

NOUVELLE-CALEDONIE

----

Conseil Economique et Social

----

Nouméa, le 05 décembre 2003

**VŒU N°06-2003**  
**Relatif à l'habitat social**  
**en Nouvelle-Calédonie**

XXXXXXXXXX

Le Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie, conformément à l'article 155 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 03/CP du 05 novembre 1999 portant organisation et fonctionnement du Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 1-CES/2000 du 07 mars 2000 portant Règlement Intérieur du Conseil Economique et Social,

Vu la lettre en date du 04 décembre 2002 du Président de la Commission Spéciale Temporaire relative à l'habitat Social en Nouvelle-Calédonie,

Vu l'avis du Bureau en date du **03 décembre 2003**,

a adopté lors de la Séance Plénière en date du **05 décembre 2003**, les dispositions dont la teneur suit :

# SOMMAIRE

PRESENTATION DES INSTITUTIONS DE LA NOUVELLE-CALEDONIE

AVANT-PROPOS

INTRODUCTION

## I/EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE GRAND NOUMEA

- A) Présentation des données statistiques du Centre d'Information au Logement (CIL)*
- B) Synthèse du sondage*

## II/OPERATEURS ET FINANCEMENTS

- A) Les opérateurs historiques*
- B) Les acteurs*
- C) Les financements :*
  - 1- Le dispositif général*
  - 2- Le rôle dévolu aux opérateurs*

## III/LES OBSERVATIONS.

- A) Généralités*
- B) Spécificités :*
  - 1. l'environnement légal et réglementaire*
  - 2. la mise à disposition de nouveaux outils financiers*

## IV/LES PROPOSITIONS.

CONCLUSION

# ANNEXES

## PRESENTATION DES INSTITUTIONS DE LA NOUVELLE-CALEDONIE

La Nouvelle-Calédonie est une collectivité d'outre-mer. Son organisation institutionnelle résulte aujourd'hui de l'accord de Nouméa conclut le 5 mai 1998. La loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 qui fixe le cadre dans lequel s'inscrira l'évolution institutionnelle de la Nouvelle-Calédonie au cours des vingt prochaines années.

En Nouvelle-Calédonie, [l'Etat](#) est compétent dans les matières énumérées limitativement par la loi et, notamment, les relations extérieures, le contrôle de l'immigration et des étrangers, la monnaie, le Trésor, les changes, la défense, la justice, la fonction publique de l'Etat, le maintien de l'ordre et la sécurité civile, l'enseignement du second degré, l'enseignement supérieur et la recherche, les principes directeurs du droit du travail et de la formation professionnelle, les principes directeurs de la propriété foncière et des droits réels.

### ■ Le Congrès de la Nouvelle-Calédonie :

Le congrès de la Nouvelle-Calédonie comprend 54 membres, issus des trois assemblées de province, élus pour cinq ans, au suffrage universel direct, qui portent le titre de «Conseillers de la Nouvelle-Calédonie» soient :

- 32 membres de l'Assemblée de la Province Sud,
- 15 membres de l'Assemblée de la Province Nord,
- 7 membres de l'Assemblée de la Province Iles Loyauté.

Le congrès est l'assemblée délibérante de la Nouvelle-Calédonie. A ce titre, il a pour vocation de voter les délibérations et les lois du pays qui lui sont soumises. Il partage, avec le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, qu'il élit et qu'il contrôle, l'initiative des textes. Les attributions du congrès de la Nouvelle-Calédonie sont fixées par la loi organique dans ses articles 83 à 98.

Il tient chaque année deux sessions ordinaires, dont la durée ne peut excéder deux mois : la première qui s'ouvre entre le 1er et le 30 juin et la seconde, entre le 1er et le 30 novembre. Le congrès se réunit en session extraordinaire à la demande du gouvernement, de la majorité de ses membres ou du haut-commissaire, sur un ordre du jour déterminé.

## ■ Le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie :

Elu par le Congrès de la Nouvelle-Calédonie pour une durée de 5 ans, il est l'exécutif de la collectivité de Nouvelle-Calédonie. Le gouvernement collégial est **l'un des éléments les plus innovants du statut actuel de la Nouvelle-Calédonie**. C'est dans sa composition que cette institution est inédite et originale. En effet, dans l'esprit de l'Accord de Nouméa, et afin que ses signataires locaux bâtissent ensemble la Calédonie de demain, ses membres, de cinq à onze, sont élus par l'assemblée délibérante au scrutin de liste à la représentation proportionnelle.

Le gouvernement représente donc sensiblement les mêmes tendances politiques que celles du congrès et ainsi, majorité et minorité se côtoient au sein de l'exécutif. Le gouvernement calédonien est présidé par un de ses membres élu en son sein. Le statut prévoit également l'existence d'un vice-président chargé d'assurer l'intérim en cas d'absence ou d'empêchement du président et de présider les réunions du gouvernement en cas d'absence de ce dernier.

Le fonctionnement collégial du gouvernement se concrétise dans la disposition selon laquelle le gouvernement est chargé « collégialement et solidairement des affaires de sa compétence », le corollaire étant que ses membres ne disposent pas d'attributions individuelles. Chacun d'entre eux est chargé « d'animer et de contrôler un secteur de l'administration » qui correspond au domaine d'action qui lui a été confié.

Outre le fonctionnement original du gouvernement, les attributions qui lui sont conférées sont quant à elle assez classiques et concernent des domaines très variés : organisation des concours d'accès aux emplois publics, fixation des prix, conclusion des conventions avec les concessionnaires, gestion des biens de la Nouvelle-Calédonie. Mais surtout, comme tout exécutif, il prépare et exécute les délibérations du Congrès et les lois du pays.

Le gouvernement reste normalement en fonction cinq ans, c'est à dire jusqu'à l'expiration du mandat du Congrès. Toutefois, il est démissionnaire de plein droit en cas de démission ou de décès de son président. Une fin prématurée du mandat peut également intervenir si la majorité de ses membres décide de démissionner ou encore, suite au vote d'une motion de censure à la majorité absolue des membres du Congrès. *"Extrait de J. Page in "101 mots pour comprendre les institutions de la NC",*

## ■ Les Provinces de la Nouvelle-Calédonie :

Les provinces sont des collectivités disposant d'une compétence dans toutes les matières qui ne sont pas réservées par la loi à l'Etat, à la Nouvelle-Calédonie ou aux Communes. Elles s'administrent librement par des assemblées élues au suffrage universel direct pour un mandat de cinq ans. Chaque province regroupe plusieurs communes. Il existe 33 communes en Nouvelle-Calédonie dont les actes sont soumis au contrôle a posteriori depuis l'extension des principaux acquis des lois de décentralisation (loi du 29 décembre 1990).



### Répartition des Communes par provinces :

Province Sud	Province Nord	Province Iles Loyauté
La province Sud regroupe les territoires des communes de : Ile des Pins, Mont-Dore, Nouméa, Dumbéa, Païta, Boulouparis, La Foa, Moindou, Farino, Sarraméa, Bourail, Thio, Yaté et Poya (pour partie).	La province Nord regroupe les territoires des communes de : Bélep, Poum, Ouégoa, Pouébo, Hienghène, Touho, Poindimié, Ponérihouen, Houaïlou, Canala, Koumac, Kaala-Gomen, Kouaoua, Voh, Koné, Pouembout et Poya (pour partie).	La province des Iles Loyauté regroupe les territoires des communes de Maré, Lifou et Ouvéa.
32 membres + 8 membres supplémentaires	15 membres + 7 membres supplémentaires	7 membres + 7 membres supplémentaires

## ■ Les Institutions Consultatives de la Nouvelle-Calédonie :

Les institutions consultatives de la Nouvelle-Calédonie sont le Conseil économique et social et le Sénat coutumier.

**Le Sénat Coutumier :** Le sénat coutumier est l'assemblée des différents conseils coutumiers, il est saisi des projets et propositions de lois de pays ou de délibérations relatives à l'identité Kanak. Le sénat coutumier est composé de seize membres désignés par chaque conseil coutumier, selon les usages reconnus par la coutume à raison de deux représentants par aire coutumière.

Dans sa fonction consultative, le sénat coutumier est obligatoirement consulté sur les projets de délibérations de la Nouvelle-Calédonie ou d'une Province «intéressant l'identité kanak», au sens de l'Accord de Nouméa. Par ailleurs, il est doté d'une fonction délibérative concernant les projets ou propositions de lois du pays touchant aux signes identitaires, au statut civil coutumier et au régime des terres.

Il dispose aussi de la faculté de saisir le gouvernement, le congrès ou une Province de toute proposition intéressant l'identité kanak. Un nouveau président est désigné chaque année, au mois d'août ou septembre, en fonction du principe de la présidence tournante entre huit aires coutumières

**Le Conseil Economique et Social :** Conformément aux dispositions de la loi organique modifiée n° 99.209 du 19 mars 1999, le conseil économique et social est une institution consultative de la Nouvelle-Calédonie qui assure la représentation des forces vives de la Nouvelle-Calédonie dans toute leur pluralité. Le conseil économique et social est obligatoirement consulté sur les projets et propositions de loi du pays et de délibération du congrès de la Nouvelle-Calédonie à caractère économique ou social.

Il est ainsi saisi par le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie pour les projets et par le président du congrès pour les propositions. En outre, les assemblées de province, le sénat coutumier ou le gouvernement peuvent également le consulter.

Installé par le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie le 2 février 2000, le conseil économique et social comprend 39 membres dont :

- - 28 désignés dans le cadre des provinces à raison de 4 pour la province des Iles Loyauté, 8 pour la province Nord et 16 pour la province Sud,
- - 2 membres désignés par le sénat coutumier en son sein,
- - 9 personnes qualifiées représentatives de la vie économique, sociale ou culturelle désignées par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie après avis des présidents des assemblées de province.

## AVANT PROPOS

A la demande des diverses collectivités de la Nouvelle-Calédonie, les besoins en habitat social ont fait l'objet depuis plusieurs années, de multiples études auxquelles se rajoutent les divers rapports annuels établis par les différents intervenants du secteur ( Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC), Fonds Social de l'Habitat (FSH), Centre d'Information au Logement (CIL)...). Ces documents ont été d'une aide précieuse pour la rédaction du présent projet de vœu.

Cependant, malgré la quantité et la qualité de ces travaux ainsi que les moyens considérables engagés par les collectivités pour répondre aux besoins de plus en plus croissants, la situation reste difficile et le droit à un logement décent pour chaque foyer n'est pas encore une réalité en Nouvelle-Calédonie.

En 1992, le Comité Economique et Social avait conduit une réflexion sur le problème de l'habitat et de l'aide au logement en Nouvelle-Calédonie. En 1997, la question du logement en faveur des plus démunis fût également abordée. En 2000 et 2002, le Conseil Economique et Social s'est prononcé sur des saisines du Président de l'Assemblée de la Province Sud et du Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, concernant diverses dispositions relatives à l'habitat social.

En 2003, le Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie a mis en place une Commission Spéciale Temporaire chargée de faire le point sur le problème de l'habitat social. La démarche de la Commission est fondée sur l'observation et la réflexion tant au niveau juridique que financier. Elle s'est attachée au fonctionnement de l'existant, tout en conservant à l'esprit une volonté de proposer des pistes de réflexions simples et efficaces.

Il paraît évident que l'étude présentée ci-après n'a pas pour ambition de proposer une solution miracle pour résoudre toutes les difficultés, pas plus qu'elle ne peut avoir la prétention de fournir une liste exhaustive des améliorations possibles.

La Commission Spéciale Temporaire souhaite que cette contribution à l'effort général entrepris soit examinée avec la plus grande attention par les intervenants spécialistes du secteur, mais également, par les collectivités concernées par la mise en œuvre des propositions formulées

## INTRODUCTION

Depuis les Accords de Matignon et la mise en place du statut qui en a découlé le 09 novembre 1988, le logement social est en Nouvelle-Calédonie une compétence des provinces.

Le logement étant un facteur prépondérant de garantie de l'intégralité familiale et de sécurisation, les provinces se sont ainsi vues confier un élément majeur de cohésion sociale.

