

N° 61081-2021/1-ACTS/DEL

Date du : 29 juin 2021

Rapport de présentation

OBJET : projet de délibération modifiant le Code des Aides à l'Habitat en province Sud

PJ : un projet de délibération

Compétente en matière de logement, la province Sud souhaite adapter ses dispositifs pour mieux répondre aux besoins, en favorisant un développement urbain durable, tout en renforçant son soutien au domaine du BTP. Les mesures prises dans cet objectif s'intègrent par ailleurs dans la volonté provinciale et rappelée dans le plan stratégique « vision Sud » de simplification administrative et de transition numérique.

Il est essentiel en premier lieu de bien cerner les besoins en matière d'habitat, qui ont fortement évolué au cours des dernières années, afin de définir en conséquence les actions à mettre en œuvre de façon concertée pour y répondre. C'est pourquoi la Direction de l'Emploi et du Logement pilote actuellement une étude sur les besoins en logement et en hébergement, à l'échelle de la province Sud, qui permettra de formaliser le futur « Plan Provincial du Logement et de l'Habitat ». Il est prévu une présentation de celui-ci en assemblée de la province Sud au mois d'octobre 2021.

Toutefois, la province Sud souhaite réaliser dès maintenant certaines modifications afin de répondre aux besoins déjà identifiés. Les objectifs sont les suivants :

- améliorer le cadre de vie, l'attractivité et la sécurité dans les quartiers ;
- relancer les aides à la rénovation du parc privé dégradé, qui restent peu mobilisées malgré les modifications opérées en novembre 2019 ;
- conforter les aides provinciales aux investissements verts, qui sont à l'inverse très plébiscitées depuis leur mise en place en novembre 2019 et participent de la transition énergétique et du pouvoir d'achat des ménages précaires en réduisant leurs factures ;
- soutenir l'accession à la propriété ;
- simplifier les démarches administratives ;
- élargir et clarifier la reconnaissance de caractère social.

1- Etendre l'aide à la production aux hébergements spécifiques

Dans le cadre du travail préparatoire au plan provincial du logement et de l'habitat (PPLH), les partenaires ont mis en évidence des besoins en logement spécifiques. En effet, des habitants sur le territoire de la province Sud ont des besoins spécifiques parce que leurs ressources ne sont pas suffisantes pour qu'ils soient logés dans le parc social existant, parce qu'ils sont âgés ou en situation de handicap ou encore parce que leur durée de séjour est temporaire (ex : jeunes travailleurs). Pour répondre à ces besoins, il est proposé d'étendre l'aide à production (aide à la pierre) aux hébergements spécifiques.

2- Ajuster les conditions d'octroi des aides à la construction en lien avec les études sur le financement des opérations

L'étude sur le financement du logement réalisé par la province Sud a mis en évidence la nécessité de réajuster les plans de financement des opérateurs sociaux lors de la construction afin d'assurer la pérennité financière de l'opération à long terme. L'objectif est que l'opérateur social soit en capacité d'assurer l'entretien, la maintenance et le renouvellement des composants sur l'ensemble immobilier au fil des années. C'est pourquoi la modification du code propose que l'opérateur transmette, dans le cadre du projet de construction, une note justifiant l'équilibre financier de l'opération selon le modèle préconisé dans le cadre de l'étude provinciale sur le financement du logement locatif public.

Il est en outre nécessaire que l'opérateur social s'engage à réaliser les travaux d'entretien, de maintenance et de renouvellement de composants nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble immobilier, ceci afin d'anticiper d'éventuelles problématiques techniques plus lourdes. C'est la raison pour laquelle cette obligation a été précisée dans le code.

3- S'inscrire dans une stratégie provinciale du logement et de l'habitat territorialisée

Aujourd'hui, les aides indirectes sont accordées aux opérateurs sociaux sur la base des projets qu'ils présentent à la province Sud, à partir des besoins identifiés. L'objectif de la modification du code est d'avoir une vision globale de l'habitat qui soit territorialisée. Cette démarche s'inscrit dans le cadre de l'étude sur les besoins en logement qui formalisera le futur « Plan Provincial du Logement et de l'Habitat ». Il s'agit donc de définir les opérations qui seront aidées au titre de la construction ou de la requalification urbaine selon une stratégie habitat définie par la province Sud, en concertation avec les opérateurs sociaux, selon leurs plans stratégiques patrimoniaux et les communes, selon les besoins et problématiques qu'elles identifient.

4- Assimiler les anciennes catégories de logements aux catégories actuelles

En 2015, les catégories de logements locatifs publics ont évolué. Les logements très aidés (LTA) et les logements aidés (LA) ont été remplacés par les logements locatifs aidés (LLA), et les logements aidés de transition (LAT) ont été remplacés par les logements locatifs de transition (LLT). Toutefois, il n'y a pas eu de transition réglementaire entre les anciennes et nouvelles catégories.

