



AVIS n°29/2025

du 05 décembre 2025

concernant le projet de délibération modifiant la délibération n°286 du 18 avril 2007 fixant les conditions de délivrance de l'aide au logement

Présentée par la CSPS¹ & CEAI²:

Les présidents :

Monsieur Pierre BOIGUVIE

Monsieur Daniel ESTIEUX

Les rapporteurs :

Monsieur Lionel WORETH

Monsieur Christian ROCHE

Dossier suivi par :

Mesdames Naomy ALI, chargée d'études juridiques ainsi que Laetitia MORVILLE et Giulia RAVIZZONE, secrétaires du bureau des études.

¹ CSPS : commission de la santé et de la protection sociale.

² CEAI : commission de l'environnement, de l'aménagement et des infrastructures.

Conformément aux textes régissant le conseil économique social et environnemental de la Nouvelle-Calédonie, ce dernier a été saisi par lettre en date du 05 novembre 2025 par le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, d'un projet de délibération modifiant la délibération n°286 du 18 avril 2007 fixant les conditions de délivrance de l'aide au logement, selon la procédure normale.

La commission de la santé et de la protection sociale ainsi que de l'environnement, de l'aménagement et des infrastructures, en charge du dossier, ont auditionné les représentantes et représentants du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ainsi que les services et directions, les actrices et acteurs concernés par ce sujet (cf. document annexe).

L'ensemble des contributions ont apporté un précieux concours aux travaux des commissions dont les conclusions vous sont présentées dans l'avis ci-après.

AVIS n°29/2025

I – PRÉSENTATION DE LA SAISINE

Le CESE-NC a rendu un avis³ en septembre 2025 concernant l'avant-projet de loi du pays n°2007-4 du 13 avril 2007 portant création d'une aide au logement. Cet avant-projet n'a pas à l'heure actuelle été voté au congrès de la Nouvelle-Calédonie.

Considérant le texte d'application de la loi du pays modifiée n°2007-4 du 13 avril 2007 portant création d'une aide au logement, la délibération n°286 du 18 avril 2007 doit être mise en conformité afin d'assurer la cohérence du cadre juridique et rendre les nouvelles dispositions réglementaires effectives. En effet, la loi du pays modifié n°2007-4 a fait l'objet de plusieurs modifications pour répondre aux enjeux de gouvernance, de financement et d'équité.

Les modifications opérées par le présent projet de délibération portent notamment sur:

- la mise en conformité avec la loi du pays,
- la clarification du barème de calcul,
- la clarification de l'objet de l'aide au logement.

Tel est l'objet de la présente saisine soumise à l'avis du conseil économique, social et environnemental de la Nouvelle-Calédonie, selon la procédure normale.

³ [Avis n°21/2025 en date du 19 septembre 2025 concernant l'avant-projet de loi du pays n°2007-4 du 13 avril 2007 portant création d'une aide au logement](#)



II – OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

En propos liminaires, les conseillers observent qu'il a été mentionné lors des auditions que les objectifs des modifications de l'aide au logement comprennent également la mise à jour des démarches obsolètes et la maîtrise des coûts.

1 - Sur la base du calcul de l'aide au logement

Le projet de délibération prévoit au V de l'article 4 que “*les ressources mentionnées au I sont les dernières déclarées aux services de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière fiscale et, pour celles qui ne sont pas soumises à une telle déclaration, celles perçues dans l'année précédent celle de la demande d'aide au logement*”.

L'institution relève que cette nouvelle rédaction modifie la base de calcul de l'aide en remplaçant les trois dernières fiches de salaire par la déclaration de ressources pour l'année n-1 ou n-2 selon la périodicité de la demande. Toutefois, le calcul en fonction des ressources passées peut pénaliser les personnes. A titre d'exemple, une personne dont les revenus en n-1 ne permettent pas l'attribution de l'aide peut en avoir besoin aujourd'hui à cause d'une perte d'emploi. En effet, retenir comme critère la déclaration fiscale est une erreur d'appréciation des ressources du locataire.

Il semble aux conseillers que les réalités du pays soient insuffisamment prises en considération dans ce projet de texte.

