

*Pôle communication*  
*Tél. : 24 66 40*

Lundi 25 avril 2016

## DOSSIER DE PRESSE

### **États généraux de l'habitat : quatre journées pour construire une feuille de route collective des politiques 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, qui s'organisent 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 (suroccupation, 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.

## Programme des Etats généraux de l'habitat

---

La première étape, qui consiste à dresser le bilan de la dernière décennie, se tiendra à Nouméa le 27 avril. Elle sera suivie de deux journées d'ateliers d'échanges et de débats les 12 mai à Koné et 19 mai à Dumbéa. La dernière journée sera organisée le 23 juin, afin de restituer les travaux réalisés en ateliers et dresser un plan d'actions stratégique pour les dix prochaines années.

## Zoom sur les financeurs de l'habitat en Nouvelle-Calédonie

---

Le financement de l'habitat mobilise aujourd'hui de nombreux acteurs partenaires.

- **l'État** par les contrats de développement et la défiscalisation nationale,
- **la Nouvelle-Calédonie** avec la défiscalisation locale, le prêt à taux zéro, l'aide au logement, les exonérations pour le caractère social des opérations, des réductions d'impôts pour compenser les taux d'intérêt liés à l'acquisition du logement,
- **Les banques privées**, au travers de l'emprunt aux particuliers, ou **les banques institutionnelles**, pour financer les opérations d'habitat aidé,
- **les provinces** avec les subventions aux bailleurs sociaux (aides à la pierre), les subventions aux ménages pour l'acquisition ou l'amélioration d'un logement, des avances remboursables,
- **les communes** accompagnent l'habitat par les équipements et les espaces publics,
- **les bailleurs sociaux** mobilisent les financements, entretiennent le parc locatif, mettent éventuellement des fonds propres pour le financement du parc locatif,
- **les ménages** payent le loyer, s'endettent pour l'acquisition de logements, épargnent pour l'apport personnel.

## Les thématiques de travail en ateliers

---

### > Journée du 12 mai à Koné

#### **Finances et gouvernance : Qui définit la politique de l'aménagement et qui la finance ?**

*Constat : la question des finances constitue un frein à l'aménagement et au développement de politiques d'habitat en particulier des communes.*

Comment rendre pérennes les dispositifs de financement des logements ? De financement, d'investissement et de gestion des équipements et espaces publics ? A quelle échelle doit se jouer la gouvernance permettant de financer le développement de nouveaux quartiers ? Différents leviers, permettant de répondre à l'enjeu du financement, seront passés en revue : mise en place d'une fiscalité locale, taxe sur les équipements, centimes additionnels supplémentaires sur la taxe foncière, contrats inter-collectivités, appel à la cotisation des travailleurs ou des bailleurs internationaux.

#### **Espaces et équipements publics**

*Constat : La présence et la qualité des espaces et équipements publics sont des facteurs d'attractivité et de cohésion sociale : se rencontrer, se divertir, faire du sport, se déplacer... dans le souci de la tranquillité résidentielle et de l'ordre public.*

L'objectif de cet atelier est d'échanger sur les constats et les expériences menées, et débattre des pistes d'actions possibles : comment améliorer les espaces publics ? Quels équipements améliorer et dans quels quartiers ? Comment financer leur construction puis leur gestion ? Quel acteur doit s'en charger ? Comment concevoir des espaces adaptés aux besoins, sans qu'ils soient dégradés et où il fera bon vivre ensemble ?

#### **L'aménagement des terres coutumières**

*Constat : L'aménagement des terres coutumières constitue une opportunité en milieu urbain et une nécessité en brousse pour améliorer le cadre de vie des habitants des tribus. Cependant, les outils financiers et juridiques pour la programmation de l'aménagement en terres coutumières sont encore à développer et demeurent un frein à leur aménagement.*

L'aménagement et la valorisation des terres coutumières représentent un enjeu fort pour la Nouvelle-Calédonie notamment pour augmenter l'attractivité des tribus et lutter contre les inégalités de développement, mais aussi pour la constitution de réserves foncières proches des zones urbaines. Comment sécuriser les investissements ? Le fonds de garantie est-il une garantie suffisante pour les investisseurs ? Les bailleurs sociaux ont-ils une garantie suffisante pour construire du locatif amortissable sur une durée longue ?

## **Propriétaire ou locataire ?**

*Constat : L'accession à la propriété est un idéal pour de nombreuses familles (constitution d'un capital, sentiment de sécurité, patrimoine pour la retraite et transmission aux enfants). La location, permet plus de mobilité et de souplesse (changement d'emploi ou de composition familiale) et est plus facile d'accès financièrement.*

Quelles sont les conditions pour être propriétaire aujourd'hui ? Comment accompagner l'entretien des logements ? Comment les pouvoirs publics et les opérateurs financent-ils l'accession aidée et quels sont les effets de leviers des subventions sur l'offre en accession d'une part, en location d'autre part ?

