

Pôle communication
Tél. : 24 66 40

Mardi 23 août 2016

DOSSIER DE PRESSE

États généraux de l'habitat : ateliers du mercredi 24 août à Dumbéa

Mercredi 24 août, de 7 h 30 à 17 h 30, se tiendra la troisième journée des États généraux de l'habitat 2016, au CISE (centre international sport et expertise) de Koutio, à Dumbéa.

Après la journée d'ouverture le 27 avril 2016 dans l'amphithéâtre du centre administratif de la province Sud qui a permis de poser un diagnostic, la réflexion s'est poursuivie par les ateliers d'échanges et de débats. Les premiers ont eu lieu le 12 mai, à Koné, sur les thèmes suivants : finances et gouvernance, espaces et équipements publics, enjeux de l'aménagement des terres coutumières, propriétaire ou locataire ?

Les acteurs des États généraux de l'habitat se réuniront à nouveau ce mercredi 24 août pour une journée d'ateliers, au centre international sport et expertise (Cise) de Koutio. Ils traiteront des thèmes suivants :

- Quelles solutions pour l'habitat dégradé ?
- Coût et qualité des constructions
- Quelle place pour le logement public ?
- Planification et stratégie foncière

Une visite guidée de la ZAC de Dumbéa (12h30 – 13h30) sera organisée pour illustrer ces thèmes.

Les synthèses des précédents ateliers sont disponibles sur :
<https://gouv.nc/dossiers/les-etats-generaux-de-lhabitat>

Calendrier des prochaines rencontres

- **Vendredi 9 septembre à 15 h**, rencontre (sous réserve) des acteurs de l'habitat avec les représentants des établissements publics locaux (EPL) d'Outre-mer dans le cadre de la mise en place du plan logement Outre-mer ;
- **Mercredi 5 octobre, à Nouméa**, restitution des travaux et présentation de la feuille de route partagée en matière de politique publique de l'habitat.

Les États généraux de l'habitat

Douze ans après les États généraux du logement social, l'ensemble des acteurs institutionnels, professionnels et de la société civile souhaitent aujourd'hui dresser un état des lieux des politiques de l'habitat et élargir la problématique du logement à celles de l'environnement, des transports ou du foncier. Les États généraux de l'habitat, organisés sur quatre journées, doivent permettre de co-construire une politique publique transversale, véritable feuille de route collective pour la décennie à venir, dans le but d'améliorer le cadre de vie des Calédoniens. D'importantes réformes sont parallèlement en cours, telles que l'écriture du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

États des lieux

Malgré la mise en application des préconisations émanant des états généraux du logement social en 2004, la situation du logement et de l'habitat en Nouvelle-Calédonie se trouve dans une situation encore problématique. Le mal-logement perdure (sur-occupation, immeubles dégradés, habitats spontanés) et les quartiers présentent encore d'importants défis en matière de mixité sociale, ethnique et générationnelle, de qualité des espaces et équipements publics et de leur répartition. La Nouvelle-Calédonie est par ailleurs dans l'incapacité de répondre à la demande croissante de logements face à l'augmentation de la population et au changement de composition des familles (décohabitation), alors même que le logement constitue un levier économique important pour le pays.

Objectifs de ces rencontres

Il importe donc que l'ensemble des acteurs, en particulier le gouvernement, les trois provinces et les communes, se rassemblent pour faire un point sur les politiques menées par le passé, pour redéfinir de manière partagée les enjeux à relever et co-construire une feuille de route permettant de mener des politiques d'habitat qui transcendent les échéances électorales. Cette feuille de route identifiera un plan d'actions avec des mesures prioritaires.

L'élaboration d'une politique publique transversale de l'habitat qui associe des problématiques fiscales, foncières, sociales et d'aménagement du territoire constitue donc le premier enjeu de ces rencontres.

Le deuxième objectif est d'encourager la mutualisation des savoirs entre les acteurs institutionnels de Nouvelle-Calédonie, et les échanges sur les outils, les moyens et les méthodes de mise en œuvre de l'action publique.

Il s'agira enfin de faire évoluer et d'améliorer les instances et dispositifs de concertation permettant de trouver les consensus nécessaires aux politiques publiques.

Atelier 1 « Quelles solutions pour l’habitat dégradé ? »

Constat

214 immeubles dégradés, soit environ 1 800 logements, ont été recensés dans la base de données « immeubles dégradés » du Grand Nouméa, sans obligation de rénovation pour les propriétaires. Les squats restent importants notamment dans l’agglomération de Nouméa où vivent actuellement environ 2 200 familles (sur 56 sites).

« Des conditions sanitaires et environnementales difficiles dans certaines tribus. » (P. Néaoutyne – NC 2025 Synthèse et enjeux).

Questions clés

Comment inciter ou contraindre les propriétaires à mettre aux normes leurs logements dégradés ?

Faut-il privilégier le traitement sur site ou la résorption des ensembles insalubres et des squats ?

Comment rénover les ensembles urbains, les quartiers et avec quels moyens ?

