

*Pôle communication*

24.65.42

Mercredi 21 janvier 2026

## COMMUNIQUÉ

### AVANT-PROJET DE LOI DU PAYS

-----

## **Création du code de l'habitat calédonien : un cadre unique pour protéger le pouvoir d'achat des ménages, sécuriser les relations locatives et améliorer la qualité durable des logements**

**Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a examiné un avant-projet de loi du pays portant sur la création d'un code de l'habitat autonome (distinct du code de la construction). Ce projet initie la mise en place d'une politique publique de l'habitat partagée, dans l'optique de réformes et de créations d'outils et de moyens pour garantir des habitations solides et saines, propres à préserver l'intégrité et la dignité humaine en toute équité.**

Pour établir cette stratégie, la Nouvelle-Calédonie s'appuie dans un premier temps sur les compétences qui lui sont dévolues, telles que celles relatives à la protection sociale, à l'hygiène publique, à la santé, aux terres coutumières, aux principes directeurs du droit de l'urbanisme et aux normes de construction.

Conçu pour être déployé progressivement, puis développé en étroite concertation avec les acteurs du secteur, ce projet prévoit plusieurs mesures attendues relevant des compétences exclusives de la Nouvelle-Calédonie :

- un soutien direct au pouvoir d'achat des locataires et à l'accès au logement et des mesures de sécurisation et de modernisation des règles régissant les relations entre bailleurs et locataires ;
- des perspectives en matière de confort et d'exigence renforcée de qualité et de décence du logement ;
- une gouvernance co-construite avec l'ensemble des autorités et acteurs compétents du secteur pour disposer stratégiquement, d'une véritable politique publique partagée de l'habitat et

techniquement, d'une édition de l'ensemble des textes régissant l'habitat en Nouvelle-Calédonie.

## **Un code de l'habitat adapté à la Nouvelle-Calédonie**

L'habitat est un pilier essentiel de la cohésion sociale, de la santé publique et du développement économique en Nouvelle-Calédonie. Aujourd'hui, l'accès à un logement décent et abordable constitue un défi structurel majeur, affectant à la fois les ménages les plus vulnérables et le bon fonctionnement du marché immobilier.

L'avant-projet de loi du pays a pour ambition de créer le code de l'habitat de la Nouvelle-Calédonie, destiné à regrouper, clarifier et moderniser l'ensemble des textes relevant de la compétence normative de la Nouvelle-Calédonie en la matière. Dispersées entre différents textes et niveaux normatifs, ces règles pourront être organisées, lisibles et cohérentes, offrant un cadre juridique unique et fiable.

Ce projet de code constitue l'instrument de référence pour la coordination de la politique de l'habitat partagée en Nouvelle-Calédonie, intégrant de manière progressive les dimensions sociales, sanitaires et techniques au travers de ses grandes orientations :

- réformer l'instance de gouvernance de l'urbanisme et de l'habitat ;
- garantir la sécurité et salubrité : que tous les logements répondent aux standards minimaux de confort et de sécurité, réduisant les risques pour la santé des occupants ;
- favoriser l'accès à des logements appropriés, adaptés aux besoins de tous, y compris des personnes âgées et à mobilité réduite ;
- améliorer la qualité technique et la performance énergétique : encourager des logements durables, économes en énergie et respectueux de l'environnement, tout en améliorant le confort des habitants ;
- lutter contre l'habitat indigne et spontané : promouvoir un cadre d'action pour réhabiliter le parc existant et accompagner les zones où l'habitat spontané persiste.

Avant d'attaquer ces grands chantiers, des ajustements ciblés sont proposés afin de produire des effets concrets et rapides sur le quotidien des ménages et des acteurs du logement.

## **Des mesures en soutien direct au pouvoir d'achat des locataires et à l'accès au logement**

Le projet de code de l'habitat introduit des réformes majeures en matière de rapports locatifs, qui répondent à une urgence économique clairement identifiée en soutenant le pouvoir d'achat des locataires.

Les mesures suivantes visent à faciliter l'accès au logement sans compromettre l'équilibre économique du bail, réduisant les obstacles financiers initiaux particulièrement lourds pour les ménages à revenus modestes ou moyens :

- la fin du partage systématique des frais d'agence entre bailleur et locataire, avec la mise en place de plafonds stricts pour la part du locataire. La rémunération des intermédiaires (gestion, recherche, négociation) incombera ainsi désormais exclusivement au bailleur. Seules quatre prestations (visite, dossier, bail, état des lieux) resteront partageables, avec un plafond fixé à 80 % de la part du bailleur et un tarif maximum par mètre carré, qui seront encadrés par un arrêté du gouvernement ;
- la possibilité de fractionner en deux fois le paiement du dépôt de garantie, permettant aux ménages de mieux absorber le coût d'entrée dans le logement ;
- des délais de restitution des dépôts de garantie écourtés lorsque l'état du logement à la sortie est conforme à l'état de l'entrée, permettant au locataire de récupérer plus rapidement le dépôt de garantie pour son futur logement ;
- plus de transparence des loyers : le bail devra désormais indiquer le montant du loyer payé par le précédent locataire et la date de son dernier paiement.

