



Etats généraux de l'habitat - 2016

Synthèse de l'atelier du 24 août mai 2016 « **Quelle place pour le logement aidé** »

Lexique

Logement public aidé : logement appartenant à un bailleur institutionnel qui a bénéficié d'une aide à la pierre. Le logement public aidé est compris dans la catégorie de logement social.

Logement public (non aidé) : logement appartenant à un bailleur institutionnel et qui n'a pas bénéficié d'une aide à la pierre, logement qui relève donc de la catégorie intermédiaire ou libre.

Logement social : catégorie de logements appartenant à un bailleur institutionnel ou à un privé, et dont le niveau de loyer le rend éligible à l'aide au logement de la Nouvelle-Calédonie.

Aide à la pierre : ensemble des aides accordées par l'Etat, des collectivités publiques ou des collecteurs institutionnels destinées à l'investissement immobilier, sous forme de prêts ou de subventions, accordées à des maîtres d'ouvrage institutionnels, en contrepartie de la construction de logements publics aidés.

Mixité sociale : consiste, à une échelle donnée (zone géographique, résidence, quartier ou un périmètre spécifique), à ce que des personnes issues de catégories différentes (socio-professionnelles, générations, typologies de logement ou cultures) se côtoient, ou cohabitent. La mixité sociale engendre des quartiers hétérogènes peuplés d'habitants distincts par divers critères.

Synthèse

L'atelier consistait à trouver des pistes pour répondre aux questions suivantes :

- Question n°1 : **Comment loger ceux qui n'ont pas les moyens ?**
- Question n°2 : **Comment réussir la tranquillité résidentielle ?**

Question n°1 : Comment loger ceux qui n'ont pas les moyens ?

- La réalité des revenus impose une production minimale de logements qui proposent des niveaux de loyers compatibles. En effet, environ 50 % des ménages sont éligibles au logement public aidé dans le Grand Nouméa.
- Le schéma de financement du logement aidé est caractérisé par des aides spécifiques (défiscalisation, exonération fiscales locales, subvention du contrat de développement) qui permet un loyer adapté aux ménages modestes. Cela nécessite d'être pérennisé par la mise en place d'une politique publique en matière de logement aidé avec une attention sur la mixité. Le concours financier public de l'Etat est plus important pour le logement aidé locatif que pour le logement en accession. Il importe de faire perdurer la défiscalisation nationale pour les opérations et il convient le cas échéant, de maintenir les négociations avec Etat pour améliorer sa fluidité (le délai de traitement par l'Etat des dossiers de défiscalisation est de 6 à 9 mois) et assurer son maintien. Par ailleurs, l'Etat finance, dans le cadre des contrats de développement, l'aide à la pierre à hauteur de 80 à 90%.

La production de logements :

Pour la production de logement, le débat a porté plus sur la tranquillité résidentielle et la mixité. Dans les freins à la production évoqués, la difficulté des communes à assumer les équipements d'accompagnement, car les enveloppes du FIP n'augmentent pas en lien avec l'augmentation de la population et les sommes prévues dans contrats Etat-communes pour financer ses équipements se réduisent. Les communes qui ne peuvent pas les financer bloquent la délivrance des permis de construire.

Quelle mixité pour la production de logement ?

- La répartition des ménages relevant du logement aidé est de l'ordre de 50% sur l'agglomération du Grand Nouméa. Comment décliner cette mixité sur le terrain en répondant à la demande de logement. Faut-il imposer une mixité à la parcelle ou dans chaque promotion au travers des PUD ?
- A titre d'illustration, la mixité prévue sur le carré Roland en centre-ville de Nouméa est proposée à 25 %. Sur Tuband, les logements intermédiaires comptent pour 30 %. Comment intégrer le privé dans la production de logement aidé pour favoriser la mixité dans l'espace urbain ?
- Sur 52 résidences du FCH 3 connaissent des difficultés, des incivilités notamment dues à des personnes extérieures. La mixité dans l'immeuble semble difficile, il conviendrait plutôt de l'envisager autour d'un parc de jeux par exemple. Par ailleurs, l'accompagnement social importe pour appréhender l'intégration des familles dans leur environnement.
- A noter que le projet « la Savonnerie » au Motor Pool menée par la SIC et la Sem Agglo pour le gouvernement avec les partenaires connaît de vives oppositions de la part des riverains et associations de locataires qui arguent des problèmes de petites délinquances et du fait des logements sociaux existants. Les riverains peuvent ainsi devenir des freins à la production.

