

NOUVELLE-CALEDONIE

Conseil Economique et Social

Nouméa, le 24 janvier 2003

Avis n°03/2003
relatif au projet de délibération portant modification
de la délibération n°210 du 30 octobre 1992
portant création du Fonds Social de l'Habitat

(Saisine du Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie)

☞ ☞ ☞

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 saisine en date du 23 décembre 2002 du Président du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie **relative au projet de délibération portant modification de la délibération n°210 du 30 octobre 1992 portant création du Fonds Social de l'Habitat**,

Vu l'avis du Bureau en date du **22 janvier 2003**,

a adopté lors de la Séance Plénière en date du **24 janvier 2003**, les dispositions dont la teneur suit :

I. PREAMBULE

A) Rappels sur l'évolution du F.S.H

?? **1956** : la création de la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie « S.I.C.N.C » a fortement marqué par ses opérations de crédit, et la part prépondérante qu'elle tenait dans le secteur immobilier. La SIC étant une Société d'Etat, soumise aux obligations issues d'opérations d'avances à long terme, elle ne pouvait sans une action complémentaire permettre la construction de logements économiques, tant en location simple qu'en accession à la petite propriété.

?? **1959** : la création de la Caisse des Allocations Familiales et des Accidents du Travail (CAFAT) met en exergue les problèmes sous-jacents suivants :

- ✂ le manque de logements et le développement de l'habitat insalubre,
- ✂ l'absence de mesures en faveur des logements aidés,
- ✂ la population de Nouméa croît de 4 % l'an.

?? **1962** : La CAFAT envisage la création d'une cité ouvrière avec un prêt de 100 millions F.CFP demandé à la Caisse Centrale de Coopération Economique (C.C.C.E), mais la C.C.C.E limite l'emprunt à 30 millions, le projet n'est alors que partiellement réalisé avec la construction d'un immeuble de 40 logements.

?? **1964** : le problème du logement ressurgit avec :

✂ le constat de la nécessité :

- d'une aide financière à la construction,
- d'une politique d'accession à la « petite propriété »,
- de constructions à loyers modérés.

✂ un conflit collectif intervient au sujet du calcul de l'indice des prix, et notamment de l'évaluation du loyer dans cet indice des prix. A l'issue d'une expertise et d'un arbitrage tous deux rejetés le 11 août 1964, les partenaires sociaux aboutissent à une conciliation, laquelle majore l'indice du coût de la vie de 6 points par :

- un nouveau mode de calcul de l'indice général, considéré comme rattrapage du retard du loyer,
- un nouveau mode de calcul de l'indice spécial loyer,
- le versement d'une cotisation de 2 % des salaires équivalent à 2.84 d'indice en vue de constituer un Fonds Social de l'Habitat (F.S.H) en faveur des travailleurs salariés.

?? **Cette conciliation est signée le 17 décembre 1964 et comporte création du Fonds Social de l'Habitat.**

?? **1965** : Les modalités administratives du F.S.H font l'objet de la délibération n°237 du 1^{er} juillet 1965 de l'Assemblée Territoriale.

?? **1992** : la délibération n°210/CP/ du 30 octobre 1992 modifie les statuts du F.S.H. Au regard de ceux de 1965, les changements les plus importants sont :

- ~~de~~ l'identification du F.S.H à la CAFAT,
- ~~de~~ le caractère mutualiste donné à l'organisme en application de l'article 4 de la loi du 1^{er} avril 1898,
- ~~de~~ l'ouverture du conseil d'administration à une représentation des trois provinces,
- ~~de~~ la limitation du montant maximum mensuel de la rémunération à retenir pour le calcul des cotisations des employeurs forfaitairement arrêté à 517 fois le taux horaire du SMIG.

B) Objet de la saisine

?? Depuis 1992, aucune modification statutaire globale n'est intervenue. Le présent projet de délibération soumis à l'avis du Conseil Economique et Social vise ainsi, en complément de la réglementation provinciale relative à l'habitat social, à préciser le rôle et le fonctionnement du Fonds Social de l'Habitat.

?? En effet, conformément au point 4.3.1 de l'Accord sur la Nouvelle-Calédonie du 5 mai 1998, ce projet de réforme élaboré en consensus entre le gouvernement, les élus et les partenaires sociaux représentés au F.S.H, souligne qu'une distinction sera effectuée entre ses fonctions :

- ~~de~~ collecteur,
- ~~de~~ promoteur,
- ~~de~~ gestionnaire du parc social,
- ~~de~~ nouvelles prérogatives à venir.

?? A plusieurs reprises, le Conseil Economique et Social s'est prononcé sur le problème de l'habitat social, notamment lors d'une saisine du Président de la Province Sud en septembre 2000, où il proposait que les actions du F.S.H soient recentrées vers l'habitat social et très social. Il recommandait entre autres :

- ~~que~~ le F.S.H ait recours aux prêts avantageux de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- ~~qu'il~~ oriente ces fonds à part égales vers l'aide à la personne et vers l'aide à la pierre,
- ~~et~~ qu'il intervienne plus significativement vers les salariés dont les revenus sont les plus faibles.