Recommandation n°01 :

- **Intégrer à l'article 4 l'appréciation des ressources actuelles du foyer notamment par les dernières fiches de paie,**
- **Préciser la procédure de révision de l'aide en cas de variations substantielles des ressources.**

Les conseillers ont été informés que la CAFAT dispose de certaines informations pour ses ayant-droits, prévues à l'article 4, à savoir : les revenus d'activité professionnelle de toute nature, les revenus de remplacement et les prestations sociales. Toutefois, les ressources, citées ci-après, nécessitent que les demandeurs les prouvent ou que les contrôleurs les vérifient tels que précisés : “*4° les gains en capital et entrées exceptionnelles tels que les héritages, donations, gains de jeux et produits de ventes ; 5° Les aides spécifiques telles que les bourses, les prestations compensatoires et les entraides familiales; 6° Les indemnités diverses telles que les indemnités de licenciement; 7° Les revenus de capitaux mobiliers issus de placements financiers tels que les dividendes d'actions, les intérêts perçus sur les comptes d'épargne ou les obligations.*”

Etant donné que les ressources contrôlées diffèrent sensiblement de l'assiette de l'impôt sur le revenu, l'instauration d'un droit de communication entre la CAFAT et la



DSF⁴ permettrait d'alléger le temps de traitement, de faciliter le contrôle et de simplifier les démarches pour les usagers.

Recommandation n°02 : Instaurer un droit de communication entre la CAFAT, la DSF et d'autres organismes si nécessaire.

2 - Sur le paiement de l'aide au logement

Les conseillers s'interrogent sur le triplement de l'aide lors du premier versement prévu à l'article 9 de la délibération n°286. Elles ont été informées que cette survivance repose sur l'ancien système de caution qui prévoyait qu'un locataire verse deux mois de caution lors de son entrée dans le bien et qu'elle avait pour but de faciliter l'accession au bail. **Toutefois, il est légalement prévu que le dépôt de garantie corresponde à un mois de loyer⁵.** Ainsi, tripler le premier versement est-il encore nécessaire ?

De plus, cet article prévoit que «*Pour tout bénéficiaire entrant dans un nouveau logement, le montant de l'aide au titre de la résidence principale pourra être triplé le premier mois*». L'utilisation du verbe pouvoir au futur interroge. Dans quelles conditions, le premier versement est-il triplé ?

Lorsque l'aide a été triplée, un tiers du montant doit être reversé à l'organisme payeur par le bailleur en fin de bail. Il semble que ce versement corresponde à une caution. Par ailleurs, l'organisme payeur doit alors gérer une avance de trésorerie sur des temps non maîtrisés. Il est possible d'accompagner les bénéficiaires de l'aide sans faire peser sur l'organisme payeur une charge de gestion trop lourde et non maîtrisée.

Le CESE-NC signale que l'article 9 de la délibération n°286 manque de lisibilité et laisse place à interprétation. En effet, il estime qu'une disposition floue génère de l'insécurité juridique et il est nécessaire de la clarifier.

Recommandation n°03 : Clarifier les critères du triplement de l'aide au logement le premier mois.

3 - Sur la forme

Les conseillers observent que des inexactitudes se sont glissées à l'article 3 du projet de délibération.

Recommandation n°04 : A l'article 3 du projet de délibération,

Au lieu de « Les articles 3-2 et 5-1, le deuxième alinéa de l'article 5, l'article 5-1, le deuxième alinéa de l'article 6 ainsi que les alinéas 3 à 6 de l'article 13.»

Lire «Les articles 3-2 et 5-1, le deuxième alinéa de l'article 5, le deuxième alinéa de l'article 6 ainsi que les alinéas 3 à 6 de l'article 13 sont abrogés.»

⁴ DSF: direction des services fiscaux de la Nouvelle-Calédonie

⁵ Article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986



L'article 3-1 de la délibération n°286 renvoie à “*la commission mentionnée à l'article 15*”. Or, ledit article est abrogé par le projet de délibération. Il convient de modifier cette rédaction dès lors que ce renvoi doit être effectué au profit de la commission instituée par l'article 14 de la loi du pays n°2007-4 du 13 avril 2007 portant création d'une aide au logement.

Recommandation n°05 : Modifier l'article 3-1 de la délibération n°286 pour prendre en compte l'abrogation de l'article 15 auquel un renvoi est effectué.

