

N° 8267-2018/1-ACTS/ DL

Date du : 22 mars 2018

Rapport de présentation

OBJET : Code des aides à l'habitat en province Sud

PJ : un projet de délibération

I – LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION REGLEMENTAIRE

1.1 – L'importance du logement dans le quotidien des Calédoniens

Selon le niveau économique d'un pays et sa politique sociale, il est admis que, entre 50 et 70 % de la population ne peut se loger, ou améliorer ses conditions de logement qu'avec le soutien des institutions. Dans le grand Nouméa, une étude de l'Observatoire Urbain du Grand Nouméa montre que 49 % des ménages sont éligibles au logement aidé en 2015.

Or, le logement est le préalable à tout investissement social, puisqu'il est le foyer, le réceptacle de la famille, il est l'adresse qui permet la recherche d'emploi, le préalable à la cohésion sociale.

En effet, comment s'engager dans une recherche d'emploi sans adresse ou avec une adresse aléatoire, ou quand on habite un squat ? Comment éviter l'ostracisme dont sont victimes les enfants à l'école de la part de leurs camarades à un âge où la sévérité des propos n'a d'égal que la naïveté ?

L'absence de logement ou le mal logement dans un espace insalubre ou en surpeuplement peut nuire à la tranquillité résidentielle, à la quiétude, aux devoirs d'école et parfois amener les jeunes à vagabonder et devenir le terreau de futurs troubles à l'ordre public.

Produire du logement apparaît dès lors comme une obligation politique, un engagement social que les décideurs doivent porter, dans le cadre d'un panel d'actions sociales qui concourent au bien commun.

La province Sud s'est donc mobilisée pour produire plus de logements publics de qualité, améliorer le cadre de vie, lutter contre le mal logement, et soutenir l'accession raisonnée à la propriété, et ainsi « *faire du logement, un produit de première nécessité* ».

1.2 – Des ménages solvables grâce à l'intervention des collectivités

Depuis plusieurs années, outre la forte revalorisation du SMG et du SMAG, des aides nouvelles sont venues enrichir les politiques de soutien que les collectivités ont apportées aux ménages calédoniens.

Suite aux états généraux du logement social tenus en 2004, l'aide au logement a été mise en place en 2007 pour sécuriser le maintien des familles en difficultés financières dans le logement locatif.

Les aides au handicap, votées par le congrès de la Nouvelle-Calédonie en 2009 et concrétisées en 2011 par le gouvernement, ont apporté une relative autonomie financière aux personnes dont le handicap reconnu dépasse 50 %.

Le minimum vieillesse, mis en place en 2012, permet aux personnes qui ne disposent pas de retraite de percevoir un revenu minimum de 87.000 F CFP pour une personne seule et de 133.000 F CFP pour un couple. Parallèlement, le complément retraite de solidarité a été revalorisé.

Par ailleurs, plusieurs aides ont également été mises en place autour de l'accès à la propriété :

- le prêt à taux zéro qui, depuis 2010, permet aux ménages éligibles une prise en charge complète par la Nouvelle-Calédonie des intérêts d'emprunt ;
- l'exonération de droits (droits d'enregistrement, taxes de solidarité sur les services, impôts fonciers notamment) pour l'accès à la propriété des primo-accédants, dans le cadre d'opérations reconnues pour leur caractère social.

De nombreux autres dispositifs ont également bénéficié aux ménages de la classe moyenne et aux ménages les plus défavorisés : allocations familiales de solidarité (revalorisées en 2010), réforme de l'impôt sur le revenu (2017), création des « tickets repas » (2013), dispositif de continuité territoriale, allocations de rentrée scolaire, allocations prénatales et de maternité, gel des tarifs de l'électricité (inchangés depuis 2008), etc.

Toutes ces mesures ont profondément fait évoluer la capacité des ménages à financer leur logement.

1.3 - Les priorités pour la mandature, annoncées lors de l'assemblée de province du 13 mars 2015

En mars 2015, l'exécutif provincial avait annoncé que ses priorités s'organisaient autour de 4 axes :

1. Augmenter et adapter la production de logements locatifs des bailleurs sociaux ;
2. Développer la réhabilitation du parc insalubre des bailleurs privés ;
3. Rationaliser les aides à l'accès à la propriété ;
4. Résorber les squats en lien avec les communes et les bailleurs sociaux.

Axe 1 : Augmenter et adapter la production de logements locatifs des bailleurs sociaux

Les premières réformes à ce sujet ont été adoptées dès mars 2015. Elles ont permis d'améliorer de façon notable les plans de financement des logements sociaux par les opérateurs. En effet, ces modifications ont permis de capter plus de financements de la part de la Caisse des dépôts et Consignations, en ajustant le niveau des loyers fixés par la réglementation provinciale sur les barèmes de prêts de la Caisse.

Par ailleurs, le financement du logement social a été consolidé grâce à la prolongation de la défiscalisation nationale jusqu'en 2025, et un amendement spécifique à la Nouvelle-Calédonie sur le projet de loi « EROM »¹ a permis de considérablement simplifier l'instruction des agréments de défiscalisation des logements sociaux, ainsi, les opérations déjà aidées par l'État au titre des contrats de développement ont pu bénéficier de procédures plus légères et plus rapides.