Chacune des trois entités provinciales s'est alors dotée d'outils réglementaires spécifiques, dont les principales caractéristiques sont synthétisées dans le tableau ci-après :

### ***Légende du tableau***

L.A. : Logement Aidé

L.T.A. : Logement Très Aidé

A.A. : Accession Aidée

A.T.A. : Accession Très Aidée

S.M.A.G. : Salaire Minimum Agricole Garanti

Montant du SMAG au 30/09/2003 : 86 019 F.CFP ( 720 €)

S.M.G. : Salaire Minimum Garanti

Montant du SMG au 30/09/2003 : 103 411 F.CFP ( 866 €)

PROVINCE SUD		PROVINCE NORD		PROVINCE ILES LOYAUTE	
<b>Dispositions générales</b>		<b>Dispositions générales</b>		<b>Dispositions générales</b>	
<b>Caractéristiques du logement</b>	installation eau potable, pièce spécifique pour la toilette, installation d'évacuation des eaux usées, cabinet d'aisances, évier avec écoulement d'eau, possibilité d'équipement en eau chaude, assainissement collectif ou individuel	<b>Caractéristiques du logement</b>	doit correspondre à une qualité minimale offrant le clos, le couvert, la durabilité et la résistance aux intempéries, doit correspondre aux normes en vigueur, doit être construit avec des matériaux économiques les moins onéreux du marché local,	<b>Caractéristiques du logement</b>	logements neufs "clés en main" incluant un module sanitaire, Modules ou logements complets agréés par la province.
<b>Modalités d'attribution</b>	décision du Président après avis de la commission des aides à l'habitat	<b>Modalités d'attribution</b>	décision du Président après avis de la commission des aides à l'habitat	<b>Ayants droit</b>	résidents permanents des Iles Loyauté, propriétaires fonciers ou titulaires d'un droit coutumier sur leur parcelle, ménages dont les revenus sont < 210 000 F.CFP (1 760€)
<b>Aide au logement locatif</b>		<b>Plan habitat tribal</b>			
<b>Caractéristiques du logement aidé ou très aidé</b>	déterminent la surface minimale et maximale, par logement en fonction du nombre de pièces Ex : 4 pièces = au moins 66 m2 et au plus 72 m2 pour un logement très aidé	<b>Ayants droit</b>	ménages dont les revenus sont < 2 SMG, propriétaires d'un terrain ou d'un droit coutumier de construire, <u>trois catégories de ménages</u> : -solidarité : revenus entre 0 et 1 SMG, -aidée : revenus entre 1 et 2 SMG, -volontaire : revenus > 2 SMG	<b>Financement</b>	subvention provinciale pour les revenus < 140 000 F.CFP(1 173€), prêt à 0.60% d'un montant variable pour les revenus compris entre 35 000 F.CFP et 200 000 F.CFP,(293 et 1 676€) apport personnel variable et > 5% coût, prêt bancaire pour le complément
<b>Prix de revient maximum</b>	fixation d'un prix de revient maximum en fonction de la surface du logement	<b>Financement</b>	subvention provinciale variable pour les revenus < 2 SMG, apport personnel selon les revenus, prêt provincial pour les revenus < 2 SMG, prêt organisme financier pour les revenus > 2 SMG.	<b>Montant de la subvention</b>	prêt bancaire pour le complément varie de 0% à 90% d'un montant maximal subventionnable défini en fonction des modules et du type d'habitat la subvention est majorée en fonction des enfants à charge

PROVINCE SUD		PROVINCE NORD		PROVINCE ILES LOYAUTE	
<b>Forme des aides financières</b>	subvention à la SIC au FSH et à la Secal				
<b>Loyers mensuels max.</b>	LTA 3 pièces principales (Sm 63 m2) : 25 000 F.CFP (209 €), LTA 3 pièces principales (Sm 70 m2) : 40 000 F.CF (335 €)P	<b>Coût maximum</b>	> 2 SMG, 3 350 000 F.CFP (28 073 €) pour un T2, 4 350 000 F.CFP (36 453 €) pour un T3, 6 500 000 F.CFP ( 54 470 €) pour un T4		
<b>Montant max. des aides financières</b>	LA : 60% du coût plafond, LTA : 75% du coût plafond				
<b>Ménages occupants</b>	définition du nombre d'occupants autorisés en fonction de la surface du logement	<b>Ménages occupants</b>	T2 pour une personne, T3 pour couple avec ou sans enfants, T4 pour catégorie "volontaire"		
<b>Aide à l'accession à la propriété</b>		<b>Aide subventionnelle et technique à l'habitat : auto-construction</b>			
<b>Intervention financière</b>	sous forme de subventions aux opérateurs ou de prêts et subventions aux particuliers	<b>Ayants droit</b>	ménages dont les revenus sont < 2 SMG		
<b>Caractéristiques du logement</b>	déterminent la surface minimale et maximale par logement en fonction du nombre de pièces et du nombre d'occupants. Ex : 4 pièces = au moins 53 m2 et au plus 80 m2 pour 5 à 6 personnes	<b>Intervention financière</b>	subvention + assistance technique : étude du projet, montage du dossier, contrôle des travaux		
<b>Caractéristiques techniques</b>	définition des principales caractéristiques techniques minimales à respecter	<b>Montant de l'aide subventionnelle</b>	varie en fonction des revenus du ménage majorée en fonction des enfants à charge		
<b>Prix de revient maximum</b>	fixation d'un prix de revient maximum en fonction de la surface du logement	<b>Aide maximale</b>	1 400 000 F.CFP (11 732 €) et 90% du coût des travaux l'aide n'est accordée qu'après bouclage total du dossier de financement		

PROVINCE SUD		PROVINCE	NORD	PROVINCE	ILES LOYAUTE
<b>Aides financières aux particuliers</b>	prêts à taux nul ne pouvant excéder 30 ans, pour les revenus < 1 SMAG et 25 ans pour les revenus entre 1 et 3.3 SMAG subventions individuelles				
<b>Aides financières aux opérateurs</b>	max. de 40% du coût plafond pour l'A.A, max. de 60% du coût plafond pour l'A.T.A.				
<b>Dispositions d'aides aux opérations individuelles d'amélioration et d'auto-construction</b>			<b>Accession aidée à la propriété en milieu urbain</b>		
<b>Caractéristiques du logement</b>	déterminent les surfaces max. en fonction du nombre d'occupants, au delà desquelles il n'y a pas de droit à subvention	<b>Ayants droit</b>	ménages dont les revenus sont compris entre 1 et 3 SMG		
<b>Montant des aides</b>	90% du coût prévisionnel des travaux pour les revenus < 1 SMAG et 80% pour les revenus entre 1 et 2 SMAG, Le montant de la subvention est plafonné en fonction des revenus et des charges de famille, Une majoration du plafond de subvention est accordée dans le cas de l'utilisation de produits types agréés par la Direction de l'aménagement et de l'équipement	<b>Modalités</b>	la Province confie par convention à un opérateur la maîtrise d'ouvrage		
		<b>Financement</b>	subventions attribuées à l'opérateur		

La diversité des réglementations entre les provinces illustre la différence de pression en matière d'habitat social selon la zone géographique. La Province Sud et en particulier l'agglomération de Nouméa et celles du Grand Nouméa représentent le pôle où la demande en matière d'habitat social est la plus forte. En conséquence, le présent document offre une place privilégiée aux besoins urgents rencontrés au sein de cette zone géographique.

Cependant, **le Conseil Economique et Social souhaite** en premier lieu évoquer la situation des provinces Nord et Iles Loyauté en matière d'habitat social.

## **2) La Province Nord**

Lors de son déplacement sur la commune de Koumac, la Commission Spéciale Temporaire fût sensibilisée aux difficultés rencontrées par la Province Nord dans le cadre de ses opérations d'habitat social, à savoir :

- l'éloignement géographique des principales sources d'approvisionnement en matériaux de construction induisant un surenchérissement des coûts de la construction important,
- la dispersion géographique de la population sur de vastes communes ( ex : Koumac 550 km<sup>2</sup>) est également un facteur de surcoût important; cette situation contraint la programmation des travaux sur des délais allongés. En effet, les plafonds de prix de revient fixés dans les délibérations provinciales sont insuffisants à la réalisation d'une seule habitation dans une tribu isolée de la chaîne. Les travaux doivent donc être groupés sur plusieurs chantiers pour d'une part réduire le coût global et d'autre part être susceptibles d'intéresser un constructeur,
- le manque d'artisans qualifiés : le tissu économique de la Province Nord est encore insuffisamment développé pour satisfaire les besoins, alors que le manque de formation ne permet pas d'avoir suffisamment d'artisans de qualité,
- le problème foncier : il s'agit probablement d'une difficulté majeure qui se pose aujourd'hui aux collectivités communales tant sur le manque de réserves foncières à leur disposition que sur le statut des terres coutumières (cf en annexe : Actes du séminaire « foncier et développement en Nouvelle-Calédonie » des 10,11, et 12 octobre 2001).

Dans ces conditions, **le Conseil Economique et Social estime** que tout travail spécifique relatif à l'habitat social en Province Nord ne pouvait être mené sérieusement sans une étude particulière sur le droit à la propriété foncière.

En outre, les élus communaux rencontrés dans le cadre de cette réflexion sont unanimes sur la nécessité de mettre en place une concertation relative au foncier en terres coutumières.

## **3) La Province Iles Loyauté**

**Le Conseil Economique et Social remarque** qu'en Province Iles Loyauté, depuis 1993, le développement de l'habitat social est soutenu par la collectivité provinciale et par l'Etat, l'objectif étant de maintenir la structure traditionnelle de l'habitat mélanésien tout en améliorant la qualité des logements.

Le programme de construction de modules (bloc sanitaire, cuisine, chambre ou séjour) a d'abord été confié à la Société de Développement et d'Investissement des Iles (SODIL) en 1993 puis à la Société d'Équipement de Nouvelle-Calédonie (SECAL) en 1996. A la fin de l'année 1999 les responsables de la province ont souhaité arrêter le programme conduit par la SECAL et cherché à mettre en place un nouveau dispositif.

En terme de réalisation, le bilan est de 419 modules réalisés répartis, entre :

- 186 modules (soit l'équivalent de 52 logements type T3), réalisés par la SODIL,
- 233 modules (soit l'équivalent de 157 logements type T3), réalisés par la SECAL.

Au total, on peut considérer que ces programmes ont produit sur la période l'équivalent de plus de 200 logements, sans que l'on puisse précisément établir la distinction entre l'amélioration de l'existant (blocs sanitaires par exemple) et la livraison de logements neufs (plusieurs modules).

En conséquence, les travaux présentés se concentrent donc principalement sur les besoins jugés prioritaires des agglomérations du Grand Nouméa.