III –CONCLUSION DE L'AVIS N°29/2025

Le CESE-NC rappelle ses recommandations :

Recommandation n°01 :

- Intégrer à l'article 4 l'appréciation des ressources actuelles du foyer notamment par les dernières fiches de paie,
- Préciser la procédure de révision de l'aide en cas de variations substantielles des ressources ;

Recommandation n°02 : Instaurer un droit de communication entre la CAFAT, la DSF et d'autres organismes si nécessaire ;

Recommandation n°03 : Clarifier les critères du triplement de l'aide au logement le premier mois ;

Recommandation n°04 : A l'article 3 du projet de délibération,

Au lieu de : « *Les articles 3-2 et 5-1, le deuxième alinéa de l'article 5, l'article 5-1, le deuxième alinéa de l'article 6 ainsi que les alinéas 3 à 6 de l'article 13.* »

Lire : « *Les articles 3-2 et 5-1, le deuxième alinéa de l'article 5, le deuxième alinéa de l'article 6 ainsi que les alinéas 3 à 6 de l'article 13 sont abrogés.* »

Recommandation n°05 : Modifier l'article 3-1 de la délibération n°286 pour prendre en compte l'abrogation de l'article 15 auquel un renvoi est effectué.

Suite aux observations des commissions, le CESE-NC émet un **avis réservé à la majorité** sur le projet de délibération modifiant la délibération n°286 du 18 avril 2007 fixant les conditions de délivrance de l'aide au logement.

L'avis a été adopté à l'unanimité des membres consultés par **33 voix « POUR », 0 voix « CONTRE » et 0 « ABSTENTION »** dont 11 procurations.



LE SECRÉTAIRE



Gaston POIROI

LE PRÉSIDENT



Jean-Louis d'ANGLEBERMES

Annexe : RAPPORT N°29/2025

- *Nombre de réunions en commission : 3*
- *Adoption en commission : 01/12/2025*
- *Adoption en bureau : 04/12/2025*

Invités auditionnés (9) :

- **monsieur Pétélo SAO**, membre du GNC en charge de contrôler notamment les secteurs de la construction, de l'habitat et de l'urbanisme;
- **madame Lysenka ARIIHOHOA**, conseillère au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie;
- **mesdames Julia UREGEI**, cheffe de service à la direction des affaires juridiques (DAJ);
- **monsieur Steven MERIADEC**, responsable de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme (CHU);
- **madame Chrystel INIZAN**, directrice générale au FSH;
- **monsieur Alexandre LAFLEUR**, membre au bureau du conseil d'administration du FSH;
- **Monsieur Jean-Damien PONROY**, président de la fédération des agences immobilières du territoire (FTAI) ;
- **Monsieur Benoît NATUREL**, directeur de la SIC;
- **Madame Maud PEIRANO**, directrice générale de SEM Sud Habitat.

Observations par écrit (1) :

- CAFAT

Au titre des commissions du CESE :

Ont participé aux travaux : mesdames Christine POELLABAUER et Larissa THONON ainsi que messieurs Jean-Jacques ADJOUHGNIOPE, Pierre BOIGUIVIE, Jean-Marc BURETTE, Jean-Louis d'ANGLEBERMES, Daniel ESTIEUX, André ITREMA, Jean-Pierre KABAR, Richard KALOI, Robert LAKALAKA, Jean-Louis LAVAL, Jacques LOQUET, Gaston POIROI, Christian ROCHE, Jean SAUSSAY, Jonas TEIN, Lionel WORETH et Marc ZEISEL.



Étaient présents et représentés lors du vote : madame Larissa THONON ainsi que messieurs Jean-Jacques ADJOUHGNIOPE, Pierre BOIGUIVIE, Daniel ESTIEUX (en visioconférence donne procuration à monsieur WORETH), André ITREMA (en visioconférence donne procuration à monsieur KALOI), Richard KALOI, Robert LAKALAKA (en visioconférence donne procuration à madame THONON), Jacques LOQUET (procuration donnée à monsieur BOIGUIVIE), Jean SAUSSAY, Lionel WORETH et Marc ZEISEL (procuration donnée à monsieur SAUSSAY).

Étaient absents lors du vote : mesdames Christine POELLABAUER et Rozanna ROY ainsi que messieurs Jean-Marc BURETTE, Jean-Louis d'ANGLEBERMES, Jean-Pierre KABAR, Jean-Louis LAVAL, Gaston POIROI, Jean-Damien PONROY, Christian ROCHE, et Jonas TEIN.