Cette réforme a porté ses fruits, l'aide provinciale « à la pierre », nécessaire pour équilibrer financièrement les opérations agréées, ayant quasiment été divisée par deux. Ainsi, à budget constant, il est possible de construire près de deux fois plus de logements.

Dans le cadre de la présente réforme, il est donc proposé, dans le livre I du projet de code des aides à l'habitat, de maintenir globalement les règles encadrant les aides provinciales aux logements locatifs, et de ne procéder qu'à quelques adaptations mineures.

¹ Loi n° 2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant d'autres dispositions en matière sociale et économique

A noter toutefois :

- d'une part, que les opérateurs de logement social rencontrent de plus en plus de difficultés pour faire accepter leurs opérations par les riverains, et donc pour obtenir des permis de construire, malgré la nécessité de construire suffisamment de logements pour répondre aux besoins liés à l'habitat précaire (squats) et à la sur-occupation du parc de logements sociaux ;
- d'autre part, que le foncier, auquel des opérateurs ont accès, induit des coûts d'aménagement de plus en plus importants.

Axe 2 : Développer la réhabilitation du parc insalubre des bailleurs privés

Après plus de deux années à rechercher des méthodes permettant de conduire de telles opérations, il s'avère que la seule voie pour ce faire consiste à les confier à des opérateurs de logement social, car ceux-ci ont accès, dans ce domaine, à des prêts de la Caisse des dépôts et consignations aussi intéressants que ceux utilisés pour les constructions neuves. Concrètement, cela signifie qu'un opérateur social rachète à un privé un immeuble dégradé complet, puis mène sur cet immeuble une opération de rénovation globale, avant de le gérer dans des conditions identiques au reste de son parc de logements sociaux. Ces rénovations permettront d'adapter les typologies à la demande (par exemple de passer de 6 F2 à 3 F4), et d'améliorer le confort (notamment thermique).

C'est pour des opérations de ce type qu'il est proposé d'introduire, dans le livre I du projet de code des aides à l'habitat, un nouveau dispositif d'aides indirectes, spécifiquement dédié aux opérations de réhabilitation d'habitat dégradé conduites par les opérateurs de logement social.

Ces dispositions permettront également de couvrir des opérations de réhabilitation lourde d'immeubles présents de longue date dans le parc des bailleurs sociaux (par exemple Tindu ou Pierre Lenquette), et ainsi d'éviter le retrait du parc de logements trop dégradés.

Axe 3 : rationaliser les aides à l'accession à la propriété

Il importe de rappeler que, par délibération n° 651-2015 / BAPS du 10 novembre 2015, le plafond de la subvention par ménage avait été fixé à 2 millions, au lieu de 3 précédemment, afin de répondre à un contexte budgétaire tendu et d'éviter les « effets d'aubaine », parallèlement à la montée en puissance du « prêt à taux zéro » et à une certaine diminution des lots restant à commercialiser dans des lotissements à faible coût (ce phénomène a affecté l'année 2017 mais de nouveaux permis de lotir ont été accordés depuis). Le nombre de dossiers éligibles a, entre 2015 et 2017, baissé d'environ 25%, et le budget de 43%.

Nous proposons sur ce sujet une nouvelle réforme, pour les raisons explicitées plus en détail ci-après.

Axe 4 : Résorber les squats en lien avec les communes et les bailleurs sociaux

Le travail de résorption des squats se poursuit en lien avec les communes à l'appui de deux outils :

- les sites prioritaires dont la liste est validée dans le cadre du contrat d'agglomération pour définir les sites dont l'urbanisation et l'aménagement doivent être promus (avec une vision aménagement et équipements publics) ;
- le protocole unique qui décline, sur le plan social, les mesures à mettre en œuvre pour le relogement des ménages.

Toutefois, ces outils nécessitent :

- le portage technique du syndicat intercommunal du grand Nouméa (SIGN) qui repose sur une volonté partagée des communes membres dudit syndicat, alors que la province Sud constate que certaines missions en ce sens sont en difficultés (observatoire urbain du grand Nouméa – OUGN - et Résorption de l'habitat insalubre – RHI)
- une production minimale de logements pour satisfaire, au-delà de la demande exprimée, les besoins en relogement de ces sites prioritaires, sachant qu'il est admis que, pour la tranquillité des résidences, un taux de 15 % maximum de public en difficultés doit être respecté.

1.4 – Les premiers résultats de la politique provinciale

Les mesures ainsi adoptées par la province ont été très efficaces, en cohérence avec l'objectif assigné par l'exécutif à l'administration provinciale depuis le début de la mandature, et confirmées lors des débats annuels d'orientation budgétaire : « *faire mieux avec moins* ».