II. OBSERVATIONS

- ?? **Le Conseil Economique et Social remarque** tout d'abord que l'habitat social est au centre des préoccupations de tous les partenaires socioprofessionnels et politiques.
- ?? **Le Conseil Economique et Social rappelle** que sur 5 300 demandes de logements, 1 200 logements non aidés ou aidés sont réalisés. Cette production annuelle satisfait la demande actuelle, mais ne comble pas le déficit passé. De plus, **il souligne** que 25% de ces constructions sont aidées par la puissance publique. Le F.S.H réalise 400 logements à l'année dont une centaine de logements très aidés où il est le maître d'œuvre.
- ?? **Le Conseil Economique et Social note** que depuis une douzaine d'années, la moitié du budget de la Province Sud est consacrée au problème du logement afin de pouvoir offrir un toit aux plus démunis. Néanmoins, **il précise** que l'objectif est de 1 500 logements à l'année.
- ?? Ainsi, **le Conseil Economique et Social s'interroge** sur l'insuffisance des moyens techniques mis en œuvre par rapport aux demandes qui ne cessent de croître. De ce fait, **il indique** la nécessité de renforcer la formation des artisans ainsi que la coordination entre les différents partenaires institutionnels et les opérateurs dans le respect des normes techniques en vigueur.
- ?? **Le Conseil Economique et Social observe** que cette modification de statuts permettra d'intégrer l'action du F.S.H en faveur de l'habitat aidé et très aidé dans le mécanisme institutionnel de la Nouvelle-Calédonie, en marquant nettement la liaison entre les provinces et les projets du F.H.S. **Il note** également que la mise en place d'un plan quinquennal évaluera la couverture des logements nécessaires ainsi que les besoins financiers sur le moyen terme.
- ?? **Le Conseil Economique et Social précise** que ce projet de délibération donne la possibilité au F.S.H par le biais d'une nouvelle structure, d'emprunter à la Caisse des Dépôts et Consignations, lui permettant ainsi d'asseoir son développement. **Il souligne** donc que l'article 3-2 alinéa 1^{er} est en contradiction avec le développement de cette notion.
- ?? En effet, **le Conseil Economique et Social rappelle** que si le F.S.H, a pu satisfaire aux demandes de logements de 1965 à 1990, **il constate** qu'aujourd'hui la production de logements sociaux est insuffisante pour couvrir des besoins estimés entre 5 000 à 6 000 logements supplémentaires.
- ?? **Le Conseil Economique et Social remarque** que ce manque porte non seulement sur le locatif mais également sur l'accession à la propriété. **Il explique** que l'affaiblissement de l'offre dans ce domaine est la conjugaison des éléments suivants :

✍/insuffisance des flux dans le parc locatif combiné à une absence de rotation pour les grands logements familiaux locatifs très aidés,

- ✘ le manque de perspective des familles locataires à devenir un jour propriétaire,
- ✘ l'absence d'une montée en puissance d'une offre bancaire spécifique pour des accédants disposant de peu de moyens à l'exception du plan d'épargne logement (PEL) et du compte épargne logement (CEL).

?? Ainsi, **le Conseil Economique et Social précise** que la mise en exergue des difficultés rencontrées par le F.S.H, a permis d'établir de nouvelles orientations prenant en compte :

- ✘ la mise en place d'une structure *ad hoc*,
- ✘ la notion d'ayants droits au F.S.H,
- ✘ la détermination d'un pourcentage de participation des collectivités dans le montage des opérations de constructions,
- ✘ la recherche de moyens financiers,
- ✘ le renforcement structurel du F.S.H.

III. PROPOSITIONS

Sur le contenu du projet de délibération, **le Conseil Economique et Social propose** les modifications ci-après :

- ✘ Dans l'article 1^{er} alinéa 2 du projet de texte, **le Conseil Economique et Social estime** nécessaire d'ajouter dans les ayants droits au F.S.H « les retraités remplissant les conditions d'accès au F.S.H»,
- ✘ **Le Conseil Economique et Social souhaite** que soit retiré dans l'alinéa 6 de l'article 3-1 « et dans les proportions mentionnées au deuxième alinéa de l'article 3-3 ci-dessous »,
- ✘ A l'article 3-2, **le Conseil Economique et Social préconise** que les aides à la pierre soient accordées aux sociétés mentionnées au 3^{ème} alinéa de l'article 1^{er} de la présente délibération,
- ✘ **Le Conseil Economique et Social demande** la suppression du dernier alinéa de l'article 3-3. En effet, le conseil d'administration du F.S.H doit demeurer souverain, dans la détermination des pourcentages des ressources affectées aux aides à la pierre et aux personnes. Cependant, **le Conseil Economique et Social recommande** que cette répartition soit effectuée d'une façon significative pour chaque type d'aide,
- ✘ **Le Conseil Economique et Social estime** souhaitable que dans alinéa 3 de l'article 5 « participent aux réunions du conseil d'administration, avec voix consultative » soit rajouté le Trésorier Payeur Général ou son représentant, ce qui est le cas actuellement,
- ✘ **Le Conseil Economique et Social propose** que la référence au siège social de l'article 6 soit supprimée, car cette précision ne relève pas du domaine de la délibération et **suggère** de l'intégrer au règlement intérieur du F.S.H.

IV. CONCLUSION

?? **Le Conseil Economique et Social approuve** le présent projet de délibération sous réserve des observations et propositions ci-dessus exprimées.

LA SECRETAIRE

Léontine PONGA

**POUR LE PRESIDENT
ET PAR DELEGATION,
LE 1^{er} VICE-PRESIDENT**

Yves TISSANDIER