## I/ EVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE GRAND NOUMEA (Nouméa, Mont-Dore, Dumbéa et Païta).

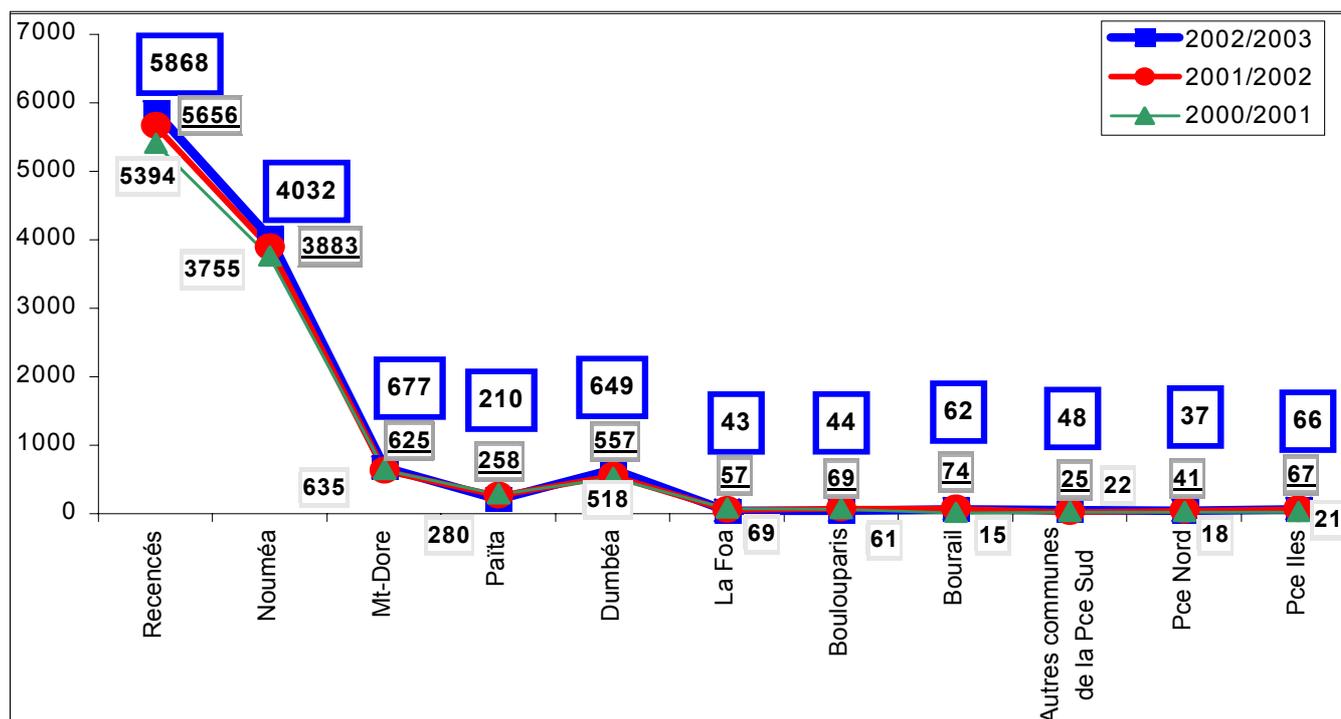
Les données développées ci-après sont issues des divers rapports d'activité 2002/2003 des intervenants auditionnés par la Commission dans le cadre de son étude, tels que : la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC), le Fonds Social de l'Habitat (F.S.H), le Centre d'Information du Logement (CIL), et d'une étude commandée (fournie en annexe) par le Conseil Economique et Social de la Nouvelle-Calédonie (CESNC) auprès d'un institut privé de sondages (Institut Louis HARRIS).

Le chiffre le plus souvent admis en terme de besoins en logements sociaux sur le Grand Nouméa est établi à 6 000 ménages environ, composés des éléments suivants : 4 000 demandes exprimées auprès des intervenants, et 2 000 demandes non exprimées. En conséquence, les grandes masses des besoins sont résumées, ci-après :

### A/ Présentation des données statistiques du Centre d'Information au Logement

Le C.I.L. recense 6 000 ménages en attente d'un logement, dont 2 400 n'ont pas fait acte de candidature auprès de la SIC ou du FSH. Ainsi, au 31 mars 2003, le CIL recensait **le nombre total des demandes en instance** s'élevant à **5868**, soit une augmentation de **3.75%**. Ces **5868** demandes représentent une population de **19656** personnes (cf graphique répartition des demandes par communes ).

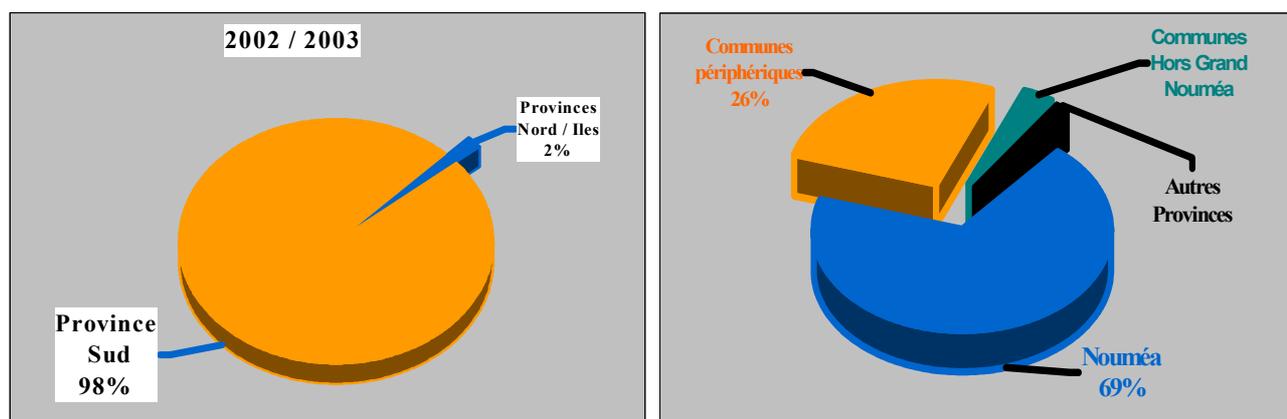
### Répartition des demandes par communes



Parmi les **5868** demandes en instance, **5568** concernent les communes du Grand Nouméa :

- **68.71 %** des ménages recensés résident à Nouméa
- **26.18%** dans les communes périphériques.

L'analyse et l'évolution de la demande permettant de définir les besoins par commune.



Les demandeurs ont majoritairement moins de 40 ans (71%) des ressources par foyer inférieures à 170 000 F.CFP (1 424€) (61%) et la taille des ménages concernés est par ordre d'importance de 3 puis 2 et 4 personnes ( le cumul de ces trois tailles de ménages représente 63% des demandes, cf tableau ci-après, **sources CIL** ).

### Analyse des catégories sociales et très sociales ( T.1 à T.4 )

<b>REPARTITION SELON LES REVENUS ET LA TAILLE DES MENAGES</b>						
<u>Taille des ménages</u>	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 et +	Total
<u>Revenus en F.CFP</u>						
<b>&lt;= 20 000</b>	106	55	34	21	31	<b>247</b>
<b>&gt; 20 000 &lt;= 40 000</b>	61	22	22	15	14	<b>134</b>
<b>&gt; 40 000 &lt;= 60 000</b>	92	56	37	22	24	<b>231</b>
<b>&gt; 60 000 &lt;= 85 000</b>	110	118	92	84	78	<b>482</b>
<b>&gt; 85 000 &lt;= 100 000</b>	102	128	135	95	93	<b>553</b>
<b>&gt; 100 000 &lt;= 125 000</b>	123	181	187	143	181	<b>815</b>
<b>&gt; 125 000 &lt;= 150 000</b>	79	146	162	130	160	<b>677</b>
<b>&gt; 150 000 &lt;= 170 000</b>	52	93	102	69	108	<b>424</b>
<b>&gt; 170 000 &lt;= 190 000</b>	36	70	89	83	109	<b>387</b>
<b>&gt; 190 000 &lt;= 212 500</b>	14	68	98	63	96	<b>339</b>

Par ailleurs, l'endettement de ces ménages est une donnée qu'il est nécessaire de prendre en compte afin d'apprécier la capacité de paiement d'une charge de loyer. Ainsi, plus de 40% des ménages sont endettés dont 15% considérés comme sur-endettés.

Les motifs de demande de logement sont divers :

- 41% des demandeurs sont hébergés par la famille et recherchent donc une décohabitation,
- 44% sont locataires et souhaitent : accéder à la propriété ou changer de logement car trop vétuste, trop petit ou trop cher,
- 10% vivent en habitat précaire (cabanès).

Le constat des demandes doit également s'accompagner du suivi des demandes satisfaites. Sur les 12 mois, d'avril 2002 à mars 2003, le Cil recense, à partir du fichier de demandes qui lui est propre, 1 200 familles relogées ( soit un peu moins de 4 000 personnes) dont 96% dans un logement locatif ( SIC, FSH ou privé).

Parmi les composantes financières, l'endettement est un critère économique essentiel et constitue un problème important. En réduisant la capacité financière des familles, il devient un obstacle à l'attribution d'un logement. Le pourcentage des ménages endettés suit une progression constante.

Sur les **6 000** demandes en instance :

- **40%** présentent un endettement,
- **25%** ont un endettement conforme à leur possibilité financière,
- **15%** des ménages sont sur endettés.

### B / Synthèse du sondage

L'exploitation des résultats du sondage effectué à la demande du CESNC sur la population du Grand Nouméa, de juillet à septembre 2003, révèle que sur la base de 39 000 ménages (cf document complet en annexe) :

- 10% des personnes interrogées ont fait une demande de logement social,
- 9% comptent en faire une,
- 9% se déclarent peut-être intéressés.

En conséquence, si le chiffre de 10% recoupe le nombre de demandes estimées, soit environ 4 000, il est nécessaire de souligner les éléments suivants :

- au moins autant de ménages comptent, établir une demande de logement social,
- autant se disent peut-être intéressés par cette solution.

De plus, parmi ces ménages intéressés, il est à noter que 40% possèdent des revenus inférieurs à 180 000 F.CFP (1 500 €). Néanmoins, si 80% des personnes intéressées sont prêtes à payer des loyers de 25 000 F.CFP à 75 000 F.CFP (210 à 630 €) ( soit un spectre très large), le montant moyen d'un loyer jugé acceptable est estimé à 48 500 F.CFP (410 €).

Ainsi, le sondage révèle également que 12% des foyers interrogés sont démunis de toutes ressources financières issues du travail, constat d'une situation très précaire. Paradoxalement, nombre de ces foyers sans ressource se déclarent non intéressés par un logement social.

**Au-delà, de cette cascade de chiffres, les éléments significatifs se caractérisent par les éléments suivants, (prenant en compte les ressources des foyers) :**

- **4 000 demandes en cours,**
- **2 250 demandes potentielles à court terme,**
- **2 700 foyers sans ressource n'ayant pas réalisé de demande.**

**Soit un total d'environ 9 000 foyers inclus dans les limites financières fixées par les collectivités pour bénéficier d'un logement social ou très social.**

Après, cette partie riche en données statistiques, il est nécessaire de s'intéresser aux acteurs ainsi qu'aux divers moyens mis en œuvre pour la réalisation de logements, à savoir : **les opérateurs et le financement.**

## III / LES OPERATEURS ET LE FINANCEMENT

### A / LES OPERATEURS HISTORIQUES

#### 1. La SIC

La Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC) est une société anonyme d'économie mixte née en 1988 de la scission de la SICNC entre la branche bancaire (BCI) et la branche immobilière. Le parc locatif de la SIC était en 1988 constitué de 2 550 logements sur Nouméa. Le patrimoine locatif de la SIC atteint aujourd'hui 6 000 logements et le parc ancien a été réhabilité dans sa majeure partie. Actuellement la SIC est le principal bailleur social en Nouvelle-Calédonie et un des opérateurs en matière d'accession aidée.

## 2. La SECAL

La Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) société anonyme d'économie mixte créée en 1971 intervient comme aménageur pour le compte des collectivités mais aussi comme maître d'ouvrage délégué d'opérations de construction.

## 3. le FSH

Le Fonds Social de l'Habitat (FSH) organisme à statut mutualiste créé en 1963 a actuellement un parc locatif de 410 logements auxquels il faut rajouter 1 061 logements réalisés par le biais des mesures de défiscalisation dites « Loi Pons ». Ce parc devrait être complété dans les prochaines années par des programmes nouveaux récemment annoncés par cet organisme. Le F.S.H a ainsi un objectif de 400 livraisons par an réparties en 150 logements locatifs, 180 logements en accession à la propriété et 70 lots nus destinés à la vente.

## B / LES ACTEURS

Par ailleurs, un nouvel opérateur est en cours de création sous la forme d'une société d'économie mixte regroupant outre les communes du Grand Nouméa, la Province Sud ainsi que la Caisse des Dépôts et Consignations. La création de la « SAEM d'Agglomération » a été approuvée en assemblée de la province sud le 16 octobre 2003. Cet opérateur a pour vocation d'augmenter la production annuelle de logements sociaux dans le secteur du Grand Nouméa en utilisant dans un premier temps les crédits disponibles sur des financements déjà accordés et non utilisés, puis dans un second temps par d'éventuelles nouvelles ressources financières.