En effet, comme le montre le tableau suivant, ces mesures ont permis d'augmenter significativement la production de logements en province Sud (moyenne 2016/2017 en hausse de 38% par rapport à la moyenne 2013/2014), alors même que, du fait d'un contexte budgétaire défavorable, la collectivité a consacré à cette politique moins de moyens financiers (moyenne 2016/2017 en baisse de 26% par rapport à la moyenne 2013/2014) :

v 16-03-2018 source CR commissions + TB SGA AT (CD+HCD) + comité suivi CD

		logts locatif	Accession	LAPS	Amélioration	Sommes	Budget moyenne par logement
Budget de la province Sud (Million de francs CFP)	2013	1 130	747	117	187	2 181	2,34
	2014	661	829	171	173	1 834	3,32
	2015	408	578	63	194	1 243	1,83
	2016	1 048	374	61	132	1 615	1,78
	2017	825	326	28	133	1 312	1,15
	Total	4 072	2 854	440	819	8 185	
Nombre de logements dans opérations conventionnées	2013	512	292	34	93	931	
	2014	101	330	43	79	553	
	2015	312	255	25	87	679	
	2016	628	193	23	64	908	
	2017	902	169	9	63	1 143	
	Total	2 455	1 239	134	386		
Chiffre d'affaire BTP généré concerné (Million de francs CFP)	2013	12 800	7 300	476	273	20 849	
	2014	2 525	8 250	602	253	11 630	
	2015	7 800	6 375	350	278	14 803	
	2016	15 700	4 825	322	197	21 044	
	2017	22 550	4 225	126	182	27 083	
	Total	61 375	30 975	1 876	1 183	95 409	
Chiffre d'affaire BTP généré pour 1MF de budget provincial		15,1	10,9	4,3	1,4	11,7	

II – PRESENTATION DE LA REFORME PROPOSÉE

2.1 - Un code pour plus de lisibilité

La réglementation actuellement en vigueur en matière d'aides à l'habitat a été initialement adoptée par l'assemblée de la province Sud il y a près de 20 ans, le 10 juillet 1998. La délibération 34-98 a, depuis lors, fait l'objet de 19 modifications, rendant sa lecture incompréhensible.

Il était donc nécessaire d'en revoir entièrement la rédaction, et d'en proposer une codification, qui réponde aux exigences d'efficience des aides et de transparence de la collectivité vis-à-vis de la population.

Ce projet de code des aides se compose de trois livres :

Livre I : Aides indirectes

Les aides indirectes accordées par la province Sud viennent, pour l'essentiel, apporter aux opérations conduites par les opérateurs de logement social, le complément permettant l'équilibre de leur plan de financement.

En pratique, ces opérateurs couvrent les coûts d'acquisition ou de construction de logements par :

- un apport de l'État sous forme de défiscalisation LODEOM
- un emprunt levé auprès de la Caisse des dépôts et Consignations, gestionnaire de l'épargne réglementée des Français collectée sur le livret A, le livret de développement durable et le livret d'épargne populaire
- l'aide indirecte de la province ;
- le cas échéant, un apport en fonds propres de l'opérateur de logement social.

Une fois la construction achevée, le remboursement de l'emprunt est assis sur les loyers perçus.

Les logements sont réservés aux ménages les plus modestes et les loyers, définis réglementairement, sont fixés à un niveau très bas, compatibles avec leurs ressources, éventuellement abondées par l'aide au logement.

Les agréments de la province sont délivrés, après étude de la demande de l'opérateur de logement social par la direction du logement, par une délibération du BAPS, qui fixe notamment le nombre de logements dans les catégories « LLA » (logements très aidés, dont les loyers sont les plus bas) et « LLT » (logements dits « de transition »). Le budget alloué par la province à ces opérations est en général remboursé à 75% par l'État, au titre des contrats de développement État-province Sud.

Outre les aides aux opérateurs de logement social, accordées par opération, les aides indirectes de la province Sud comprennent également un dispositif d'« aides à l'aménagement », qui vise à soutenir la production de parcelles constructibles. Le réexamen de ce dispositif sera conduit ultérieurement, de sorte qu'il a été décidé de maintenir en vigueur les dispositions à ce sujet dans la délibération 34-98 (ce sont d'ailleurs là, les seules dispositions maintenues en vigueur).

Livre II : Aides directes

Les aides directes ont pour but d'aider les ménages à accéder à la propriété ou à améliorer le logement dont ils sont propriétaires, et qu'ils occupent à titre de résidence principale, et ce, en tenant compte de leur situation et de leurs ressources. Les remboursements mensuels des emprunts relatifs au projet d'accession ou de rénovation doivent, en tout état de cause, être compatibles avec les ressources des ménages.

Livre III : Reconnaissance du caractère social

La reconnaissance du caractère social d'une opération, d'aménagement, de construction, ou de rénovation d'habitat dégradé, est un acte permettant à un opérateur institutionnel ou à un opérateur privé du logement social, de justifier de l'affectation de l'opération à l'habitat social.

2.2 – Une nécessaire adaptation des dispositifs provinciaux en matière d'aides individuelles

La principale réforme apportée par le nouveau code des aides à l'habitat porte sur le troisième axe retenu en mars 2015.

Il s'agit d'abord de consolider les dispositifs provinciaux, lesquels ont fait leurs preuves :

- Dispositif « LAPS » : la province confirme le très grand intérêt de la construction de « logements type », dont le prix de revient est peu élevé grâce à une certaine standardisation et à l'intervention d'un opérateur missionné par la province Sud. Dans ce dispositif, le ménage bénéficie en outre du caractère social, ce qui ouvre droit à des exonérations de droits et taxes.