## **La sécurisation et la modernisation des relations entre bailleurs et locataires**

Le texte prévoit aussi des mesures comblant des lacunes et renforçant la sécurité juridique des relations contractuelles afin de maintenir un climat de confiance entre les bailleurs et leurs locataires telles que :

- l'obligation de recourir à un bail sous forme écrite ;
- la clarification des motifs de congé du bailleur (notification par laquelle le propriétaire informe le locataire qu'il ne renouvellera pas le bail à son échéance sauf motif légitime et sérieux), y compris pour favoriser la rénovation du parc ;
- la création d'une réglementation locale en matière de baux meublés, actuellement inexistante ;

- l'adaptation des règles de colocation : la solidarité du colocataire sortant s'éteint soit dès son remplacement, soit au plus tard deux mois après son congé, apportant plus de souplesse aux contrats multi-occupants ;
- la mise en œuvre de la clause résolutoire est accélérée : le délai de résiliation automatique pour impayé passe de deux mois à un mois après commandement de payer infructueux.

## Une exigence renforcée de qualité et de décence du logement

L'un des objectifs de ce nouveau texte est d'intégrer pleinement les enjeux de santé publique et de transition énergétique en prenant des mesures contribuant à l'amélioration durable du parc existant et à la lutte contre la précarité énergétique. Il s'agit d'encourager des conceptions bioclimatiques pour répondre à des préoccupations de long terme en matière de santé, de confort et de durabilité. Ces évolutions comportent :

- l'introduction progressive de critères de performance énergétique (confort thermique, lutte contre les nuisances sonores, etc.) conditionnant la mise en location, avec un calendrier progressif d'interdiction de location des logements énergivores (classe F en 2030, classe E en 2033 et classe D en 2040) ;
- l'interdiction d'augmentation des loyers pour les logements les plus énergivores ;
- le renforcement des obligations du bailleur en matière d'information et de transparence, notamment via l'obligation de fournir un diagnostic technique annexé au contrat de location contenant un état des installations électriques et de gaz pour les équipements de plus de 15 ans, renforçant ainsi la sécurité des occupants.

## De nouveaux instruments pour la gouvernance de la politique de l'habitat

La politique du logement en Nouvelle-Calédonie souffrant d'un éclatement des compétences et d'un manque de pilotage centralisé par la donnée, le nouveau code de l'habitat entend enfin réguler le secteur en créant les instances et les instruments nécessaires.

Il prévoit la réforme du conseil de l'urbanisme et de l'habitat, instance de concertation stratégique, dont la composition sera revue pour plus d'efficacité. Son rôle sera réaffirmé afin de donner une cohérence territoriale aux normes afférentes à l'habitat et à l'urbanisme.

Autre évolution pour la politique de l'habitat : le passage d'une gestion empirique à un pilotage par la donnée. Il s'agit d'une ambition innovante majeure adaptée à l'étroitesse et à la spécificité du marché calédonien. Elle s'articulera autour de deux instruments portés par l'Institut de la statistique et des

études économiques de Nouvelle-Calédonie (ISEE NC) :

- un répertoire d'identification des logements, équivalent à une « carte grise » pour chaque logement calédonien. Il s'agit d'identifier physiquement le parc immobilier (localisation, typologie, âge). Cette base de données est indispensable pour appliquer efficacement les futures obligations de rénovation énergétique et pour lutter contre la vacance ;
- une enquête logement, qui permettra de mesurer la tension locative, l'évolution des loyers et les besoins démographiques.

## Vers un Nouvel Horizon de l'Habitat en Nouvelle-Calédonie

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie crée un **Code de l'Habitat** autonome pour regrouper, clarifier et moderniser les règles du secteur. Ce cadre unique vise à protéger le pouvoir d'achat des ménages, sécuriser les relations locatives et améliorer la qualité durable des logements.

### Soutien au Pouvoir d'Achat et Accès au Logement



#### Réduction des frais pour les locataires

La rémunération des intermédiaires incombe désormais au bailleur, sauf pour quatre prestations spécifiques plafonnées.



#### Facilités de paiement et restitution

Possibilité de fractionner le dépôt de garantie en deux fois et délais de restitution écourtés.



#### Transparence totale des loyers

Obligation d'indiquer sur le bail le montant payé par le précédent locataire.

### Modernisation, Sécurité et Transition Énergétique



#### Un cadre juridique renforcé

Obligation de bail écrit, création de règles pour les meublés et accélération des clauses résolutoires.



#### Exigences de performance énergétique

2030: Interdiction Classe F  
2033: Interdiction Classe E  
2040: Interdiction Classe D

Interdiction progressive de louer les logements énergivores (passoires thermiques).



#### Pilotage innovant par la donnée

Création d'une "carte grise" par logement pour mieux lutter contre la vacance et l'insalubrité.