Enfin, plusieurs organismes, de statut associatif, apportent une assistance technique et financière aux familles souhaitant améliorer ou construire des logements quand elles sont propriétaires du foncier.

Les aides versées prennent la forme de subventions ou de prêts à l'auto construction ou à l'artisanat. Le financement de ces aides individuelles est assuré par les provinces dans le cadre des contrats de développement avec l'Etat et par le FSH, le coût de fonctionnement de ces structures étant assumé par les provinces et les communes adhérentes. (**Sources « état des lieux-SADNC », avril 2002**). En province Sud, deux associations interviennent : l'Agence de l'Habitat Social (ADHS) et Mara-Mwa. Parallèlement, l'association Renouveau Teasoa œuvre en Province Nord.

## C / LES FINANCEMENTS

### 1 le dispositif général

Le financement de l'habitat social repose en grande partie sur l'aide à la pierre versée aux opérateurs afin de réduire le loyer de sortie des logements locatifs ou la charge de remboursement des emprunts contractés par les accédants à la propriété.

Le financement des aides à la pierre est contractualisé avec l'Etat (contrats de développement avec les provinces et contrat Ville de Nouméa étendu à l'agglomération) qui participe ainsi fortement à la construction ou l'amélioration des logements sociaux (*cf tableau montants contractualisés sur la période 1990/1999 en annexe*).

Il faut noter qu'une partie de ces financements reste à engager et que ces montants recouvrent non seulement les subventions à la construction ou à l'amélioration de logements mais également les participations aux charges foncières, à la viabilisation et à des opérations spécifiques telles que des logements d'insertion, d'urgence, de résorption de l'habitat insalubre...

L'Etat contribue en outre à la politique d'habitat social en bonifiant les prêts consentis par l'Agence Française de Développement (AFD) et aujourd'hui par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) aux opérateurs du logement locatif et en ayant affecté la quasi-totalité des produits d'émission de l'IEOM aux opérations d'habitat social pendant la période 1990/1999.

De plus, les opérateurs ont pu utiliser pour certaines opérations importantes un financement en défiscalisation Loi Pons, permettant ainsi à des familles à revenu intermédiaire ou modeste d'accéder à la propriété au terme de cette période. Les communes participent également à l'effort des provinces et de l'Etat en faveur de l'habitat social en apportant dans certains cas le foncier, la viabilisation et en menant des opérations de résorption de l'habitat insalubre.

## 2 le rôle dévolu aux opérateurs

La SIC ajoute aux subventions versées par les pouvoirs publics (essentiellement Etat et provinces, en moyenne à hauteur de 45 % pour les logements aidés et de 65 % pour les logements très aidés) un apport en fonds propres de l'ordre de 5 %. Le reste du financement provient des emprunts souscrits à long terme (AFD ou CDC) qui complètent le montage financier et qui constituent la charge devant être amortie par les loyers ou les remboursements des accédants.

A titre d'exemple, le coût pour la construction d'un logement de type T3 très aidé, destiné aux familles dont les revenus se situent entre 0 et 2 fois le niveau du salaire minimum garanti (SMG), s'établit à 8 270 000 F.CFP (69 303 €), son subventionnement est réparti comme suit :

- **4 955 000 F.CFP** (41 520 €), soit 59,9 % par les partenaires du contrat de développement,
- **2 900 000 F.CFP** (24 300 €) soit 35,1 % par l'emprunt,
- **415 000 F.CFP** (3 477 €), soit 5 % sur fonds propres.

Le loyer moyen maximum de sortie ainsi obtenu s'élève à 25 000 F.CFP (210 €) par mois. Si l'on considère un logement aidé de même type, correspondant à la catégorie de personnes dont les revenus sont compris entre 2 et 4 SMG, le coût de construction est fixé à 8 780 000 F.CFP (73 577 €), et le loyer moyen maximum de sortie est établi à 40 000 F.CFP (335 €).

Enfin, le Fonds Social de l'Habitat (FSH) intervient quant à lui par des subventions concernant quelques programmes locatifs.

Généralement directement par des subventions ou des prêts versés à ses ayants droit, c'est-à-dire, les salariés cotisant à la Caisse de Compensation des Prestations Familiales, des Accidents du Travail et de Prévoyance des travailleurs salariés de la Nouvelle-Calédonie (CAFAT).

Ces aides permettent aux bénéficiaires d'acquérir des lots nus viabilisés ou des lots bâtis afin de construire ou d'améliorer leur logement quand ils sont déjà propriétaires du foncier. Le FSH apporte également un complément logement aux familles à très faible revenu pour leur permettre d'assumer la charge d'un loyer (aide à la personne récemment instituée). Les ressources du FSH proviennent des contributions sur les salaires (2 % plafonné) ce qui représente une recette annuelle de l'ordre de 1,8 milliards de F.CFP (*15 millions d'euros*).

Le FSH est intervenu dans les dix dernières années à hauteur d'approximativement 4 milliards de F.CFP (*33,520 millions d'euros*) pour des prêts bonifiés aux particuliers (taux de 2 à 8 %), 5 milliards de F.CFP (*41,900 millions d'euros*) de subventions pour les lots nus, 800 millions de F.CFP (*6,7 millions d'euros*) pour des subventions à la construction sans que l'on puisse identifier précisément la proportion entre le logement social (selon les critères définis par les délibérations provinciales) et le logement intermédiaire.

Au total, on peut considérer qu'au cours de la décennie 1990-1999, plus de 25 milliards de F.CFP (*210 millions d'euros*) de subventions ont été consacrés par les collectivités au logement social entre les financements inscrits dans les contrats de développement et le contrat d'agglomération, complétés par les produits de l'institut d'émission d'outre-mer. A cela, il faudrait ajouter les aides du FSH, les bonifications des prêts et la dépense fiscale que constituent pour l'Etat les opérations défiscalisées (**Sources « état des lieux-SADNC », avril 2002**)

### III / LES OBSERVATIONS.

#### A / Généralités

Dans le cadre de cette réflexion, différentes observations ont été émises, lesquelles ont permis aux membres de la Commission Spéciale Temporaire de relever les difficultés suivantes :

**Le Conseil Economique et Social précise** que depuis la loi référendaire du 09 novembre 1988, les provinces ont été appelées à jouer un rôle moteur en matière d'habitat social pour permettre aux familles à faibles revenus qui ne peuvent accéder à un logement du secteur privé, de bénéficier d'un logement aidé, en locatif ou en accession à la propriété.

**Ainsi, le Conseil Economique et Social souligne** que la politique mise en œuvre par chaque province repose sur le constat de l'inadaptation du secteur du logement à la demande. Globalement, le marché de l'immobilier présente des dysfonctionnements entraînant des phénomènes préoccupants :

- le coût élevé des loyers et de l'accès à la propriété,
- l'insuffisance de logements sociaux dont le coût de revient reste élevé,
- la quasi impossibilité pour les revenus moyens ou à fortiori les bas revenus d'accéder à la propriété faute de dispositif financier adapté,
- les phénomènes de « squattérisation » (construction illégale de cabanes) pour les catégories les plus défavorisées n'ayant pas accès aux logements sociaux,
- la surpopulation dans un certain nombre de logements sociaux (aussi appelés logements aidés, car financés dans le cadre des contrats de développement) et économiques (logements non aidés),
- le phénomène d'exclusion des populations d'origine océanienne.

**Le Conseil Economique et Social observe** que parmi les composantes financières, l'endettement des ménages est un critère économique essentiel et constitue un problème important. Ainsi, **le Conseil Economique et Social constate** qu'en réduisant la capacité financière des familles, il devient un obstacle à l'attribution d'un logement. (cf tableau ci-après, **sources CIL**)

**Endettement des ménages de 1997 à 2003**

	1997 1998	1998 1999	1999 2000	2000 2001	2001 2002	2002 2003
<b>Nombre des demandes en instance</b>	<b>5406</b>	<b>4810</b>	<b>5516</b>	<b>5394</b>	<b>5656</b>	<b>5868</b>
<b>Nombre des familles endettées</b>	<b>1411</b>	<b>1488</b>	<b>1950</b>	<b>2108</b>	<b>2254</b>	<b>2356</b>
%	<b>26.10%</b>	<b>30.93%</b>	<b>35.35%</b>	<b>39.08%</b>	<b>39,85%</b>	<b>40.15%</b>

Par ailleurs, **le Conseil Economique et Social considère** que la réglementation propre à chaque province en matière d'habitat social et d'aides accentue le déséquilibre entre ces trois entités. **Il ajoute** que les problèmes liés au logement ne se posent pas dans les mêmes termes pour les Provinces Nord et les Iles Loyauté et la Province Sud (population concentrée/dispersée).

En conséquence, **le Conseil Economique et Social estime** que la situation est particulièrement exacerbée en Province Sud et notamment sur l'agglomération de Nouméa, qui concentre à elle seule **60,4 %** de la population de la Nouvelle-Calédonie.

## **B / Observations spécifiques**

**Le Conseil Economique et Social aborde** ainsi les problématiques de l'habitat social en Nouvelle-Calédonie par le développement des thèmes suivants :

### **1 - L'environnement légal et réglementaire**

a) *les moyens mis à disposition des communes* : **le Conseil Economique et Social remarque** que les communes peuvent être réticentes à accueillir des lotissements sociaux. Cette attitude s'explique en partie par les contraintes d'équipement collectif considérées comme des postes « budgétivores » lors de la réalisation d'un tel projet.

**Le Conseil Economique et Social rappelle** qu'un budget communal est principalement alimenté par le Fonds d'Intercommunal de Péréquation (FIP). Cette action péréquatrice, instituée par la loi n° 69-5 du 3 janvier 1969 relative à la création et à l'organisation des communes dans le territoire de la Nouvelle-Calédonie et dépendances, ne présente pas le même caractère radical que celle prévue au profit des provinces :

Les critères de répartition retenus pour le volet "fonctionnement" du fonds intercommunal de péréquation comprennent des éléments représentatifs des charges assumées par les communes; le résultat n'est donc pas nécessairement défavorable aux communes de la province Sud.

Les dispositions relatives au FIP - équipement ne fixent de contraintes ni pour le niveau de participation du Territoire ni pour les clés de répartition de ses ressources, même si, dans la pratique, celles-ci se révèlent identiques à celles prévues par l'article 35 du statut pour les provinces.

L'article 9-1 de la loi du 3 janvier 1969 précitée prévoit qu'un **fonds intercommunal de péréquation pour le fonctionnement des communes** (FIP-fonctionnement) reçoit une quote-part des impôts, droits et taxes perçus au profit du budget territorial.

Cette quote-part, qui ne peut être inférieure à **15 %** des recettes fiscales, est fixée chaque année par décret sur proposition du ministre chargé des territoires d'outre-mer, après consultation du Congrès et avis du Haut-commissaire de la République. Elle fait le cas échéant, l'objet d'une régularisation a posteriori lorsque l'assiette de calcul s'est révélée plus favorable que prévue. Il n'est pas prévu explicitement en revanche de régularisation à la baisse en cas de rendement des impositions inférieur aux prévisions.

Le FIP-fonctionnement, dont le montant s'est élevé à 7,2 milliards de francs CFP (400 millions de francs français) pour l'exercice 1996, est réparti par un comité de gestion comprenant des représentants de l'Etat, du Territoire et des communes, pour une part au prorata du nombre d'habitants, pour une autre part compte tenu des charges.

Les critères de répartition adoptés par le comité de gestion, inchangés depuis 1987, sont les suivants :

<i>Population</i>	43 % (ce taux ne peut excéder 50 %)
<i>Routes</i>	27 % (avec coefficient de pondération 3 pour les voies urbaines, 2 pour les routes municipales et 1 pour les chemins ruraux)
<i>Scolarisation</i>	20 %
<i>Superficie</i>	4 %
<i>Eloignement</i>	3 % (avec un coefficient de majoration pour prise en compte de l'insularité)
<i>Charges</i>	3 %

Ces critères reposent sur des données actualisées annuellement. Le comité de gestion du FIP-fonctionnement peut en outre décider de **garantir**, sur les ressources du fonds, les emprunts souscrits par les communes. Dans la pratique, l'aval du FIP semble être systématiquement exigé par les organismes prêteurs.