Dans le projet de code, ce dispositif conserve sa dénomination antérieure : « logement aidé en province Sud » (LAPS).

- Dispositif d'accession à la propriété pour les ménages des classes dites « moyennes » : ce dispositif déjà révisé en novembre 2015 permet à la province d'apporter aux plans de financement d'opérations de primo-accession un complément sans lequel ces opérations ne pourraient pas être réalisées ;

Il est proposé de profiter de l'adoption du code pour donner un nom à ce dispositif, en l'occurrence « aide forfaitaire à l'accession en province Sud » (AFAPS)

- Dispositif des aides à la rénovation du logement pour le propriétaire occupant : grâce à l'intervention d'un opérateur missionné par la province Sud, ce dispositif permet la rénovation de logements anciens et, assez souvent, le maintien à domicile de personnes âgées.

Là encore, il est proposé un nom à ce dispositif, à savoir : « aide provinciale à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat » (APRAH)

Outre cette consolidation des trois dispositifs existants, le nouveau code permettra de faire évoluer les règles relatives à l'éligibilité des ménages, à la procédure d'attribution et au montant alloué, en tenant compte de l'expérience acquise sur de nombreuses années.

Tous ces ajustements ont pour but de s'assurer que les aides provinciales sont bien orientées vers les ménages qui en ont réellement besoin. Plus précisément, les objectifs assignés à la réforme sont les suivants :

En terme de procédure :

- Rendre les dispositifs plus clairs et leurs règles plus faciles à comprendre ;
- Améliorer les délais de traitement des dossiers ;
- Asseoir sur des critères objectifs toutes les décisions d'octroi ou de refus d'aides ;

En terme d'aménagement :

- Dans l'agglomération, limiter l'étalement urbain et favoriser l'habitat dans les centres urbains denses et les ZAC, dans lesquelles les collectivités locales et la province Sud financent des services et autres équipements publics ;
- Favoriser l'éco-construction et les économies d'énergie ;

En terme de prise en compte des enjeux sociaux :

- Protéger le conjoint dépendant ;
- Prendre en considération le projet d'évolution familiale des couples ;
- Permettre aux familles d'accueil de disposer d'un logement adapté à cette spécificité ;
- Mieux sécuriser les ménages dans l'acte de construire ;
- Afin d'éviter le risque de surendettement des ménages, tenir compte dans la conception de l'opération et de son plan de financement, des charges réellement supportées par les familles, notamment en ce qui concerne les coûts d'entretien et d'usage du logement (coûts « résidentiels ») ;

En terme d'efficacité de la dépense publique :

- Limiter le niveau d'intervention de la collectivité au strict nécessaire, sans effet d'aubaine ni accroissement injustifié du patrimoine privé à transmettre.

2.3 - Une discrimination territoriale des aides

Depuis 20 ans, l'agglomération du Grand Nouméa s'est développée de façon importante, amenant les partenaires de l'agglomération, à engager des réflexions sur les fonctionnalités urbaines et à poser des orientations touchant à un développement harmonieux du territoire. C'est dans cet objectif que, dès 2007, un schéma de cohérence de l'Agglomération du Grand Nouméa (SCAN) a été élaboré par les quatre communes de l'agglomération.

Les objectifs du schéma de cohérence de l'agglomération de Nouméa sont les suivants :

- 1- Maîtriser l'urbanisation du Grand Nouméa dans une approche environnementale cohérente ;
- 2- Opérer un rééquilibrage spatial et social pour une agglomération plus équitable et plus efficace économiquement ;
- 3- Améliorer les déplacements.

Pour la province Sud, le livre II du projet de code introduit ainsi des notions territoriales nouvelles qui vont favoriser, par une majoration des aides, les projets d'accession à la propriété situés dans les centralités urbaines (c'est-à-dire les zones UA des PUD et les ZAC) et ce, pour limiter l'étalement urbain, en conformité avec les objectifs du SCAN.

Dans ce cadre, les niveaux de revenus admissibles des ménages et les aides maximales ont été réévalués pour autoriser une meilleure capacité financière des demandeurs, nécessaires au bouclage des plans de financement.

2.4 – Les points techniques essentiels de la modification

Les principales évolutions techniques de la réforme peuvent ainsi être listées :

- Depuis l'origine, les dossiers individuels sont présentés à la commission consultative provinciale des aides à l'habitat individuel. Le travail de cette commission, créée historiquement afin de capitaliser de l'expérience dans un domaine nouveau, a été précieux, et a permis d'affiner au cours de ces 20 années les critères relatifs aux ménages et aux projets. A ce jour, la présentation des dossiers à cette commission mensuelle représente dans le dispositif un goulot d'étranglement, et les bénéficiaires sont donc souvent retardés dans leur projet par cette démarche. Dès lors que la nouvelle réglementation propose des règles et critères précis, il apparaît que cette démarche perdra de son intérêt. Il est donc proposé de supprimer cette étape dans le processus d'attribution, ce qui permettra d'améliorer les délais de réponses aux demandeurs. Par souci de transparence, la liste des aides attribuées sera communiquée trimestriellement aux membres de l'assemblée de la province Sud ;
- Il est proposé d'introduire des critères liés à la localisation et à la taille des parcelles pour l'accession à la propriété dans l'agglomération du Grand Nouméa ;
- Une responsabilisation accrue des ménages est favorisée, avec en particulier l'introduction d'un apport personnel obligatoire, un encadrement des taux d'endettement, et enfin, une sensibilisation à l'entretien du logement ;
- Les aides à la rénovation se traduisent désormais uniquement par un soutien technique et une avance remboursable inscrite aux hypothèques.