Pour assurer un lien entre la réglementation actuelle et les anciennes catégories de logements, il est proposé d'assimiler les logements très aidés (LTA) et logements aidés (LA) aux logements locatifs aidés (LLA) et d'assimiler les logements aidés de transition (LAT) aux logements locatifs de transition (LLT).

5- Améliorer le cadre de vie et la sécurité des habitants dans les quartiers à grande densité de logements sociaux

➤ 5.1 Étendre le dispositif de rénovation de l'ensemble immobilier dégradé à la requalification urbaine

Le dispositif actuel nommé « rénovation de l'ensemble immobilier dégradé » a pour objectif la réalisation de travaux portant uniquement sur la rénovation d'ensembles immobiliers pour produire du logement aidé ou adapter des logements dégradés à la demande.

Au regard des problématiques d'attractivité des résidences appartenant aux opérateurs du logement social, il est proposé d'étendre le dispositif actuel en intervenant de manière plus globale afin d'améliorer la tranquillité résidentielle dans les quartiers. L'aide est ainsi renommée « aide à la requalification urbaine » et peut concerner :

- Des projets de rénovation d'ensembles immobiliers pour produire du logement aidé, comme cela était déjà le cas dans l'actuelle version du code des aides à l'habitat ;
- Des projets pour la tranquillité résidentielle sur des opérations publiques anciennes comprenant des travaux sur le patrimoine immobilier, notamment de rénovation, de résidentialisation, de démolition, ou d'aménagement des espaces extérieurs sur foncier des opérateurs du logement social, ainsi que des actions de médiation et de gestion locative.

La mise en place d'un diagnostic et d'indicateurs de suivi actualisés régulièrement dans le cadre des projets pour la tranquillité résidentielle a pour objectif d'évaluer la politique publique engagée et ceux-ci sont précisés en annexe 3 du présent code. L'absence de transmission des indicateurs actualisés tous les six mois peut entraîner la suspension ou le retrait de la convention.

En complément d'une réponse apportée aux problématiques identifiées dans les quartiers, l'extension de ce dispositif doit également permettre de soutenir le secteur du BTP dans un domaine qui permettra de soutenir leur activité et de favoriser le renouvellement urbain.

➤ 5.2 Avoir une vision projet et non une vision au logement

La rédaction actuelle du code prévoit une subvention uniquement pour les logements locatifs aidés (LLA) avec un montant d'aide maximum ne pouvant dépasser 25 % du coût moyen de rénovation d'un logement LLA. L'aide peut être majorée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud dans le cadre de travaux d'adaptation des logements au handicap ou d'aménagements en faveur d'économies d'énergie.

Il est proposé d'attribuer une aide au projet et non plus au logement aidé. L'objectif est d'avoir une vision globale à l'échelle du quartier, en soutenant les travaux dans les logements mais aussi aux abords des logements. Concernant les réhabilitations, elles pourront concerner tant les logements locatifs aidés que les autres logements constitutifs de l'ensemble immobilier. Pour que l'opération soit éligible, un seuil minimum de 50 % de LLA sur l'ensemble immobilier est exigé. Exceptionnellement, une opération comprenant plus de 50 % de LLT pourra être éligible si elle participe à la mixité sociale dans un quartier déjà urbanisé.

Le montant de la subvention sera défini dans le cadre d'une convention d'objectifs et de moyens qui sera formalisée par une délibération validée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud.

6- Relancer les aides provinciales à la rénovation et à l'amélioration de l'habitat (APRAH)

Le dispositif APRAH permet aux ménages les plus fragiles de faire rénover et d'améliorer leur logement. L'aide prend la forme d'une avance remboursable, d'un soutien administratif et technique assuré aujourd'hui par la SEM AGGLO, mandataire de la province Sud. Ainsi, les bénéficiaires du dispositif sont accompagnés dans la constitution, le financement et la mise en œuvre de leur projet.

La modification du code des aides à l'habitat vise à relancer ce dispositif qui souffre d'un manque d'attractivité, alors que les besoins demeurent importants.

➤ 6.1 Revenir à une aide APRAH sous forme de subvention

Jusqu'au vote du code des aides à l'habitat d'avril 2018, l'aide APRAH prenait la forme d'une subvention complétée par une avance remboursable. Depuis, elle a pris la forme d'une avance remboursable, exceptionnellement complétée par une subvention. Il en a résulté une baisse importante de la demande, au point que la pérennité du dispositif est remise en cause.