L'article 9-2 de la loi du 3 janvier 1969 précitée institue ensuite **un fonds intercommunal de péréquation pour l'équipement des communes** (FIP-équipement) pouvant recevoir des dotations de l'Etat, du Territoire et de toutes autres collectivités ou organismes publics et destiné à soutenir le financement des investissements prioritaires des communes et groupements de communes.

Le fonds intercommunal de péréquation pour l'équipement des communes est géré par un comité comprenant des représentants de l'Etat, du Territoire et des communes. Les autres collectivités ou organismes contributeurs y siègent lorsqu'ils l'abondent. Le comité répartit les ressources du fonds compte tenu des programmes d'investissement présentés. Les communes ayant contractualisé avec l'Etat des aides à leurs programmes d'investissement ne sont pas éligibles à ce fonds pendant la durée d'exécution de leur contrat.

En application des dispositions de l'article 4 du décret n° 93-1151 du 7 octobre 1993, le montant de la subvention accordée ne peut excéder les deux tiers du coût total de l'opération aidée. En outre, le cumul d'une subvention du fonds intercommunal de péréquation pour l'équipement, pondéré d'un coefficient représentatif de la part des concours de l'Etat dans les ressources dudit fonds, et d'autres subventions de l'Etat ne peut excéder 80 % du coût total de l'opération.

Le montant des subventions versées au titre du FIP-équipement représente, en moyenne, 40 % du coût des opérations.

Le montant total des abondements du FIP-équipement s'élève, pour les exercices 1992 à 1996 inclus, à 2,3 milliards de francs CFP (près de 130 millions de francs français) dont 1,2 milliard de francs apportés par le Territoire et 1,1 milliard de francs par l'Etat.

L'enveloppe disponible a été répartie par le comité de gestion en 1996 à raison de 40 % pour les communes de la province Nord, 40 % pour les communes de la province Sud et 20 % pour celles de la province des Iles Loyauté, c'est-à-dire selon le même principe péréquateur prévu par le statut de 1988 au profit de l'équipement des collectivités provinciales. ( **sources Rapport d'Information n°212 du 7 février 1997: Mission Nouvelle-Calédonie du Sénat de la République Française** )

b) *la maîtrise du coût du foncier* : **le Conseil Economique et Social observe** que les exemples récents d'acquisitions foncières, dans le Grand Nouméa, par des opérateurs sociaux témoignent d'un coût d'achat conséquent, augmentant de ce fait, le coût global de l'opération relative à la réalisation d'un lotissement social. **Le Conseil Economique et Social s'interroge** alors sur l'existence d'outils de maîtrise dans ce domaine mis à la disposition des collectivités communales en particulier.

c) *l'aménagement des équipements au sein des lotissements sociaux* : **Le Conseil Economique et Social considère** que le coût de réalisation des lotissements réside en grande partie dans le coût de viabilisation. Ces coûts sont d'autant plus élevés que les contraintes imposées par les communes sont importantes. Ainsi, **le Conseil Economique et Social liste** quelques exemples (liste non exhaustive) :

- la largeur des routes : on pourrait envisager des voies de circulation à sens unique qui, tout en baissant le coût du fait d'une largeur de voirie moindre, augmenterait la sécurité routière.
- l'espacement des éclairages publics : on pourrait envisager un espacement supérieur à l'espacement de 10 mètres traditionnellement réalisé tout en conservant une zone d'éclairage correcte ( à définir par les services techniques concernés).
- la nature des réseaux : les réseaux de distribution électrique enterrés sont assurément plus esthétiques que les réseaux aériens mais aussi d'un coût particulièrement élevé et selon le même critère d'esthétisme, certaines constructions sur pilotis ou semi pilotis sont parfois interdites, obligeant à la réalisation de terrassements onéreux.

## 2 - La mise à disposition de nouveaux outils financiers :

**Le Conseil Economique et Social précise** que la création d'un troisième opérateur ayant pour objectif affiché d'augmenter la production annuelle de logements sociaux risque d'entraîner la mise en place d'un budget de fonctionnement supplémentaire.

En outre, **le Conseil Economique et Social indique** que La Nouvelle-Calédonie est dotée de moyens favorisant le développement des secteurs d'activité jugés prioritaires par la mise en place en 2002 du système dit « de double défiscalisation ».

## IV / LES PROPOSITIONS.

En fonction des constats définis ci-dessus, **le Conseil Economique et Social suggère** d'aborder ses propositions sous les thèmes développés en amont:

a) *les moyens mis à disposition des communes* : **Le Conseil Economique et Social propose que dans les critères de dotation aux communes, soit intégré, selon des paramètres restant à définir, le nombre de logements sociaux par rapport au nombre de logements totaux de la commune.** Ce critère permettrait indirectement de financer une partie des équipements collectifs y afférents, par une augmentation des budgets des communes favorables à la réalisation de lotissements sociaux.

b) *la maîtrise du coût du foncier* : **Le Conseil Economique et Social suggère l'adoption d'une réglementation permettant de geler une zone foncière en faveur des collectivités communales dans le cadre d'une future opération d'habitat social, cette réglementation prévoirait les dispositifs suivants :**

- le droit de préemption,
- la création de Zone d'Aménagement Différée,
- la mise en œuvre de la déclaration d'Utilité Publique ou de tout autre moyen de ce type.

c) *l'aménagement des équipements au sein des lotissements sociaux* : **Dans un contexte de forte pression en terme de besoins et sans vouloir apporter de réponse définitive sur les points évoqués ci-dessus, le Conseil Economique et Social s'interroge sur la notion de confort esthétique à sacrifier afin de consacrer plus de moyens à la production de logements.**

**Le Conseil Economique et Social est cependant conscient du risque de création de lotissements « ghettos ». Ainsi, il s'en remet d'une part à la sagesse du législateur pour définir des normes de qualité minimale et d'autre part à la conscience des opérateurs qui sont les premiers à défendre le concept de mixité sociale au sein des réalisations qu'ils développent (concept de base auquel la Commission adhère sans réserve).**

d) *l'introduction du secteur de l'habitat social dans les secteurs éligibles à la double défiscalisation* : **Le Conseil Economique et Social recommande que ce dernier, déjà intégré dans les secteurs de la défiscalisation métropolitaine, bénéficie également des dispositions de la défiscalisation locale ( dite loi FROGIER).**

**Le Conseil Economique et Social expose en outre quelques modalités pratiques de fonctionnement au niveau des secteurs concernés tels que :**

- 1) *l'accompagnement social* : chaque intervenant a souligné le caractère particulièrement important de l'accompagnement social, clé de la réussite d'une opération ou de son échec. Ce dernier mobilise de nombreuses personnes aujourd'hui, et encore plus demain avec la création du troisième opérateur. L'accompagnateur social travaille au quotidien avec les occupants des logements sociaux et les difficultés auxquelles il doit faire face sont identiques, quel que soit l'opérateur ayant assuré la mise en œuvre du logement.

**Le Conseil Economique et Social propose que les moyens développés par chaque opérateur dans ce domaine soient mis en commun dans une structure dont la nature juridique reste à définir.**

Ainsi, les accompagnateurs sociaux travailleraient aussi bien avec une population logeant dans des habitations réalisées par la SIC, le FSH ou le troisième opérateur, la mise en commun de moyens étant souvent source de meilleure efficacité et d'enrichissement mutuel par le partage des expériences.

- 2) *le partenariat avec les constructeurs* : **Le Conseil Economique et Social juge nécessaire l'organisation de rencontres annuelles entre les donneurs d'ordres (les opérateurs et les collectivités) et les professionnels du bâtiment afin de confronter et partager leurs expériences multiples au sein d'atelier de travail.**
- 3) *Le « guichet unique » des autorisations administratives* : **Le Conseil Economique et Social souhaite qu'une étude des procédures d'instruction des dossiers soit réalisée avec pour objectif ambitieux la mise en place d'un guichet unique de délivrance des autorisations administratives, même si l'instruction reste répartie entre divers services.**

- 4) *La définition de modèle standard de logement et d'un coût de revient optimum* : **le Conseil Economique et Social préconise l'organisation d'un concours inter-entreprise des professionnels du bâtiment, sur une périodicité à définir, engageant les acteurs de ce secteurs à évaluer un type de logement standard et un coût de revient idéal pour la construction de logement sociaux.**
  
- 5) *La mise en place d'un fonds de garantie interbancaire* : **Le Conseil Economique et Social suggère la mise en place d'un fonds de garantie interbancaire jouant le rôle d'assureur pour des organismes de financement allouant des crédits aux personnes susceptibles de construire sur des terres coutumières.**

Par ailleurs, **Le Conseil Economique et Social entend** également préciser que toutes ces propositions valent pour les trois provinces.

## CONCLUSION

Le droit à un logement décent est l'un des droits fondamentaux de tout citoyen.

Les collectivités, au regard des moyens humains et financiers mis en place, ont bien compris qu'au-delà des critères de justice sociale, il s'agit d'une garantie pour l'avenir de la Nouvelle-Calédonie, d'un développement harmonieux et d'une cohésion sociale retrouvée.

Les membres du Conseil Economique et Social ont noté avec satisfaction que toutes les personnes auditionnées dans le cadre de cette étude faisaient preuve de la passion et de l'énergie nécessaires à tout intervenant dans le domaine social.

Les propositions recensées ci-dessus ont pour objectif de donner un prolongement encore plus efficace à cette passion et cette énergie, d'une part en évitant qu'elles ne se perdent dans des dédales administratifs et d'autre part en donnant des solutions de financement qui seront nécessaires au bon fonctionnement des opérateurs.

Le Conseil Economique et Social est persuadée de la capacité de la Nouvelle-Calédonie à relever ce défi, qui n'est pas le moindre de ceux qui se présentent à elle, et dont dépend en partie la qualité de l'éducation générale donnée aux jeunes générations.

**LA SECRETAIRE**

**LE PRESIDENT**

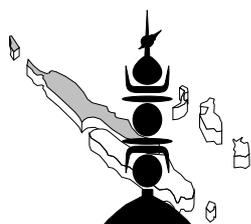
**Léontine PONGA**

**Bernard PAUL**

# ANNEXES

- Annexe 1** : note de la Province Nord relative à l'habitat social,  
**Annexe 2** : note de la Province Iles Loyauté relative à l'habitat social,  
**Annexe 3** : note de la Province Sud relative à l'habitat social,  
**Annexe 4** : graphiques relatifs au type d'hébergement (**sources CIL**),  
**Annexe 5** : graphiques relatifs à la typologie des logements (**sources CIL**),  
**Annexe 6** : graphiques relatifs au relogement des ménages (**sources CIL**),  
**Annexe 7** : tableau des montants contractualisés sur la période 1990/1999,  
**Annexe 8**: le sondage Louis HARRIS,  
**Annexe 9** : extraits choisis des actes du séminaire « Foncier et développement en Nouvelle-Calédonie » des 10, 11 et 12 octobre 2001.

## ANNEXE N°1



**Direction de l'Aménagement et du Foncier Nord**  
 Edouard TRUVANT (Responsable de la Cellule Habitat)  
 (Tél : 47.72.07 / Fax : 47.71.91)

**08 Avril 2003**

### Présentation de l'Opération 'Habitat Social' de la Province Nord

#### Information générale :

- Les personnes résidant au moins huit mois par an dans la Province Nord, peuvent bénéficier d'aide à l'habitat.
- Ces aides subventionnelles sont uniquement destinées à la réalisation ou à l'amélioration, de la résidence principale.
- Le montant des aides subventionnelles habitat, sont définies suivant les ressources financières du candidat ou du foyer (pour des revenus compris entre 0 et 2 SMG).

Ces subventions sont accordées par le Président de la Province Nord, sur avis de la Commission Provinciale d'Attribution des Aides à l'Habitat.