Pour chaque dispositif provincial, les critères sont détaillés en annexe.

III – AUTRES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DE LA REFORME

3.1 - Un opérateur technique unique pour les aides individuelles : la Sem-Aggl

En même temps que la refonte réglementaire était préparée, la province Sud a décidé de regrouper la gestion des 3 dispositifs d'aides individuelles en la confiant à un même opérateur.

En effet, un audit réalisé par un cabinet d'études indépendant a montré que des économies d'échelle étaient possibles, par rapport à l'organisation qui avait cours jusqu'au 31 mars 2018 :

- a) L'instruction des demandes au titre du LAPS, ainsi que la maîtrise d'œuvre des maisons à construire à ce titre, étaient confiées par la province Sud à la SECAL via un mandat de délégation. La SECAL devait concevoir et suivre chaque construction, faire faire les travaux par une entreprise (retenue après un appel d'offres trisannuel de la province Sud), payer cette entreprise et remettre les habitations aux bénéficiaires. Après instruction de chaque demande par la SECAL, la province Sud fixait par arrêté le montant de l'aide et/ou du prêt accordés. Les fonds étaient versés à la BCI, laquelle était chargée, d'une part de les verser à la SECAL en fonction de l'avancement des travaux, et d'autre part de se faire rembourser, par les ménages, la partie versée sous forme de prêt. La SECAL n'engageait en pratique les travaux que lorsque le montant de l'aide arrêtée par la province Sud (ou éventuellement le montant de l'aide et du prêt de la collectivité), cumulé avec les autres apports du ménage bénéficiaire (fonds propres, subventions communales, subventions ou prêts du FSH, prêts bancaires relevant du PTZ, etc.) couvraient le devis prévisionnel des travaux, majoré des frais de maîtrise d'œuvre de la SECAL (fixés par la convention de mandat entre la province et la SECAL).

- b) L'instruction des demandes au titre du dispositif d'aide à l'accession à la propriété des ménages de la classe moyenne était assurée par la direction du logement et se concluait par des arrêtés fixant le montant de la subvention à verser par la province Sud au ménage bénéficiaire. En pratique, les crédits alloués par la province Sud à ce dispositif étaient versés sur un fonds logé à la BCI, laquelle était destinataire des arrêtés d'attribution d'aides et payait, soit le notaire (au moment de l'achat), soit l'entreprise réalisant les travaux (en fonction de l'avancement de ceux-ci).
- c) L'instruction des demandes, au titre du dispositif de rénovation de l'habitat dégradé, ainsi que les travaux réalisés avec l'aide accordée par la province Sud, étaient assurés par l'Office pour l'amélioration du logement (ou OPAL), qui est une association loi 1901. Ce dispositif fonctionnait de manière similaire au LAPS, à ceci près que l'OPAL n'avait pas de contrat avec la province Sud et était financé uniquement par des subventions.

Le regroupement opéré permettra une meilleure performance dans la gestion des aides et une réduction des charges de fonctionnement. Il permettra aussi de mettre fin à une organisation peu satisfaisante au regard des obligations légales et budgétaires qui s'imposent à la province Sud.

Le choix s'est porté sur la Sem Agglo. En effet, compte tenu de la palette de ses compétences, la gestion des dispositifs peut légitimement tendre vers une meilleure performance en adaptant mieux la réponse aux demandes parfois mal exprimées. Par ailleurs, la Sem Agglo est le seul opérateur social dans le capital duquel la province Sud est majoritaire. Cet opérateur était en outre à la recherche d'activités complémentaires à son métier de base (la construction de logements sociaux et la gestion d'un parc locatif social), permettant une meilleure rentabilité de ses charges de structure.

Il a donc été passé avec la Sem Agglo un « *contrat de représentation et d'assistance à caractère administratif et technique* » incluant l'instruction des demandes reçues et le suivi de la mise en œuvre des décisions d'attribution prises par arrêté provincial. Ce type de contrat relève de la délibération n°291 du 18 avril 2007, qui prévoit que « *les contrats par lesquels (...) les provinces (...) confient à un mandataire des missions de représentation et d'assistance à caractère administratif et technique, en vue de la réalisation d'ouvrages de bâtiment (...) ne sont pas soumis aux dispositions de la délibération modifiée n° 136/CP du 1^{er} mars 1967 susvisée* ». Les tâches confiées contractuellement à la Sem Agglo se rapprochent donc de celles assurées précédemment par la SECAL et la BCI au titre du LAPS, par la DL et la BCI au titre de l'aide à l'accession à la propriété des classes moyennes, et par l'OPAL et la BCI au titre de l'aide à la rénovation de logements dégradés. Cette contractualisation a permis à la Sem Agglo de reprendre dans son propre effectif les agents concernés de la SECAL et de l'OPAL. Une fois ces transferts réalisés, il est prévu que l'association engage une procédure de liquidation puis réunisse son assemblée générale pour procéder à sa propre dissolution.

