

Nouvelle-Calédonie

Conseil Economique et Social

Nouméa, le 03 novembre 2006

AVIS N° 17/2006

concernant le projet de loi de pays portant création d'une aide au logement, d'un projet de délibération fixant les conditions de délivrance de l'aide au logement et d'un projet de délibération portant modification de la délibération modifiée n° 210 du 30 octobre 1992 portant création du fonds social de l'habitat

Le conseil économique 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 économique et social de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° O2-CES/2005 du 19 mai 2005 portant règlement intérieur du conseil économique et social,

Vu la lettre en date du 2 octobre 2006 de la présidente du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, concernant *le projet de loi de pays portant création d'une aide au logement, d'un projet de délibération fixant les conditions de délivrance de l'aide au logement et d'un projet de délibération portant modification de la délibération modifiée n° 210 du 30 octobre 1992 portant création du fonds social de l'habitat*

Vu l'avis du bureau du conseil économique et social en date du **31 octobre 2006**

A adopté lors de la séance plénière en date du **03 novembre 2006**, les dispositions dont la teneur suit :

Conformément à l'article 22-4° de la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999, la Nouvelle-Calédonie est compétente en matière de protection sociale.

C'est dans ce contexte juridique que s'inscrit l'examen du présent projet de délibération.

1 – Introduction

L'habitat social est depuis longtemps une préoccupation du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie pour ne pas pérenniser les zones d'habitations précaires.

En effet, l'accès à un logement décent est considéré comme un droit fondamental du fait de son incidence sociale sur le pays.

Le conseil économique et social avait déjà conduit à plusieurs reprises, une réflexion sur ce type d'habitat et sur l'aide au logement en Nouvelle-Calédonie. Notamment dans un avis rendu le 13 octobre 2000, constat avait été fait que : *"Le Conseil Economique et Social a pu observer que les motifs principaux qui conduisent à cette insatisfaction sont nombreux, au premier titre duquel se pose le problème des financements. Les besoins en logements sur Nouméa et l'agglomération sont en effet estimés à plus de cinq mille, soit quarante milliards d'investissements à réaliser. Si l'activité a doublé durant ces cinq dernières années, on ne peut que constater dans le même temps l'insuffisance des réserves foncières territoriales en matière d'habitat social et leur amenuisement dans la région du Grand Nouméa. Les différentes auditions auxquelles le Conseil Economique et Social a procédé, ont également mis en exergue le déficit de coordination existant entre les collectivités publiques, les concessionnaires et les investisseurs, dont le comblement permettrait d'accroître considérablement la production de logements grâce à une meilleure utilisation des fonds mis à leur disposition."*

Cependant, pour que l'aide au logement participe efficacement à cette nouvelle politique sociale, il faut que les investissements dans les constructions de logements sociaux soit une priorité absolue compte tenu du manque crucial de ces derniers.

Cette politique est innovante (en matière de financement) et son but est de permettre à toutes les familles (remplissant les conditions et quelque soit leur situation géographique) d'accéder à un logement adapté à leur composition et à leurs ressources financières. L'objectif de ce dispositif est de rendre, ces foyers solvables.

Les provinces sont compétentes en matière d'habitat social depuis 1988 (loi référendaire) et il apparaît que c'est la province Sud qui connaît les problèmes les plus flagrants, concentrés sur Nouméa et son agglomération.

De plus, les différences de réglementations provinciales en matière d'habitat et d'aides sociales, accentuent le déséquilibre.

Les provinces Iles et Nord devront, malgré leurs difficultés réciproques, organiser ce nouveau mécanisme locatif pour les logements sociaux. Les trois provinces devront prévoir pour les terres coutumières, des garanties (caution, fonds de garanties...) pour l'organisme investisseur. (Confère le vœu du CES en date du 5 décembre 2003 concernant une des ses propositions en matière de garanties sur les terres coutumières).

II – Objet et présentation de la saisine

L'objet de ces projets de textes est de redynamiser la politique de l'habitat social dans le but d'offrir à la location, des logements adaptés et compatibles aux ressources du locataire. Les buts recherchés sont :

- ✓ stopper les déséquilibres existants comme par exemple la sur-occupation des logements et la précarisation,
- ✓ généraliser l'aide au logement au plus grand nombre sur l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie,
- ✓ rendre solvable les foyers.