-----

Par les délibérations n° 66-APN/2001 du 27 avril 2001, n° 122-2001/APN du 18 juillet 2001 et n° 189-APN/2000 du 22 Décembre 2000 ; la Province Nord a adopté des dispositions relatives à la mise en œuvre de sa politique en matière d'Habitat, concernant les programmes ci-après décrits :

#### **\* Aide à l'Accession Aidée à la Propriété : 'Plan Habitat Tribal' (voir diagramme)**

Dans le cadre d'un partenariat ; les Communes du Nord ont la mission d'instruire et d'établir les dossiers de candidatures, et de les transmettre ensuite à la Direction de l'Aménagement et du Foncier Nord (DAN /PN), en vu de leur acceptation éventuelle.

Après vérification de ces dossiers, la Cellule Habitat /DAN les soumet pour avis à la Commission d'Attribution des Aides à l'Habitat.

Lors que les attributaires ont constitué leur apport financier ; et que les travaux de terrassement ont été réalisés, de même que l'aménagement de l'eau (AEP) ; le Président de la Province Nord délivre les décisions d'octrois (=démarrage des travaux de construction).

La SECAL est désigné comme opérateur, avec pour mission d'étudier et de suivre la réalisation des logements, pour le compte des candidats retenus par la Province Nord.  
 Cette société s'est vu confiée la gestion des fonds habitat correspondant , par la Province Nord.

Dans le cadre de ce programme, il est attribué des T2 (1 chambre) ou T3 (2 chambres) ; le model T4 (3 chambres) est réservé uniquement aux personnes, qui financent entièrement leur logement.

**\* Aide à l'Accession Aidée à la Propriété : Géré par l'Association Renouveau TEASOA avec le Partenariat du Fonds Social de l'Habitat (FSH).**

L'Association Renouveau TEASOA a la mission d'instruire les dossiers (administratifs et techniques) de candidatures, et de les transmettre ensuite pour leur approbation éventuelle, à la DAN/PN et au FSH.

Après vérification de ces dossiers, la Cellule Habitat /DAN les soumet pour avis à la Commission d'Attribution des Aides à l'Habitat.

Lorsque ces dossiers sont ensuite acceptés par la Commission Permanente du FSH ; cela signifie que le montage financier est complet.

Le Président de la Province Nord délivre alors, les décisions d'octrois (=démarrage des travaux de construction).

TEASOA possède une gamme variée de logements, pouvant être adaptée et personnalisée à chaque candidat.

Cette association assure le suivi et le contrôle des travaux de construction ; et gère les fonds habitat correspondants.

**\* Aide à l'Amélioration de l'habitat, du plan Aide Subventionnelle et Technique à l'Habitat. (Auto-construction)**

Pour le compte des communes du Nord, l'Association Renouveau TEASOA a la mission d'instruire les dossiers (administratifs et techniques) de candidatures, et de les transmettre ensuite à la DAN/PN.

A l'exception des Communes de CANALA et de KOUMAC, dont l'instruction et le suivi des dossiers sont assurés par leur structure habitat respectif.

Après vérification de ces dossiers, la Cellule Habitat /DAN les soumet pour avis à la Commission d'Attribution des Aides à l'Habitat.

Le Président de la Province Nord délivre alors, les décisions d'octrois (=démarrage des travaux de construction) ; puisque les candidats ont déjà réalisé leur apport en nature, ce avant le passage de leur dossier devant la Commission Provinciale.

Les travaux peuvent être réalisés soit par les candidats ou à l'entreprise ; selon les techniques de construction retenus.

TEASOA, et les structures habitat de Canala et de Koumac, assurent le suivi et le contrôle des travaux de construction ; et seul TEASOA gère ses fonds habitat correspondants.

**\* Aide à l'Amélioration de l'Habitat des Personnes Agées et/ou Handicapées.**

Ce programme habitat est exclusivement réservé aux personnes âgées **et/ou** handicapées.

Les revenus des candidats ne doivent pas dépassés **350 000 fCFP/an**.

Après enquête sociale, la DASS-PS Nord désigne les ayants-droits.

L'Association Renouveau TEASOA a la mission d'instruire les dossiers (administratifs et techniques) de candidatures, et de les transmettre ensuite pour leur approbation éventuelle, à la DAN/PN et à la DASS-PS.

Après vérification de ces dossiers, la Cellule Habitat /DAN et le Service des Assistants Sociaux les soumet pour avis respectivement, à la Commission d'Attribution des Aides à l'Habitat ; et à la Commission de la Santé.

Le Président de la Province Nord délivre alors, les décisions d'octrois (=démarrage des travaux de construction) ; puisque les logements sont financés en totalité par la collectivité.

TEASOA possède une gamme variée de logements, pouvant être adaptée et personnalisée à chaque candidat.

Cette association assure le suivi et le contrôle des travaux de construction ; et gère les fonds habitat correspondants.

# ANNEXE N° 2

*République Française*



Direction de  
l'Équipement et de  
l'Aménagement

NOUVELLE CALEDONIE

PROVINCE DES ILES  
LOYAUTE

Commission Infrastructures,  
Transport, Habitat,  
Environnement et Energie

Wé le, 21 novembre 2003

## Note sur l'Habitat en Province des Iles Loyauté

### préambule

Dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie des populations des Iles Loyauté, **le développement et l'amélioration de l'Habitat en milieu tribal**, constitue pour la Province, l'un des principaux objectifs spécifiques qu'elle s'est fixé. Pour cela, elle a mis en place deux programmes de travail:

- le programme Habitat Social
- le programme d'aide à l'amélioration de l'habitat.

### I – le programme Habitat Social

#### I-1) PRESENTATION GENERAL - RAPPEL

Depuis sa mise en place, la Province des Iles Loyauté a œuvré en faveur de l'habitat social, notamment en conduisant une politique permettant :

- d'assurer un logement décent au plus grand nombre, en aidant en particulier les plus démunis.
- De promouvoir un habitat adapté au mode de vie dans les Iles et à l'environnement architectural respectueux des normes de résistance et d'hygiène sanitaire
- De dynamiser et de développer le tissu artisanal du bâtiment dans les Iles loyauté.

Depuis 1992, la Province des Iles Loyauté a adopté un certains nombres de mesures visant à réglementer l'Habitat Social, notamment en fixant les critères d'éligibilité, les catégories de bénéficiaires etc.... Ces textes ont fait l'objet d'adaptations successives par le Bureau de l'Assemblée de la Province au fur et à mesure de l'avancement du programme.

L'évolution de ce programme a vu également le changement d'opérateurs successifs accompagnés chacun de leurs produits. Ainsi on a pu voir le programme SODIL qui permis la réalisation de 170 logements puis la SECAL avec 236 logements.

Suite à la clôture de la convention avec la SECAL le 31 mars 2000, la Province des Iles a désigné après appel d'offre pour l'exercice du rôle d'opérateur technique sur le programme Habitat Social de 2000 à 2004, le bureau d'études Projet Loyauté.

## **I-2) LE PROGRAMME TECHNIQUE ET ECONOMIQUE .**

Le bureau d'études « PROJET LOYAUTE », a été désigné opérateur technique du programme Habitat Social de la Province des Iles Loyauté avec une proposition de produits couvrant toutes les types de logements (logements F1 à F5) et de modules (M0 : Blocs sanitaires – M1 : Sanitaires cuisines). Ces logements et modules pouvant se trouver aussi bien dans la gamme »bois « que » dur «.

Sur le tableau ci –après (tableau1) figurent la liste des produits offerts au choix du public. Ce tableau détaille par type de produits leur superficie ainsi que le coût correspondant. Les plans de distributions figurent sur le document joint en annexe 1. Par rapport aux modèles présentées dans les dossiers d'engagement précédents, la province des iles loyauté procédé à quelques modification portant notamment sur la suppression des modèles « A » dans la catégorie des logement.

En effet, il existait auparavant dans chaque type de logement, des modèles «A» et «B» correspondant à la surface des chambres de 12 m<sup>2</sup> pour les modèles «A» et 9 m<sup>2</sup> pour les modèles «B». Compte tenu du fait que d'une part, au cours de l'instruction des dossiers, très peu de personnes ont demandé le modèle « A » et que d'autre part, pour la fabrication des maisons en bois, en produisant un modèle unique, les fabricants de panneaux peuvent augmenter la production. Pour ces raisons, il a donc été décidé de proposer qu'un modèle unique donnant des chambres de 9 m<sup>2</sup>.

*(tableau 1) : types de modules et de logement.*

Modèle	prix unitaire	surface (m <sup>2</sup> )	Désignation
Modèle MO "dur"	1 870 000	10,89	Blocs sanitaires.
Modèle MO "bois"	1 460 000	10,89	Blocs sanitaires.
modèle M1 "dur"	2 815 000	27,72	Sanitaire Cuisine.
modèle M1 "bois"	2 400 000	27,72	Sanitaire Cuisine.
Logement F1 "dur"	3 900 000	49,98	Studio petit modèle en dur.
Logement F1 "bois"	3 120 000	49,98	Studio petit modèle en bois.
Logement F2 "dur"	4 700 000	60,22	Logement en dur petit modèle 1 chambre 9 m <sup>2</sup>
Logement F2 "bois"	3 550 000	60,22	Logement en bois petit modèle 1 chambre 9 m <sup>2</sup>
Logement F3 "dur"	5 800 000	73,54	logement en dur 2 chambres de 9 m <sup>2</sup> /u
Logement F3 "bois"	4 160 000	73,54	logement en bois 2 chambres de 9 m <sup>2</sup> /u
Logement F4 "dur"	6 900 000	87,30	Logement en dur 3 chambres de 9 m <sup>2</sup> /u
Logement F4 "bois"	4 680 000	87,30	Logement en bois 3 chambres de 9 m <sup>2</sup> /u
Logement F5 "dur"	7 590 000	97,22	Logement en dur 4 chambres de 9 m <sup>2</sup> /u
Logement F5 "bois"	5 410 000	97,22	Logement en bois 4 chambres de 9 m <sup>2</sup> /u

## Caractéristiques techniques

La conception des produits présentés par Projet Loyauté vise à la fois à :

- **Offrir le maximum de confort au foyer.** : la superficie des espaces proposées permet en effet au foyer de bénéficier d'un confort convenable. Les modules ne sont pas éclatés ; ce qui permet une meilleure circulation entre les pièces sans sortir de la maison.
- **Diminuer les difficultés de mise en œuvre** : La conception architecturale des modules reste simple et classique et ne présente aucune difficulté majeure lors de la mise en œuvre. Par conséquent, les chantiers sont à la portée de tous les artisans locaux.
- **Offrir le maximum de choix aux bénéficiaires** : malgré la suppression des modèles « A » le programme offre tout de même un panel de 14 produits allant du bloc sanitaire au logement F5. Aussi les plans de distributions sont évolutifs, ce qui permet aux bénéficiaires de choisir le logement adapté à leur composition familiale au moment du montage du dossier et prévoir des extensions sans difficulté de leur habitation en fonction de l'évolution de la composition familiale.

A titre indicatif, un dossier technique indiquant le principe de fabrication et de montage notamment des panneaux en bois des maisons est joint en annexe 2 et 3.

## Caractéristiques économiques

### Coût du programme

Le montant total du programme annuel est fixé à 193 millions de CFP correspondant au montant du Contrat de Développement 2000 – 2004 opération 8DIH « habitat ».

Cette enveloppe prend en compte les frais opérateurs et les fonds subventionnels qui sont répartis de la manière suivante :

(Tableau 2) – répartition théorique des enveloppes par tranche

Tranches	fonds subventionnels	frais opérateurs	total
2000	179 499 933	13 673 400	193 173 333
2001	155 119 733	38 053 600	193 173 333
2002	155 119 733	38 053 600	193 173 333
2003	155 119 733	38 053 600	193 173 333
2004	155 119 733	38 053 600	193 173 333
<b>total</b>	<b>799 978 865</b>	<b>165 887 800</b>	<b>965 866 665</b>

Le coût du fonctionnement de l'opérateur de 13 673 400 pour l'année 2000 correspond en effet aux prestations effectuées durant les mois d'octobre, novembre et décembre de cette année. Ceci est dû au fait que le marché pour l'exercice du rôle d'opérateur avec Projet Loyauté a été signé et notifié en octobre 2000.