Le volume budgétaire consacré par la province Sud à l'habitat individuel demeurera inchangé, à environ 600 millions de francs CFP. Par contre, les premières évaluations nous permettent d'estimer à environ 20 % la réduction des charges de structure, qui passeront d'environ 115 à 90 millions de francs CFP.

Enfin, concernant la rénovation des logements dégradés, la province Sud va engager avec le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, conformément à la déclaration de politique générale que son président a prononcée devant le congrès le 22 décembre 2017, un examen de l'opportunité et des conditions juridiques de réalisation d'outils nouveaux, tels que le prêt hypothécaire viager ou le bail à réhabilitation.

3.2 - Un partenariat renouvelé avec les communes

Le succès de la politique de la province Sud en matière de logement dépend étroitement de la qualité de son partenariat avec de nombreuses autres institutions, en particulier avec les communes.

Afin de pallier la dissolution de la Maison de l'Habitat (MH), dont le conseil d'administration permettait d'associer les communes, la province a décidé de formaliser une gouvernance de la demande de logement autour de l'outil de gestion de la demande de logement (Gedelo), piloté par la direction du logement. Il s'agit de partager les données et de suivre la satisfaction des besoins, à la fois sur un plan plus technique, mais également sur le plan des évolutions fonctionnelles de l'outil Gedelo. L'outil est entré en service en décembre 2016, dans

un premier temps avec seulement les fonctionnalités essentielles. L'outil a été bien pris en main par les opérateurs, les bailleurs et les travailleurs sociaux. A très court terme, deux fonctionnalités nouvelles de Gedelo vont entrer en service :

- d'une part, l'e-administration pour des formalités en ligne (demandes de logement, renouvellements et consultations) ;
- d'autre part, les critères de priorisation des demandes de logement, qui constituent un outil essentiel d'aide à la décision.

De même, afin de pallier la future dissolution de l'OPAL, la province Sud a demandé à la Sem Agglo d'instaurer, avec les communes, des partenariats similaires à ceux qui prévalaient auparavant.

3.3 - Concertation sur le projet de code

Une concertation technique a été organisée avec l'ensemble des acteurs du logement, et a permis d'affiner les dispositifs.

- Pour mémoire, au moment du lancement des réflexions sur les aides individuelles en juillet 2016, 3 ateliers (qualité de la construction, financement, et aménagement) ont permis de réunir plus d'une cinquantaine d'acteurs du logement.
- En 2017, plusieurs réunions techniques diverses se sont tenues avec des partenaires (notaires, services du gouvernement, opérateurs et bailleurs sociaux, et autres directions provinciales notamment – DDR, DFA, DPASS, ... -) pour vérifier la faisabilité de points particuliers, réunions qui ont permis d'affiner le travail de fond.
- Début 2018, une réunion de présentation du projet a été organisée dans l'auditorium de la province Sud avec tous les acteurs de la construction (État, services de la Nouvelle-Calédonie, communes, opérateurs et bailleurs sociaux, opérateurs privés, banques, notaires, UCF Que choisir, ...) pour recueillir leurs avis et observations. Toutes les observations ont été consignées, certaines intégrées, d'autres retenues pour un travail futur de concertation (actuellement en cours d'organisation, notamment Nouméa à fin mai sur les adaptations éventuelles du PUD).

3.4 - Les chantiers à venir

Les chantiers à mener dans le cadre de la politique du logement en Nouvelle-Calédonie sont nombreux.

En plus des chantiers déjà identifiés par la province Sud, les phases de concertation récentes ont permis de retenir des thématiques qui méritent des réflexions et un travail collaboratif que la province Sud ou des partenaires doivent engager, au premier rang desquels :

Sous pilotage province Sud :

- les attributions des logements locatifs aidés (fonctionnement des commissions, et critères) ;
- les aides à l'aménagement ;
- le caractère social des opérations de construction ou de viabilisation ;
- les frais de gestion et le financement du logement locatif ;
- la tranquillité résidentielle et les mesures d'accompagnement des ménages ;

Sous pilotage d'autres acteurs :

- le plan local intercommunal de l'habitat, inscrit au contrat d'agglomération, qui devra, après avoir établi un diagnostic partagé (offre et demande de logements), proposer, pour parvenir à une mixité sociale, une programmation de logements en terme quantitatif et qualitatif (catégories de logement, et répartition spatiale).;
- la mise en place de surloyers pour des ménages dont le niveau social évolue, afin d'améliorer la mobilité dans les logements, chantier à ce jour identifié par le gouvernement.

