satisfaction de l'Association Française des Maires de Nouvelle-Calédonie quant à la tenue de ces états généraux de l'habitat qui s'inscrivent dans la volonté constante des maires d'offrir à tous un logement décent dans un cadre de vie adapté.

C'est la question élargie de l'« habitat », et non seulement du « logement », qui sera au cœur des débats et je me réjouis de cette évolution dans l'approche de cette question.

Dans cette perspective, nous attendons que soit d'avantage pris en considération l'individu et le bassin de vie dans lequel ce dernier évolue, afin de se démarquer de l'application stricte d'une politique du chiffre dont nous connaissons tous les effets pervers.

Il est en effet indispensable de replacer l'humain au centre des dispositifs existants et de rendre d'avantage fructueux les partenariats entre les différents acteurs, afin que ceux-ci dépassent leurs logiques institutionnelles respectives.

(I. CADRE GENERAL)

Ainsi, la politique en matière d'habitat ne doit pas se limiter à de la production de logement, mais de répondre à un besoin ou une demande existante plus large, en terme d'habitat.

Pour y parvenir, Il est nécessaire, dans un premier temps, d'apprécier ces besoins dès la phase de programmation de l'opération et partir du profil des demandeurs pour que l'offre correspond au mieux à la demande existante.

Outre la solvabilité de ce dernier qui constitue une des conditions essentielles dans le montage d'un dossier de demande de logement, cela passe notamment par la prise en compte :

- de la composition de sa famille, ce qui permettra de déterminer la typologie de logement adéquate (F2, F3, F4,...) ;*
- du niveau de revenu des actifs qui la composent, ce qui permettra de déterminer la catégorie de logement appropriée (logement locatif aidé, logement locatif très aidé, logement de transition, logement en accession aidée) ;*
- de sa localisation par bassin de vie, l'objectif étant de reloger la famille prioritairement dans celui qu'elle fréquente déjà.*

- *Des évolutions des situations socio-économiques des demandeurs entre la programmation et la livraison.*

Parallèlement, il convient d'effectuer un diagnostic des équipements et services publics afin de savoir si l'opération projetée vient s'implanter dans un environnement offrant toutes les conditions d'accueil requises, notamment en termes d'équipements et de services publics.

C'est uniquement une fois les besoins de l'individu définis et localisés et le diagnostic des équipements et services publics opéré, que l'identification des contraintes opérationnelles (maîtrise foncière, urbanisme, financement,...) doit permettre d'établir le projet.

(II. NECESSITE D'UN ACCOMPAGNEMENT DES DEMANDEURS ET D'UN SUIVI DES LOGEMENTS)

Les bailleurs sociaux doivent également impérativement accompagner les ménages dans leur projet d'accès au logement, au moment de la prise de possession de celui-ci mais aussi tout au long de la vie du logement.

Cet accompagnement, qui implique une gestion assidue de leur parc locatif, doit permettre de favoriser l'appropriation et la bonne utilisation du logement ainsi que l'intégration des ménages dans leur cadre de vie. Il doit en outre servir à les responsabiliser et à les autonomiser de manière à garantir leur maintien dans un habitat durable adapté à leurs besoins.

Afin de s'assurer que ces objectifs soient remplis, plusieurs moyens d'action doivent ainsi être mis en œuvre tels que :

- *l'extension des commissions d'attribution de logements neufs aux réattributions de logement, avec un mode de concertation uniformisé.*
- *le contrôle périodique de la situation des locataires afin de déterminer notamment s'ils remplissent toujours les conditions relatives au logement qui leur ait attribué ;*
- *la nomination de référents sur site (ex : gardiens d'immeuble, à défaut locataires,...) qui garantirait une veille quotidienne de la vie de l'immeuble et permettrait une remontée plus efficace des problèmes rencontrés aux interlocuteurs appropriés.*

(III. POLITIQUE DE L'HABITAT ET POLITIQUE FISCALE)

Pour répondre plus efficacement à la demande des ménages calédoniens, il est également nécessaire de procéder à une réforme et de placer la politique fiscale au service de la politique d'habitat, en limitant ses effets pervers au titre desquels on peut citer une production de logements non adaptée aux besoins des ménages.

Les critères de la défiscalisation locale ne doivent ainsi plus engendrer une réduction systématique des prestations et notamment la production de logements exigus, sans débarras ni terrasses et de fait peu fonctionnels et non adaptés au mode de vie océanien résolument tourné vers l'extérieur.

(IV. LA QUESTION DE L'HABITAT EN TERRES COUTUMIERES)

En Nouvelle-Calédonie, nous avons par ailleurs la chance de disposer d'un important potentiel foncier qui rend possible l'accueil de logements et d'équipements publics. Les terres coutumières en font parti.

Afin de procéder à leur aménagement dans de bonnes conditions, il conviendra de s'atteler à la production de schémas directeurs de l'eau, de l'assainissement et de l'électricité mais également de schémas d'aménagement et de compléter le dispositif des aides et garanties disponibles (prêts avantageux,...). Ces travaux permettront à la fois de rationaliser et de maîtriser notre développement urbain, et de compléter ceux menés dans le cadre des Plans d'Urbanisme Directeurs (PUD) et des zones de développement prioritaire (ZODEP).

(V. LA QUESTION DES CONSTRUCTIONS SANS AUTORISATION SUR LES PROPRIETES DES COLLECTIVITES PUBLIQUES)

Afin d'assurer l'efficacité des politiques d'habitat, de limiter l'étalement urbain mais aussi de démêler l'imbraglio juridique actuel (je rappelle en effet que c'est le Maire qui, au titre de ses pouvoirs de police, demande au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie et à la province Sud d'intervenir sur leur foncier dans le cadre d'opérations de démantèlement de constructions), il est impératif qu'ait lieu une responsabilisation des collectivités concernant la gestion des propriétés foncières dont elles ont la charge.

Elles doivent à cet effet y empêcher la réalisation de nouvelles constructions sauvages. A cet effet, nous avons le devoir de nous accorder pour faire appliquer plus fermement la règle d'urbanisme et solliciter ensemble les autorités judiciaires en ce sens.

(CONCLUSION)

J'ai précédemment fait référence au combat des maires d'offrir à tous un logement décent dans des conditions adaptées et j'en appelle au combat de tous les acteurs de l'habitat en ce sens.

Je souhaite que ces états généraux nous apportent des réponses précises et cohérentes à mettre en œuvre sans délai.

Il nous revient en effet d'offrir aux calédoniens les conditions de vie les plus favorables qui permettent de donner d'avantage corps à cette notion de « vivre ensemble » qui nous est si chère.

Seul le prononcé fait foi