Les textes objets de la saisine, sont les suivants :

1/ Un projet de loi du pays portant création d'une aide au logement.

Ce projet de texte institue l'aide au logement et fixe, de manière générale, les conditions à remplir pour pouvoir en bénéficier.

2/ Un projet de délibération fixant les conditions de délivrance de l'aide au logement.

Il précise :

- ✓ Les conditions d'application de l'aide au logement : les modalités de la demande, les bénéficiaires, le logement ;
- ✓ Les conditions de calcul ;
- ✓ Les modalités de paiement ;
- ✓ Le rôle de la commission de gestion.

3/ Un projet de délibération portant modification de la délibération modifiée n°210 du 30 octobre 1992 portant création du fonds social de l'habitat (FSH).

Ce projet de texte ajoute une mission supplémentaire au FSH qui assurera la gestion de cette aide au logement.

En effet, le FSH perçoit la contribution des collectivités au financement de ce procédé et contribue à ce dernier.

III – Observations

Le conseil économique et social remarque que cette démarche est originale dans son principe, car elle participe à une dynamique entre les divers partenaires de ce projet. Cependant **il note** que les provinces Iles et Nord devront mettre l'accent sur le développement du locatif social et ce quelque soit leurs difficultés propres.

Le conseil économique et social précise que le FSH aura la gestion de l'aide au logement (perception, paiement et contrôle) compte tenu de son organisation et de sa logistique, mais s'interroge sur la situation de cet organisme en cas de carence d'une collectivité.

Le conseil économique et social signale que la centralisation des demandes et le recensement des bailleurs potentiels dans une base de données unique, simplifiera les démarches des demandeurs qui seront confiées à « la maison de l'habitat » qui sera créée à cet effet.

Le conseil économique et social met en exergue les nouveaux critères pris en compte qui sont plus objectifs et plus pertinents puisqu'ils concernent la composition de la famille, les ressources, le montant du loyer et la contribution du locataire au loyer de base. Par ailleurs, **il note** que la réactualisation annuelle de l'aide permettra un suivi efficace.

Le conseil économique et social insiste sur le fait que l'aide au logement se généralisera au plus grand nombre et sur toute la Nouvelle-Calédonie et qu'elle se substituera à l'ensemble des aides existantes. De plus, cette aide s'inscrit dans la durée contrairement à celles antérieures, tant que les conditions sont remplies. La situation du locataire est donc pérennisée dans le temps et le bailleur est garanti du paiement d'une partie de son loyer. L'aide au logement participe donc à la solvabilité des familles, en augmentant leur capacité financière. En effet, il est à noter que l'endettement de cette frange de la population est un problème important pour l'attribution d'un logement.

Le conseil économique et social mentionne que l'aide au logement contribue à la mixité des populations mais que cependant elle ne répond pas à tous les problèmes rencontrés par les familles défavorisées. Elle devra dans certains cas, être accompagnée d'autres mesures sociales pour venir en aide aux plus démunis, notamment concernant l'accès aux logements du parc locatif privé,

Cependant, **le conseil économique et social constate** le manque de disponibilité foncière en particulier dans le domaine social et le manque de moyens prévus pour toutes acquisitions de façon prioritaire.

IV – Propositions

Suite aux diverses remarques précédemment émises et à l'audition des différents intervenants, **le conseil économique et social émet les propositions suivantes :**

- ✓ La mise en place d'un droit de préemption afin de pouvoir augmenter le parc immobilier réservé à vocation sociale,
- ✓ La mise en place d'une politique d'habitat social **locatif** plus développée, en provinces Iles et Nord.

V – Conclusion

En conclusion et sous réserve des observations et des propositions sus mentionnées, **le conseil économique et social émet un avis favorable** au projet de loi de pays portant création d'une aide au logement, au projet de délibération fixant les conditions de délivrance de l'aide au logement et au projet de délibération portant modification de la délibération modifiée n° 210 du 30 octobre 1992 portant création du fonds social de l'habitat.

LE SECRETAIRE

LE 1er VICE-PRESIDENT

Paulo SAUME

Octave TOGNA