IV – PERIODE TRANSITOIRE A LA MISE EN ŒUVRE DU CODE DES AIDES A L'HABITAT

La date d'entrée en vigueur du code des aides à l'habitat est proposée au 1^{er} mai 2018.

Toutefois, la délibération modifiée n° 34-98 actuelle demeurera encore en vigueur jusqu'au 31 juillet 2018 pour permettre le traitement des demandes d'aides qui ont été enregistrées avant l'entrée en vigueur du présent code. Elle demeurera aussi applicable pour les instructions touchant au caractère social des opérations d'aménagement et de construction (titre 1^{er}).

A compter du 1^{er} août 2018, seul le code des aides sera applicable, sauf pour l'examen du caractère social définitif des opérations autorisées sous l'ancien texte, et dont la livraison pourra intervenir dans les années à venir.

A la demande des promoteurs et entreprises du BTP, exprimée lors de la réunion de concertation du 16 février 2018, la province Sud a décidé, de manière transitoire, d'autoriser les aides à l'accession à la propriété pour des parcelles qui dépassent la taille maximale de 8 ares définies dans le présent code, dès lors que lesdites parcelles ont été autorisées (permis de lotir) avant l'entrée en vigueur du code. Cette mesure transitoire a défini une subvention spécifique à 1,5 millions au lieu de 2 millions. Pour mémoire, la règle provinciale du plafond de 25 % maximum de subvention par rapport au coût d'une opération en accession à la propriété demeure toujours en vigueur.

V – LES IMPACTS

Budgétairement, la province Sud a toujours disposé du budget suffisant pour traiter toutes les demandes d'aides. De même, la présente réforme est engagée à budget constant et ce, avec une attention particulière sur l'activité du secteur BTP, pourvoyeur d'emplois, notamment faiblement qualifiés.

VI - CONCLUSION

La présente réforme est essentiellement concentrée sur les aides individuelles. L'objectif est de mieux orienter les aides, de clarifier les critères et de faciliter la lecture du cadre réglementaire, et ce, en maintenant l'enveloppe budgétaire allouée. Il convient donc de valider la délibération qui permettra l'entrée en vigueur du code des aides à l'habitat de la province Sud.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Annexe au rapport de présentation n°8267-2018/1-ACTS/DL du 22 mars 2018

	AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE		AIDE A LA RENOVATION ET A L'AMELIORATION DE L'HABITAT																				
	AFAPS	LAPS	(APRAH)																				
Subvention	oui	oui	Non																				
Avance remboursable	Cas exceptionnel	Cas exceptionnel	Oui																				
Aide Administrative et technique	non	obligatoire	obligatoire																				
Principe	Au choix du demandeur																						
Dispositions particulières	S'applique : <ul style="list-style-type: none">aux projets en zones UA ou dans une ZACAux jeunes agriculteurs																						
Conditions touchant au demandeur	<ul style="list-style-type: none">Nationalité française (ou titre de séjour)Demandeur = si couple, incitation à la une demande conjointePrimo-accédant d'un logementRésidence en province Sud depuis au moins 2 ansIntérêts personnels et Professionnels en province SudEngagement à occuper le logement à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 15 ansPatrimoine immobilier : Pas d'autre bien immobilier – exception pour nue-propriété d'un logement occupé par des ascendants usufruitiersPatrimoine mobilier : A mobiliserRessources :<table><tr><th rowspan="2">Composition du ménage</th><th colspan="2">Plafond de ressources moyennes</th></tr><tr><th>Cas général</th><th>Dispositions particulières</th></tr><tr><td>Personne seule</td><td>300 000</td><td>430 000</td></tr><tr><td>Couple</td><td>370 000</td><td>500 000</td></tr><tr><td>Couple ou personne seule ayant 1 personne à charge</td><td>490 000</td><td>630 000</td></tr><tr><td>Couple ou personne seule ayant 2 personnes à charge</td><td>540 000</td><td>710 000</td></tr><tr><td>Couple ou personne seule ayant 3 personnes à charge ou plus</td><td>590 000</td><td>790 000</td></tr></table>		Composition du ménage	Plafond de ressources moyennes		Cas général	Dispositions particulières	Personne seule	300 000	430 000	Couple	370 000	500 000	Couple ou personne seule ayant 1 personne à charge	490 000	630 000	Couple ou personne seule ayant 2 personnes à charge	540 000	710 000	Couple ou personne seule ayant 3 personnes à charge ou plus	590 000	790 000	<ul style="list-style-type: none">Nationalité française (ou titre de séjour)Demandeur = si couple, incitation à la une demande conjointeIntérêts personnels et Professionnels en province SudPas d'aide à la rénovation ou à l'accession antérieurementEngagement à occuper le logement à titre de résidence principale au moins 10 ansPatrimoine immobilier : Pas d'autre bien immobilier – exception pour nue-propriété d'un logement occupé par des ascendants usufruitiersPatrimoine mobilier : A mobiliserRessources : < 2 SMG sauf cas exceptionnel
Composition du ménage	Plafond de ressources moyennes																						
	Cas général	Dispositions particulières																					
Personne seule	300 000	430 000																					
Couple	370 000	500 000																					
Couple ou personne seule ayant 1 personne à charge	490 000	630 000																					
Couple ou personne seule ayant 2 personnes à charge	540 000	710 000																					
Couple ou personne seule ayant 3 personnes à charge ou plus	590 000	790 000																					
	AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE		AIDE A LA RENOVATION ET A L'AMELIORATION DE L'HABITAT																				
	AFAPS	LAPS	(APRAH)																				
Conditions tenant au projet	<ul style="list-style-type: none">Situé en province SudNon éloigné des centres d'intérêts professionnels et familiauxAchat ou construction d'une habitation neuveTerrain détenu en pleine propriété ou acte coutumier ou bail rural de longue durée pour les agriculteursDans l'agglomération du Grand-Nouméa (hors terres coutumières) :<ul style="list-style-type: none">Terrain de 8 ares maximumTerrain de 10 ares maximum si pente		<ul style="list-style-type: none">Situé en province SudConstruit depuis au moins 10 ansPropriété du demandeur depuis plus de 5 ans – Exception : successionLogement dégradé, inadapté, ou en sur occupation (naissance, adoption, ascendant direct)Montant des travaux > 2 MF CFP																				