Question n°2 : Comment réussir la tranquillité résidentielle ?

- Il a été indiqué que le problème qui n'est pas le logement ni son implantation mais l'échec de l'intégration des familles dans leurs environnement. L'échec scolaire, le chômage et l'oisiveté entachent la politique sociale du logement. Le logement public ne peut répondre à la pauvreté.
- Il est indispensable de revoir les parcours d'insertion (en lien avec les structures spécialisées, notamment les acteurs associatifs), de renforcer l'accompagnement social et la pédagogie du vivre ensemble, et notamment informer les habitants et les riverains sur les droits et devoirs de chacun, du locataire, du bailleur, le rôle des partenaires, la police, les associations, les collectivités, avec une attention spécifique sur le public jeune.
- A noter la réponse proposée par un bailleur aux signalements des locataires. Un contrat a été passé avec une société de gardiennage qui doit se déplacer à la demande du locataire pour évaluer le problème et qui, si nécessaire, appelle la police ou la gendarmerie. Ceux-ci interviennent plus efficacement dès lors qu'un premier diagnostic a été posé.
- Des comités de pilotage peuvent être mis en place par une commune avec l'ensemble des partenaires notamment pour identifier les familles qui posent problèmes et esquisser des solutions. Dans ce cadre, le gérant mis en place par le bailleur, les médiateurs de jour et de nuit, les opérations en pied d'immeuble pendant les vacances scolaires sont de nature à apaiser les quartiers. En tout état de cause, l'implication des habitants organisés en association, devrait être développée pour résoudre les petits problèmes de délinquance. Le gérant peut être une solution mais un accompagnement ne sera efficace qu'avec la vigilance de tous. Certains participants ont regretté la fermeture d'agences de proximité tenues par les bailleurs sociaux (Tindu), alors que ces lieux sont des espaces essentiels de concertation.

- A Tindu où les loyers sont de 20.000 F pour un F3 et 30.000 F pour un F4, les familles veulent rester sur place. Il apparaît dans le cadre du travail engagé avec les locataires, que, sur les 300/350 personnes, seules 10 personnes polluent la vie des autres, soit moins de 3%. Le travail en réseau doit être mis en place avec la justice pour limiter cette délinquance. En métropole, sur certains sites, les bailleurs se sont regroupés pour assurer la sécurité parfois par le biais d'un GIP.
- En Nouvelle-Calédonie, certaines populations se déplacent de la brousse vers le Grand Nouméa, et ce déracinement peut parfois engendrer du mal-être et déclencher des incivilités. Parfois aussi, l'accueil de personnes extérieures au quartier peut générer des tensions au sein des familles accueillantes. Certains intervenants ont posé la question de la forme de l'habitat pour faciliter l'accueil de populations océaniques.

- Proposition d'actions

- Définir un volume de production de logement social, avec une variété de logements ;
- Poser un critère de mixité, en préciser l'échelle, et préciser les modalités de mise en œuvre ;
- Travailler à l'image du logement social dans la cité, et rappeler son rôle dans le vivre ensemble ;
- Poursuivre les discussions avec l'Etat pour pérenniser le financement en défiscalisation du logement ;
- Renforcer l'accompagnement social, le parcours d'insertion, et suivre les familles en difficulté ;
- Organiser la mobilisation citoyenne des habitants ;
- Renforcer la proximité dans les quartiers et le travail inter partenarial.