Il est donc proposé de prévoir l'octroi d'une subvention plafonnée à trois millions (3 000 000) de francs CFP pour les ménages disposant d'un revenu inférieur à 1 SMG, qui pourra être complétée par une avance remboursable de manière à ce que l'aide totale ne dépasse pas quatre millions (4 000 000) de francs CFP. Au-

dès de ce seuil, l'aide prendra la forme d'une avance remboursable plafonnée à quatre millions (4 000 000) de francs CFP comme actuellement.

Un complément de cinq cent mille (500 000) francs CFP pourra être octroyé pour la mise en œuvre de deux investissements verts parmi : isolation par ouate de cellulose ou équivalent, chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques.

Par analogie avec les aides à l'accession à la propriété, il est prévu que le bénéficiaire occupe son logement pendant une durée minimale de 10 ans. La vente du logement en deçà de ce délai impliquera le remboursement de la subvention attribuée, dans sa totalité pendant les deux premières années, puis au prorata de la durée d'occupation.

➤ *6.2 Simplifier les démarches administratives*

Il est proposé de supprimer sept (7) pièces administratives qui ne seront plus obligatoirement sollicitées pour instruire la demande.

➤ *6.3 Aider les logements ayant bénéficié d'une subvention à l'accession*

Actuellement, le code des aides à l'habitat interdit d'aider dans le cadre de l'APRAH, un logement qui a bénéficié d'une subvention à l'accession de la province Sud depuis moins de 20 ans. Il s'agit du motif de rejet de demandes APRAH le plus régulièrement opposé.

Il est proposé d'ouvrir le dispositif APRAH aux logements ayant bénéficié d'une subvention à l'habitat, mais seulement après un délai de dix (10) ans et par le biais d'une avance remboursable.

➤ *6.4 Redéfinir le calcul des ressources*

Pour évaluer l'éligibilité du ménage au regard de la condition de ressources, les revenus et patrimoines de l'ensemble des membres du ménage sont pris en compte. Il est proposé de ne tenir compte que des ressources des propriétaires occupants, qui sont les bénéficiaires directs de l'aide.

7- Maintenir le soutien à l'accession à la propriété

Les aides individuelles d'accession à la propriété de la province Sud se déclinent en deux dispositifs :

- l'aide financière à l'accession de la province Sud (AFAPS) permet l'attribution d'une subvention pour un projet monté avec une entreprise privée ;
- le logement aidé de la province Sud (LAPS), se compose d'une subvention et d'un accompagnement administratif et technique pour accéder à une villa clé en main.

Les modifications du code des aides à l'habitat opérées en novembre 2019 ont permis de relancer le dispositif AFAPS, passant de 30 familles aidées en 2019 à 130 en 2020.

Les présentes modifications du code des aides à l'habitat visent à maintenir les niveaux de subventions actuels, à soutenir l'éco construction et à favoriser l'accession à la propriété des personnes en situation de handicap.

➤ *7.1 Maintenir les niveaux de subvention et accentuer les aides à l'éco construction*

La délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 prévoyait une subvention exceptionnelle de cinq cent mille (500 000) francs CFP jusqu'au 31 décembre 2021 pour soutenir le secteur du BTP en difficulté, ainsi qu'une prime de cinq cent mille (500 000) francs CFP supplémentaires si le logement construit comportait des investissements verts. Cette prime a été utilisée dans près de 90% des logements aidés, pour les équiper de chauffe-eaux solaires ou les isoler.

Il est proposé de pérenniser les niveaux de subvention en supprimant la subvention exceptionnelle de cinq cent mille (500 000) francs CFP mais en majorant en contrepartie la prime pour les investissements verts, qui pourra atteindre un million (1 000 000) de francs CFP sous condition que le projet comporte trois investissements verts. La liste des investissements verts est élargie aux systèmes de récupération d'eau de pluie et l'usage du bois en ossature ou en parois.

Nouveau système de subvention :

	Cas général	Dispositions particulières
Subvention AFAPS / LAPS	1 500 000	3 500 000
Majoration investissements verts	1 000 000	
Aide maximale	2 500 000	4 500 000 F

➤ *7.2 Favoriser l'accession à la propriété des personnes en situation de handicap*

Les personnes en situation de handicap rencontrent des difficultés importantes d'accès au crédit bancaire. Il est donc proposé de leur permettre de bénéficier de la majoration de subvention de deux millions (2 000 000) de francs CFP précédemment réservée aux jeunes agriculteurs ainsi qu'aux projets construits en zones urbaines. Une avance remboursable plafonnée à trois millions (3 000 000) de francs CFP pourra également être attribuée pour compléter leur plan de financement.