Dans l'exécution réelles des fonds subventionnels, la tranche 2000 ne verra aucune réalisation du fait que l'opérateur a été désigné en octobre 2000 et que les premiers versements n'ont été effectués qu'en début de l'exercice 2001, les crédits inscrits à cet effet ont d'ailleurs été reportés sur les exercices suivants.

Compte tenu des fonds subventionnels alloués, La répartition prévisionnelle en terme de réalisation serait de 40 équivalents F3 B bois. Ce qui devrait correspondre en réalité à la réalisation d'environ 50 chantiers annuels tous modèles confondus.

En réalité le montant total prévisionnel de l'opération actuel devrait se chiffrer à 1 222 447 000 XFP (voir tableaux ci-après relatif à l'estimation prévisionnelle de l'opération).

### **La prestation de l'opérateur**

Le montant des prestations de l'opérateur qui paraît relativement élevé est le prix le plus intéressant obtenu par la Province après appel d'offre. A titre de rappel, les frais de l'opérateur technique précédent représentaient plus de 30 % du montant de l'opération d'où une nette amélioration de la situation économique du programme. D'autre part, Projet Loyauté étant un bureau d'études originaire des Îles Loyauté avec des employés (techniciens) des Îles Loyauté, le choix de l'opérateur porté en leur faveur a permis à la fois de mettre en évidence des capacités locales mais aussi de favoriser la création d'emploi local.

Outre les prestations de maîtrise d'œuvre classiques concernant notamment le contrôle des travaux etc..., l'opérateur rempli d'autres missions liées à la formation des artisans, au paiement des travaux, à la gestion financière des fonds subventionnels ; ce qui explique le montant lié au frais de fonctionnement qui paraît donc tout à fait justifié.

## ESTIMATIF QUANTITATIF PREVISIONEL DE L'OPERATION

Montant contrat de plan  
965 866 665

## programmation initiale des fonds subventionnels

Exe	Dispo	envel/an	Cumul provisoire
2000	<b>799 978 865</b>	179 499 933	179 499 933
2001	620 478 932	155 119 733	334 619 666
<b>2002</b>	<b>465 359 199</b>	<b>155 119 733</b>	<b>489 739 399</b>
2003	310 239 466	155 119 733	644 859 132
2004	155 119 733	155 119 733	799 978 865

	prevision	Cumul prévision	réalisé prévisionnel	cumul réalisé	RESULTAT	CUMUL
2000	179 499 933	179 499 933	180 661 480	180 661 480	-1 161 547	-1 161 547
2001	155 119 733	334 619 666	154 660 200	335 321 680	459 533	-702 014
<b>2002</b>	<b>155 119 733</b>	489 739 399	<b>154 764 920</b>	490 086 600	<b>354 813</b>	<b>-347 201</b>
2003	155 119 733	644 859 132	155 070 920	<b>645 157 520</b>	48 813	-298 388
2004	155 119 733	799 978 865	155 419 320	800 576 840	-299 587	-597 975

## COUT PREVISIONNEL GLOBAL DE L'INVESTISSEMENT

ANNEE	APPORT PERS	SUBVENTION PIL	PRÊT	TOTAL
2000	33 678 790	180 661 480	9 980 930	224 321 200
2001	19 318 480	154 660 200	7 269 320	181 248 000
2002	27 344 320	154 764 920	5 552 360	187 661 600
2003	25 566 910	155 070 920	12 962 570	193 600 400
2004	24 549 920	155 419 320	8 343 960	188 313 200
	<b>138 462 860</b>	<b>873 987 200</b>	<b>44 109 140</b>	<b>1 056 559 200</b>

## COUT PREVISIONNEL GLOBAL FRAIS DE FONCTIONNEMENT

ANNEE	MONTANT
2000	13 673 400
2001	38 053 600
2002	38 053 600
2003	38 053 600
2004	38 053 600
H Q	0
	<b>165 887 800</b>

MONTANT TOTAL PREVISIONNEL :

1 222 447 000

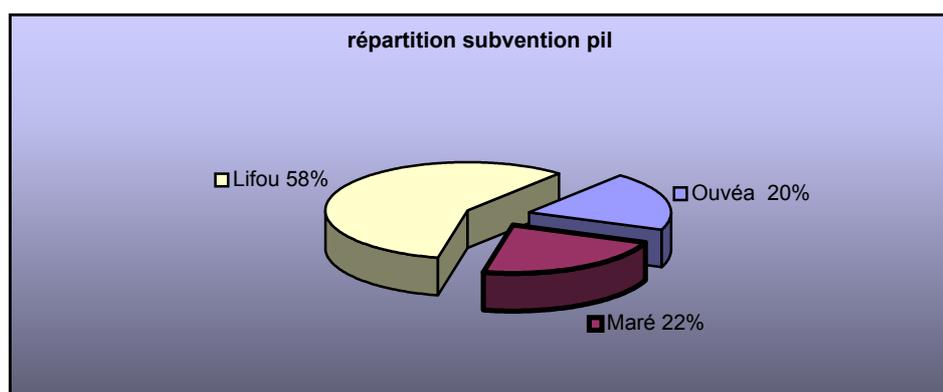
BILAN DES  
REALISATIONS  
PHYSIQUES

Types	2 000	2 001	2002	2003	2004	total par type
M0 DUR	2	5	12	8	4	32
M0 BOIS	4	6	5	2	1	20
M1 DUR	0	2	1	1	2	7
M1 BOIS	0	2	0	0	0	2
F1A DUR	3	0	0	0	0	3
F1A BOIS	0	1	0	0	0	1
F1B DUR	2	1	1	0	0	4
F1B BOIS	0	0	1	1	0	2
F2B BOIS	15	7	14	18	10	68
F2B DUR	5	2	3	5	4	20
F3A BOIS	0	1	0	0	0	1
F3B BOIS	13	15	12	10	16	69
F3B DUR	4	1	4	4	2	15
F4A BOIS	1	0	0	0	0	1
F4B BOIS	5	6	1	3	5	29
F4B DUR	1	0	0	0	1	2
F5B DUR	0	1	0	0	0	1
F5B BOIS	0	0	0	0	1	1

TOTAL	55	50	54	52	46	278
-------	----	----	----	----	----	-----

Le tableau ci-dessous donne la répartition du programme par commune .

	Apport personnel	Subvention Provinciale	Emprunt et/ou prêt	Total
<b>Lifou</b>	<b>89 534 300</b>	<b>513 501 360</b>	<b>13 715 140</b>	<b>616 750 800</b>
<b>Maré</b>	<b>30 021 440</b>	<b>228 463 080</b>	<b>16 837 880</b>	<b>275 322 400</b>
<b>Ouvéa</b>	<b>22 807 280</b>	<b>153 782 920</b>	<b>10 074 200</b>	<b>171 605 200</b>
<b>Total</b>	<b>142 363 020</b>	<b>895 747 360</b>	<b>40 627 220</b>	<b>1 063 678 400</b>



## **II ) le programme d'aides à l'amélioration de l'Habitat.**

Le programme d'aides à l'amélioration de l'habitat, consiste à intervenir auprès de la population nécessiteuse pour l'achat de matériaux de construction permettant de finir, de compléter une construction. D'autres aides ont plutôt servi à financer les branchements électriques. Le montant maximum de l'aide fixé par délibération est de 500 000 XFP. En réalité, nous avons limité les aides en général entre 200 000 et 300 000 XFP afin de faire bénéficier le plus grand nombre compte tenu de nombre important de demandes.

Sur ce programme depuis 2000, il a été attribué des aides pour un montant total de plus de 130 millions XFP pour plus de 300 bénéficiaires.

La répartition de ces aides est la suivante :

- Lifou : 65 %
- Maré : 20 %
- Ouvéa : 15 %

## ANNEXE N° 3

### **Politique et action de la Province Sud relatives à l'habitat social**

Depuis les accords de Matignon et la mise en place du statut qui en a découlé le 09 novembre 1988, le logement social est en Nouvelle-Calédonie une compétence des provinces.

Il est un fait indéniable que le logement représente un facteur de sécurisation, d'investissement de garantie de l'intégralité familiale. Il faut aussi noter que dans le cadre du Pacte Social d'Octobre 2000 les conditions de vie des plus défavorisés ont fait l'objet d'une attention particulière et que la volonté de faciliter les conditions d'accès au logement pour les bas revenus ont été réaffirmées.

La politique menée par la province Sud vise donc à aider les familles à acquérir, construire, améliorer leur habitat ou à accéder à un logement locatif à loyer modéré :

#### **Moyens réglementaires**

La province a principalement délibéré le 24 janvier 1990 puis le 10 juillet 1998. La réglementation qui régit les différentes aides est contenue dans la délibération 34/98/APS du 10 juillet 1998 complétée

Elle définit :

- le domaine d'intervention : locatif et accession à la propriété
- le niveau de revenus des bénéficiaires
- les coûts plafonds et les caractéristiques techniques
- les niveaux financiers des bénéficiaires

Moyens techniques

La province Sud met en œuvre sa politique d'habitat social au travers des opérateurs suivants :

- Association ADHS et Mara-Mwa
- SECAL en tant qu'aménageur ou Maître d'Ouvrage délégué
- SIC et FSH pour les opérations locatives ou d'accession à la propriété

De plus elle a mis en place :

- le CIL afin de recenser la demande en logements
- l'Observatoire urbain pour analyser l'offre et la demande en logements et estimer les besoins en équipements publics.

Les besoins sans cesse croissants en matière de construction de logements sociaux ont conduit la province à faire réaliser en février 2003 un diagnostic de faisabilité sur la création d'un nouvel opérateur sur le Grand Nouméa. En effet les opérateurs actuels ne parviennent pas à répondre à l'ensemble des besoins. Il est à préciser que le FSH applique une stratégie davantage orientée vers l'accession à la propriété et que la SIC pratique plutôt le locatif bien qu'elle s'oriente aussi vers l'accession.

Le nouvel opérateur permettait d'augmenter l'offre en matière de logements locatifs. (objectif : plus de 1.000 logements. La « SAEM d'Agglomération » a été approuvée en assemblée de province le 16 octobre 2003.

De son côté le FSH a établi un plan quinquennal pour la période 2003-2007 qui prévoit en Province Sud la livraison de :

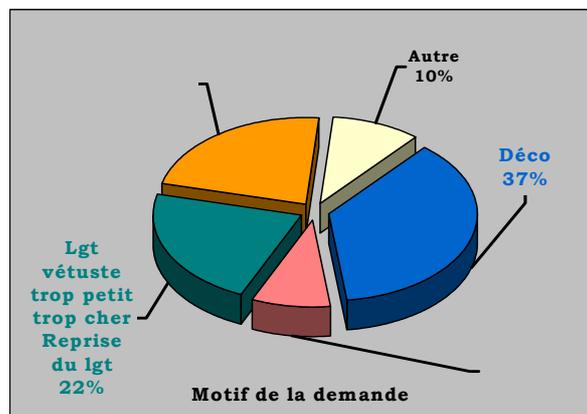
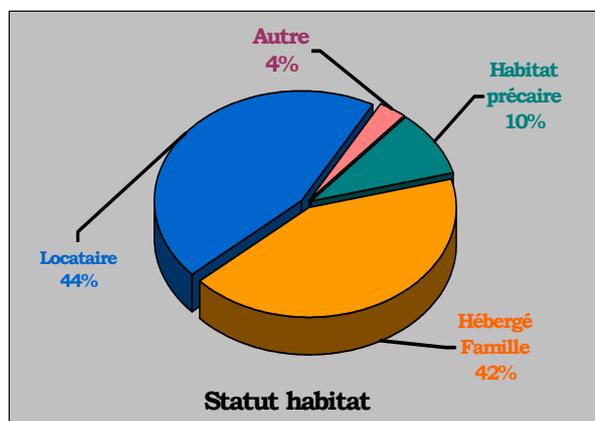
- 569 logements locatifs
- 876 lots bâtis destinés aux familles aidées
- 366 lots nus plus axés vers les familles intermédiaires

Ce plan quinquennal a été approuvé en assemblée de province le 16 octobre 2003.

