

*Pôle communication*

24.65.42

Mercredi 6 mai 2026

## COMMUNIQUÉ

### PROJET DE LOI DU PAYS

-----

#### **Création du code de l'habitat calédonien : un cadre législatif pour mettre en œuvre la politique publique de l'habitat de la Nouvelle-Calédonie**

#### **Première étape: sécuriser et moderniser les relations locatives des logements**

**Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a examiné, après passage au Conseil d'État et avis du CESE, un 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 un cadre unique adapté aux réalités et aux attentes des acteurs concernés.**

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 et développé en étroite concertation avec les acteurs du secteur, ce projet prévoit, dans un premier temps, plusieurs mesures attendues relevant des compétences exclusives de la Nouvelle-Calédonie :

- un soutien direct pour faciliter l'accès au logement et des mesures de sécurisation et de modernisation des règles régissant les relations entre bailleurs et locataires ;
- une meilleure information des locataires ;
- 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.

Le 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, à terme, 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 grandes orientations :

- réformer l'instance de gouvernance de l'urbanisme et de l'habitat ;
- garantir la sécurité et la 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 des personnes à mobilité réduite ;
- améliorer la qualité technique et encourager des logements durables, 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.

Le gouvernement a donc fait le choix d'une codification programmée. Cette méthode permet d'inscrire l'évolution du droit dans une architecture cohérente.

## Une architecture structurée en quatre piliers

Le futur code s'articulera autour de quatre grands livres :

- Livre I : La gouvernance de la politique de l'habitat (acteurs et outils de pilotage)
- Livre II : L'habitabilité du logement (sécurité, salubrité, accessibilité et lutte contre l'habitat indigne)
- Livre III : Les contrats relatifs à l'habitation (rapports locatifs entre bailleurs et locataires)
- Livre IV : Les aides financières (accompagnement social pour l'accès au logement)

Si le livre III est immédiatement opérationnel, les livres I, II et IV sont volontairement laissés en réserve pour permettre une construction réfléchie avec l'ensemble des acteurs du secteur.

La construction du code de l'habitat sera progressive et commence par le Livre III. Ce volet procède à la codification des relations bailleur/locataire, actuellement encadrées par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tout en y apportant des évolutions adaptées aux réalités locales.

## **Des mesures en soutien direct aux locataires et à l'accès au logement**

Le projet de code de l'habitat introduit des réformes en matière de rapports locatifs.

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 clarification de la répartition des coûts relatifs à la rémunération des intermédiaires. La gestion, la recherche et la négociation incomberont ainsi désormais exclusivement au bailleur. Seules quatre prestations (visite, dossier, bail, état des lieux) resteront partageables, de moitié entre bailleur et locataire ;
- 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. Cette disposition établit une pratique déjà en cours ;
- 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 respectueux du bien loué de récupérer plus rapidement le dépôt de garantie ;

## **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, tenant compte des difficultés financières de certains bailleurs engendrées par les impayés.

## **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 sécurité du logement, contribuant à l'amélioration du parc existant.

Les obligations du bailleur en matière d'information et de transparence sont ainsi renforcées, notamment via l'obligation de fournir un dossier de diagnostics techniques annexé au contrat de location. Celui-ci devra contenir :

- une déclaration de conformité de l'installation intérieure d'électricité, visée par le comité territorial pour la sécurité des usagers de l'électricité (COTSUEL) pour les installations de plus de 20 ans ;
- une attestation de contrôle de l'installation intérieure de gaz ;
- une attestation de conformité de l'installation d'assainissement ;
- une attestation justifiant l'absence de termites lorsque le bâti, les éléments de sécurité ou les éléments structurels du bien loué sont constitués pour tout ou partie de bois.

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

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) :

- une enquête logement, qui permettra de mesurer la tension locative, l'évolution des loyers et les besoins démographique ;
- un répertoire d'identification des logements, équivalent à une « carte grise » pour chaque logement calédonien, établi à partir des données du recensement. Il s'agit d'identifier physiquement le parc immobilier (localisation, typologie, âge). Cette base de données est indispensable pour identifier et cibler les besoins de logements, de rénovation et de résorption, pour lutter contre la suroccupation, réduire la vacance et s'assurer de donner l'accès à des logements sains et sécurisés;

## **La prochaine étape**

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.



## CODE DE L'HABITAT CALÉDONIEN

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie crée un code de l'habitat pour unifier des règles jusqu'ici dispersées. Ce projet, à travers une mise en oeuvre progressive, vise à garantir des logements sains, durables, et accessibles tout en modernisant les relations entre propriétaires et locataires.

### Un cadre juridique organisé en 4 piliers



#### Une structure progressive et cohérente

Le Code regroupe l'ensemble des textes législatifs en une architecture unique validée par le Conseil d'État.



#### Pilotage par la donnée (ISEE NC)

Lancement d'une enquête logement pour l'identification du parc calédonien



### Mesures phares pour les locataires et bailleurs



#### Répartition des frais d'entrée pour les locataires

Nouvelle répartition des frais d'agence et paiement du dépôt de garantie fractionnable en 2 fois.



#### Sécurisation et modernisation des contrats

Obligation de bail écrit, réglementation des baux meublés et des colocations  
Accélération des délais de restitution des dépôts.



#### Exigence de qualité technique renforcée

Obligation de fournir des diagnostics techniques (électricité, gaz, termites) annexés au contrat de location.