L'aide totale provinciale correspondrait au coût de construction d'un logement F1 pour un montant d'environ sept millions cinq cent mille francs (7 500 000) de francs CFP.

➤ *7.3 Simplifier les démarches administratives*

Il est proposé de supprimer dix (10) pièces administratives qui ne seront plus obligatoirement sollicitées pour instruire la demande.

➤ *7.4 Moduler la clause anti-spéculative*

Le code des aides à l'habitat prévoit une disposition anti-spéculative. Elle consiste à solliciter le remboursement complet de la subvention à l'accession si le bien est vendu dans un délai de moins de dix (10) ans après la signature de la convention.

Il est proposé de maintenir cette obligation de remboursement, mais de l'atténuer en sollicitant le remboursement total si la vente intervient dans un délai de moins de 2 ans puis un remboursement dégressif au prorata de la durée de résidence effective.

8- Adapter la reconnaissance du caractère social aux besoins des opérateurs et du Gouvernement

Le traitement des reconnaissances de caractère social est une compétence partagée entre Gouvernement de Nouvelle-Calédonie et province Sud :

- la direction de l'emploi et du logement de la province Sud instruit les demandes de reconnaissance de caractère social ;
- la direction des services fiscaux est en charge de l'exonération fiscale.

Les présentes modifications visent à mettre en cohérence les décisions de la province et celles du Gouvernement.

➤ *8.1 Être plus équitable sur les exonérations fiscales*

Des opérateurs sociaux ont construit ou acquis des ensembles immobiliers avant la création du dispositif de reconnaissance du caractère social. Pour autant, les loyers appliqués et les conditions d'attribution des logements respectent la réglementation provinciale en matière d'habitat. Afin de régulariser la reconnaissance de caractère social sur ces ensembles immobiliers anciens et leur permettre de bénéficier des exonérations fiscales

liées au logement social, il est proposé d'intégrer la notion « d'opérations publiques anciennes » dans la listes des opérations éligibles.

➤ *8.2 Simplifier les conditions de reconnaissance du caractère social*

Pour reconnaître le caractère social d'une opération, la rédaction actuelle du code prévoit des conditions cumulatives notamment pour les logements locatifs de transition. Ces conditions cumulatives impliquent que le conventionnement des opérations soit un préalable à la reconnaissance du caractère social. Or, certaines opérations de production de logement aidé ne sont pas conventionnées car les opérateurs ne sollicitent pas de subventions.

Pour simplifier les conditions du dispositif, il est proposé un allègement de la rédaction du code.

➤ *8.3 Reconnaître le caractère social du logement et non du ménage*

Pour reconnaître le caractère social définitif d'une opération, un dossier permettant de vérifier le respect des dispositions du code est demandé à l'opérateur social. Ce dossier est constitué des éléments suivants : l'identification des immeubles aidés bâtis ou non, avec pour chaque attributaire : son nom, ses revenus, la surface de son logement, ainsi que le montant de son loyer pour les opérations locatives.

Dans le cadre du règlement général sur la protection des données, il n'est plus autorisé de transmettre le nom des attributaires dans la mesure où cette donnée n'est pas nécessaire dans l'instruction de la demande.

D'autre part, le caractère social est reconnu pour permettre au logement de bénéficier d'exonérations fiscales. La reconnaissance est donc faite sur la base de l'identification du logement et non du ménage attributaire. Il est donc proposé de supprimer les éléments d'instruction concernant l'attributaire (ressources), ces données étant déjà vérifiées par ailleurs (dans le cadre des commissions d'attribution notamment)

➤ *8.4 Coordonner le dispositif de reconnaissance du caractère social provincial et celui de la direction des services fiscaux du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie*

La direction des services fiscaux de la Nouvelle-Calédonie a besoin d'une annexe à l'arrêté de reconnaissance de caractère social définitif, afin de pouvoir identifier les logements qui feront l'objet d'exonérations fiscales. Il est donc proposé de préciser dans le code qu'un tableau récapitulatif identifiant les logements locatifs publics soit demandé à l'opérateur social (identification cadastrale, identification du logement, catégorie de financement, étage) au moment de l'instruction et que ce tableau soit annexé à l'arrêté.

➤ *8.5 Coordonner le dispositif de reconnaissance du caractère social provincial et la réglementation liée à la défiscalisation*

Aujourd'hui l'opérateur social dispose d'un délai de six (6) mois après la livraison d'un logement en location-accession pour le donner en location. Toutefois ce délai est d'un (1) an dans le cadre de la défiscalisation nationale. Il est proposé d'harmoniser les dispositifs pour plus de lisibilité et de laisser un délai d'un (1) an à l'opérateur social pour mettre le logement en location.

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