## ANNEXE N°4

### TYPE D'HEBERGEMENT DES DEMANDEURS ET MOTIF DE LA DEMANDE :

L'étude des données réparties selon le motif de la demande et le mode d'hébergement actuel des demandeurs met en exergue les principaux problèmes rencontrés par les familles (promiscuité, précarité, insalubrité).

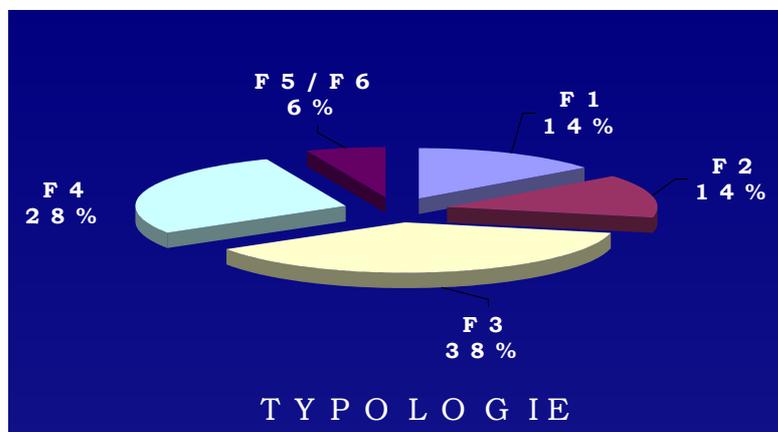


#### REPARTITION SELON LE MOTIF ET LE STATUT D'HABITAT DES MENAGES

MOTIF	STATUT D'OCCUPATION						Total	%	Variat°
	Habitat précaire	Hébergé famille	Locataire	Logement Fonction	Propriétaire	SDF			
Décohabitation	-	2160	-	-	-	-	2160	36,81%	+ 2,86
Lgt précaire /insalubre	519	-	-	-	-	-	519	8,85%	+ 0,17
Lgt vétuste	-	-	104	9	-	-	113	1,92%	- 0,91
Loyer trop élevé	-	-	360	1	-	-	361	6,15%	- 1,40
Logement trop petit	-	-	588	16	-	-	604	10,30%	+ 0,91
Séparation /Divorce	-	-	90	4	12	-	106	1,80%	- 0,5
Rapprochement Lieu de travail	-	-	32	2	8	-	42	0,71%	- 0,03
Rep. logement Par propriétaire	-	-	170	53	-	-	223	3,80%	- 0,34
Accession	39	218	1005	58	-	-	1320	22,50%	- 1,22
Améliorat° de l'habitat	-	-	-	-	17	-	17	0,29%	- 0,17
SDF	-	-	-	-	-	35	35	0,60%	+ 0,07
Etude/scolarité	-	33	4	7	60	-	104	1,77%	+ 0,13
Rapprochement Lieu de soins	-	-	1	1	15	-	17	0,29%	+ 0,01
Autre	-	-	208	22	17	-	247	4,21%	+ 0,43
<b>Total</b>	<b>558</b>	<b>2411</b>	<b>2562</b>	<b>173</b>	<b>129</b>	<b>35</b>	<b>5868</b>		
<b>%</b>	<b>9.51%</b>	<b>41.08%</b>	<b>43.66%</b>	<b>2.95%</b>	<b>2.20%</b>	<b>0.6%</b>			
<b>Variation</b>	<b>- 0.11</b>	<b>+1.78</b>	<b>- 1.48</b>	<b>- 0.21</b>	<b>- 0.04</b>	<b>+ 0.07</b>			

## ANNEXE N°5

La typologie du logement recherché est adaptée à la composition du ménage et définie à partir de renseignements tels que le nombre d'occupants, l'âge et le sexe des enfants...



	<u>Rappel</u> 1998-1999		<u>Rappel</u> 1999-2000		<u>Rappel</u> 2000-2001		<u>Rappel</u> 2001-2002		<u>2002-2003</u>		<u>Variat°</u>
<b>F1</b>	638	13,26 %	777	14,08 %	747	13,85%	824	14,57%	<b>842</b>	<b>14.34%</b>	<b>- 0.23</b>
<b>F2</b>	696	14,47 %	754	13,66 %	763	14,14%	839	14,83%	<b>820</b>	<b>13.97%</b>	<b>-0.86</b>
<b>F3</b>	1671	34,74 %	2069	37,50 %	1978	36,68%	2018	35,68%	<b>2214</b>	<b>37.73%</b>	<b>+ 2.05</b>
<b>F4</b>	1388	28,86 %	1557	28,22 %	1577	29,23%	1682	29,74%	<b>1626</b>	<b>27.71%</b>	<b>- 2.03</b>
<b>F5</b>	331	6,88 %	296	5,36 %	258	4,78%	233	4,12%	<b>283</b>	<b>4.82%</b>	<b>+ 0.7</b>
<b>F6</b>	86	1,79 %	63	1,14 %	71	1,32%	60	1,06%	<b>83</b>	<b>1.42%</b>	<b>+ 0.36</b>
<b>Total</b>	4810		5516		5394		5656		<b>5868</b>		

La très faible variation constatée d'une année sur l'autre confirme la stabilité dans cette répartition. Près de **66%** des besoins portent sur les logements de type **F3/F4**, **28%** des demandes concernent les logements de type **F1/F2** et **6%** ceux de type **F5/F6**

Les données présentées ci après permettent d'appréhender les besoins en logements aidés et très aidés. Il apparaît qu'environ 2/3 des logements recherchés concernent les catégories sociales et très sociales.

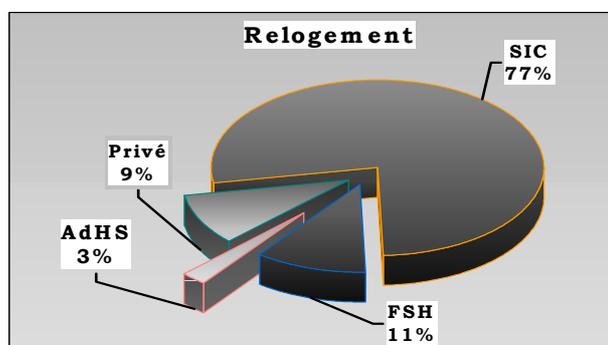
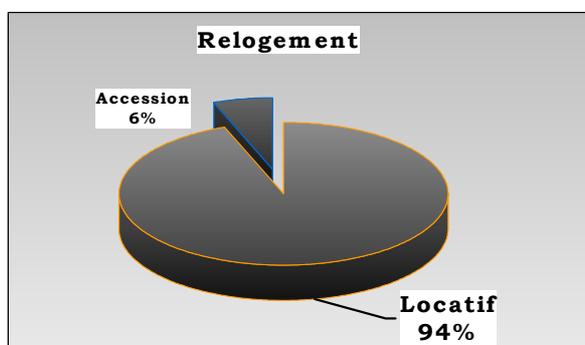
### Répartition des demandes par tranche de revenu et par type de logement adapté à la taille des ménages

<u>Tranches de revenus</u>	Typologie						<b>Total</b>
	<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>F4</b>	<b>F5</b>	<b>F6</b>	
<b>T.1 ( 0 à 1SMAG ) 0 à 85 000F</b>	369	127	354	207	28	9	<b>1094</b>
<b>T.2 ( 1 à 1,5 SMAG ) 85 001 à 127 500F</b>	230	199	565	368	58	13	<b>1433</b>
<b>T.3 ( 1,5 à 2 SMAG ) 127 501 à 170 000F.</b>	126	160	370	311	47	22	<b>1036</b>
<b>T.4 ( 2 à 2,5 SMAG ) 170 001 à 212 500F</b>	50	96	297	222	48	13	<b>726</b>
<b>T.5 ( 2,5 à 3 SMAG ) 212 501 à 255 000F</b>	35	79	224	168	25	3	<b>534</b>
<b>T.6 ( 3 à 3,5 SMAG ) 255 001 à 297 500F</b>	15	54	122	104	22	7	<b>324</b>
<b>T.7 ( 3,5 et plus ) 297 501 et plus</b>	17	105	282	246	55	16	<b>721</b>
<b>Total</b>	<b>842</b>	<b>820</b>	<b>2214</b>	<b>1626</b>	<b>283</b>	<b>83</b>	<b>5868</b>

## ANNEXE N°6

### RELOGEMENT DES MENAGES

Entre le 1<sup>er</sup> avril 2002 et le 31 mars 2003, **1226** familles enregistrées au CIL ont été logées (soit une population de 3861 personnes).



**Logement locatif**  
 SIC -----947  
 FSH -----116  
 Sect. Privé -----90

**Logement en accession**  
 SIC ----- 1  
 FSH ----- 15  
 AdHS ----- 32  
 Privé ----- 25

Environ 46% des familles relogées étaient locataires, 35% hébergées et 15% habitaient dans des squats. Les ¾ d'entre elles étaient domiciliées à Nouméa et 20% dans les communes périphériques.

### REPARTITION DES RELOGEMENTS SELON LES REVENUS ET LA TAILLE DES MENAGES

TRANCHES DE REVENUS	TAILLE DES MENAGES							Total	%	Variat
	1pers	2 pers	3 pers	4pers	5pers	6pers	7pers et +			
T.1 ( 0 à 1 SMAG) 0 à 85 000F	79	42	38	22	16	9	3	209	17.04%	+2,71
T.2 ( 1 à 1,5 SMAG) 85 001 à 127 500	50	64	66	46	29	18	5	278	22.68%	+0.50
T.3 ( 1,5 à 2 SMAG ) 127 501 à 170 000	39	57	58	42	15	19	15	245	19.98%	-0.10
T.4 ( 2 à 2,5 SMAG) 170 001 à 212 500	19	44	49	35	23	14	7	191	15.58%	-0.65
T.5 ( 2,5 à 3 SMAG) 212 501 à 255 000	7	31	29	18	14	3	8	110	8.97%	-1,31
T.6 ( 3 à 3,5 SMAG) 255 001 à 297 500	2	15	20	15	6	7	2	67	5.47%	-1,49
T.7 ( 3,5 SMAG et +) 297 501F et + .	12	26	30	34	15	5	4	126	10.28%	+0.34
<b>Total</b>	<b>208</b>	<b>279</b>	<b>290</b>	<b>212</b>	<b>118</b>	<b>75</b>	<b>44</b>	<b>1226</b>		
<b>%</b>	<b>16.97</b>	<b>22.76</b>	<b>23.65</b>	<b>17.3</b>	<b>9.62</b>	<b>6.11</b>	<b>3.59</b>			
<b>Variation</b>	<b>+1.42</b>	<b>+0.45</b>	<b>+2.35</b>	<b>+0.53</b>	<b>-2.14</b>	<b>+0.1</b>	<b>-2.7</b>			

Ce tableau nous permet d'observer que :

- 732 ménages ( 59.70% ) dont les revenus sont inférieurs à 2 SMAG ( 170 000F) ont été attributaires d'un logement ( + 3.11%).
- L'offre a été majoritairement en faveur des familles composées de 3 et 2 personnes (46.41%) soit +2.8 par rapport à l'an dernier. En revanche, elle a enregistré une diminution de 4.74% parmi les familles de plus de 5 personnes.

## ANNEXE N° 7

<b>Montants contractualisés sur la période 1990/1999</b>				
Situation géographique	Etat	Provinces	Communes de l'agglomération	<b>TOTAL</b>
Prov. Sud	8 928,063	5 941,475	1 007,064	<b>15 876,6</b>
Prov. Nord	3 422,745	1 832,826		<b>5 255,5</b>
Prov. des îles Loyauté	928,745	617,8		<b>1 546,545</b>
<b>Total</b>	<b>13 279,480</b>	<b>8 392,101</b>	<b>1 007,064</b>	<b>22 678,545</b>
	<b>111,28 €</b>	<b>70,32 €</b>	<b>8,43 €</b>	<b>190,048 €</b>
	58,55 %	37 %	4,45 %	<b>100 %</b>
Unité : Million de F.CFP / million de Euros				

# **ANNEXE N° 8**

# **ANNEXE N° 9**