	<p>moyenne > 25%</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Surface du terrain / Nombre de logements inférieur ou égal à 5 ares ○ Mesure transitoire : Non applicable aux lotissements ayant obtenu leur autorisation de lotir avant le 1^{er} mai 2018 <ul style="list-style-type: none"> • Assurance décennale vérifiée • Surface et typologie limitées : <table border="1"> <thead> <tr> <th>Composition du ménage</th><th>Typologie maximale</th><th>Surface habitable maximale</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Personne seule ou couple avec ou sans enfant à charge</td><td>T3</td><td>80 m²</td></tr> <tr> <td>Personne seule ou couple avec deux enfants à charge</td><td>T4</td><td>100 m²</td></tr> <tr> <td>Personne seule ou couple avec trois enfants à charge</td><td>T5</td><td>115 m²</td></tr> <tr> <td>Personne supplémentaire à charge</td><td>Une pièce supplémentaire</td><td>+ 15 m²</td></tr> </tbody> </table> <p>Typologie supérieure pour famille d'accueil</p> <ul style="list-style-type: none"> • Refus possible si « grand confort » (piscine...) • Critère environnementaux 	Composition du ménage	Typologie maximale	Surface habitable maximale	Personne seule ou couple avec ou sans enfant à charge	T3	80 m²	Personne seule ou couple avec deux enfants à charge	T4	100 m²	Personne seule ou couple avec trois enfants à charge	T5	115 m²	Personne supplémentaire à charge	Une pièce supplémentaire	+ 15 m²	<ul style="list-style-type: none"> • Priorité si enveloppe financière insuffisante : <ul style="list-style-type: none"> ○ Solidité ○ Etanchéité ○ Durabilité ○ Confort ○ Equipement
Composition du ménage	Typologie maximale	Surface habitable maximale															
Personne seule ou couple avec ou sans enfant à charge	T3	80 m²															
Personne seule ou couple avec deux enfants à charge	T4	100 m²															
Personne seule ou couple avec trois enfants à charge	T5	115 m²															
Personne supplémentaire à charge	Une pièce supplémentaire	+ 15 m²															

	AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE		AIDE A LA RENOVATION ET A L'AMELIORATION DE L'HABITAT (APRAH)											
	AFAPS	LAPS												
Conditions liées au financement	<ul style="list-style-type: none">• Apport personnel minimum de 300 000 F.CFP• Endettement minimum sur le projet : 25%• Endettement maximum (y compris leasings et crédits renouvelables) : 35%• Durée minimum emprunt : 19 ans• Somme des subventions publiques ou mutualistes : 25% du projet• Plafonds de subventions : <table><tr><th rowspan="2">Composition du ménage</th><th colspan="2">Montant maximal de la subvention (francs CFP)</th></tr><tr><th>Cas général</th><th>Dispositions particulières</th></tr><tr><td>Personne seule ou couple sans enfant à charge</td><td>1 500 000</td><td>2 000 000</td></tr><tr><td>Autre cas</td><td>2 000 000</td><td>4 000 000</td></tr></table> <p>Exception : Montant maximum pour lotissements en mesure transitoire : 1,5MFCFP</p>		Composition du ménage	Montant maximal de la subvention (francs CFP)		Cas général	Dispositions particulières	Personne seule ou couple sans enfant à charge	1 500 000	2 000 000	Autre cas	2 000 000	4 000 000	<ul style="list-style-type: none">• Apport personnel minimum de 50 000 F.CFP• Endettement minimum sur le projet : 25%• Endettement maximum (y compris leasings et crédits renouvelables) : 35%• Durée maximale remboursement : 20 ans• Avance remboursable maximum 4MF• Inscription aux hypothèques obligatoire• Montant du remboursement mensuel défini en fonction des ressources – minimum 5 000 F.CFP
Composition du ménage	Montant maximal de la subvention (francs CFP)													
	Cas général	Dispositions particulières												
Personne seule ou couple sans enfant à charge	1 500 000	2 000 000												
Autre cas	2 000 000	4 000 000												