Définition

L’habitat dégradé désigne des conditions de logement qui portent atteinte à la dignité des personnes ; des logements exagérément petits, sans ouverture et sans confort (eau/électricité) ; des locaux habités non destinés à l’être ; des cabanes ; des locaux qui représentent un danger pour la santé ou la sécurité des habitants.

Atelier 2 « Coût et qualité des constructions »

Constat

Entre 2006 et 2015, le coût moyen du logement dans l’agglomération a augmenté de 67 %, alors que l’index BT21 n’évoluait que de 28 %. Selon le SIGN (Syndicat intercommunal du Grand Nouméa), le prix au m² d’un logement aurait grimpé de 73 % entre 2004 et 2013.

Questions clés

Comment expliquer cette différence ?

Comment former du personnel alors que les variations de charge de travail sont fluctuantes ?

Peut-on arriver à une programmation pluriannuelle de la construction de logements ?

Comment construire plus rapidement et à moindre coût ?

Définition

BTP21 : Les indices et index du Bâtiment et des Travaux Publics permettent de suivre l’évolution des prix de vente des matériaux de construction ainsi que celle des coûts salariaux dans le BTP. Ils sont utilisés pour l’actualisation ou la révision des prix de travaux des marchés publics ou privés en Nouvelle-Calédonie. Le plus utilisé d’entre eux est l’index BT21 "tous travaux confondus" qui sert de référence pour les revalorisations de loyers des baux d’immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal. (source : Isee)

Atelier 3 « Quelle place pour le logement public ? »

Constat

Dans le Grand Nouméa, 45 % des ménages sont éligibles à un logement public. 15 % vivent dans une situation de sur-occupation et plus de 7 000 demandes de logement public sont en attente.

Questions clés

Comment loger les foyers aux revenus modestes ?

Comment garantir la mixité sociale et réussir la tranquillité résidentielle ?

Comment convaincre qu'entre privé et public, formes et qualités d'habitat se rapprochent de plus en plus, avec des coûts de construction équivalents ?

Définition

Le logement public désigne les logements construits dans le cadre d'un programme conduit par un bailleur social (Sic, FSH, Sem agglo).

Atelier 4 « Planification et stratégie foncière »

Constat

À l'échelle locale, les acteurs manquent d'accompagnement et d'outils juridiques dans leurs pratiques de planification, tandis que les situations sont disparates au niveau du pays, des provinces et des projets d'aménagement au niveau intercommunal.

Questions clés

Quel(s) acteur(s) doit(vent) orchestrer cette planification et à quelle échelle ?

Comment établir des stratégies foncières partagées ?

Comment mettre les communes en situation de mieux organiser leurs territoires ?

Définition

La planification territoriale permet d'articuler des politiques publiques et des initiatives privées pour avoir un projet de territoire cohérent en matière d'équipements publics, de logements, de commerces ou de transports.

Programme

- 7h30 – 8h : accueil, café de bienvenue
8h – 8h30 : présentation du programme de la journée, lancement des ateliers
8h30 – 10h : atelier « Quelles solutions pour l’habitat dégradé ? »
10h – 10h15 : pause
10h15 – 11h45 : atelier « Coût et qualité des constructions »
11h45 – 12h30 : déjeuner
12h30 – 13h30 : visite guidée de la ZAC de Dumbéa en bus
13h30 – 15h : atelier « Quelle place pour le logement public ? »
15h – 15h15 : pause
15h15 – 16h45 : atelier « Planification et stratégie foncière »
16h45 – 17h : pause
17h – 17h30 : bilan de la journée

Contacts presse

> Pour les questions liées à la planification des opérations et à la maîtrise foncière

- Jérôme Taconnet - Directeur du pôle aménagement et patrimoine de la SECAL - 46 70 46

> Pour les questions liées à l’habitat public

- Stéphane Yoteau, président de l’Association des Maîtres d’Ouvrages Sociaux de Nouvelle-Calédonie (AMOS) : 26 60 07 ou syoteau@fsh.nc
- Serge Darmizin, 1^{er} vice-président de BTP-NC (fédération des entreprises du bâtiment et des Travaux publics Nouvelle-Calédonie) : sdarmizin@yahoo.fr
- Marie Benzaglou, Directrice des partenariats, de la communication et des projets innovants à la SIC : 28 38 05
- Stéphanie ARRIEGUY, secrétaire générale de BTP-NC : 27 79 33 ou 78 88 15

> Pour les questions liées au coût et à la qualité du foncier :

Association des maîtres d’ouvrage sociaux (AMOS) de Nouvelle-Calédonie :

- Benoit NATUREL, directeur de l’Aménagement des Programmes et du Patrimoine - Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC) : 28 08 80 - benoit.naturel@sic.nc
- Stéphane Yoteau, directeur du FSH (Fonds Social de l’Habitat) : 26 60 07 ou syoteau@fsh.nc
- Jean-Loup Leclercq - Directeur de la SEM Agglo : 78 19 64

Ordre des Architectes : Josée LAURENS-SANUY : 45 13 93

Consultants : Michel AUCLAIR, Patrick DUPONT

> Pour les questions liées à l’habitat dégradé :

- Dominique Bayol – observatoire urbain du SIGN : 74 37 72