Le phénomène calédonien de double résidence est une réalité : comment l'aborder dans le cadre des financements publics ? Comment permettre à certains ménages d'habiter près des lieux d'emploi, d'éducation ou de santé ? Enfin, comment concilier accession à la propriété et lutte contre l'étalement urbain ? Les ménages intègrent-ils le coût et le temps des transports dans leur projet d'accession ? Peut-on encore être propriétaire en centre-ville ?

### **> Journée du 19 mai à Dumbéa**

## **Quelle place pour le logement aidé ?**

*Constat : Au vu des revenus des ménages, le logement aidé cible plus de 40 % de la population. Que ce soit en accession ou en location, il reste indispensable pour loger la population. Et pourtant, les bailleurs sociaux peinent à faire accepter leurs projets et la mixité sociale qui l'accompagne.*

La tranquillité résidentielle est facteur de paix sociale, faut-il développer encore plus l'accompagnement social ? Encourager un tissu associatif plus actif ? Jusqu'à quel niveau la puissance publique est-elle légitime à intervenir sur une accession à la propriété ? Quelle part d'apport personnel doit-on demander au futur acquéreur ? Le logement locatif aidé a-t-il sa place en terres coutumières, notamment dans les tribus ?

## **Quelles solutions pour l'habitat dégradé ?**

*Constat : Les squats restent importants notamment dans l'agglomération de Nouméa où vivent actuellement environ 1500 familles. Le logement insalubre existe aussi en ville, sans obligation de rénovation par les propriétaires.*

Comment proposer un habitat décent à ces familles ? L'expérience RHS (résorption de l'habitat social) a-t-elle apporté des enseignements ? Quels moyens se donner pour arriver à éradiquer le logement insalubre ? Comment peut-on financer l'amélioration du logement en tribu ? Comment construire une politique de rénovation urbaine locale ?

## **Coût et qualité des constructions.**

*Constat : Entre 2006 et 2015, le coût moyen du logement a augmenté de 67 % alors que l'indice BT 21 n'a augmenté que de 28 %.*

Comment expliquer cette différence ? Comment réduire les délais d'instruction des projets ? Comment donner de la visibilité aux entreprises sur leur carnet de commande ? 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 ?

## **Planification et stratégie foncière**

*Constat : 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.*

Quel acteur doit orchestrer cette planification et à quelle échelle ? Où construire ? Avec quelles formes urbaines ? En lien avec quelles politiques de transports ? Pour quelles populations ? En répondant à quels besoins ? Quelles stratégies foncières pour constituer des réserves et limiter les envolées spéculatives ?



# Journée d'ouverture – 27 avril 2016



Horaire	Présentation	Animation
07 h 30-08 h 00	<b>Accueil</b>	<b>PS</b>
08 h 00-08 h 05	<b>Pourquoi des États Généraux de l'Habitat ?</b>	<b>GNC</b>
08 h 05-09 h 15	<b>Discours protocolaires</b>	<b>Officiels</b>
09 h 15-09 h 45	<b>10 ans après les EGLS, quel bilan ?</b>	<b>Cabinet CHUT</b>
09 h 45-10 h 05	<b>Le RPG 2014 : volet logement</b>	<b>ISEE</b>
10 h 05-10 h 30	<b>Pause</b>	
10 h 30-12 h 00	<b>Table ronde : retours d'expérience sur les 15 ans (lancement avec vidéos webtv)</b>	<b>Élus provinciaux, communaux et membre du gouvernement</b>
12 h 00-13 h 30	<b>Déjeuner sur place</b>	
13 h 30-13 h 35	<b>Microtrottoir (ville et habitat en Nouvelle-Calédonie / qu'en pensent les jeunes ?)</b>	
13 h 35-14 h 05	<b>Pratiques de planification en aménagement du territoire en NC</b>	<b>GNC – SIC</b>
14 h 05-14 h 25	<b>Vivre dans le grand Nouméa : Enquêtes-Ménages logement 2002-2013</b>	<b>SIGN</b>
14 h 25-14 h 45	<b>Besoin en logement à 2025 : étude sur la zone de Poya nord à Koumac</b>	<b>PN</b>
14 h 45-15 h 45	<b>Bilan de l'Habitat dans les 3 provinces (2004-2015)</b>	<b>Présentation unique des 3 responsables de l'Habitat</b>
15 h 45-16 h 15	<b>Pause</b>	
16 h 15-16 h 45	<b>Impacts économiques de la construction</b> – Quartier de Tuband – Filière de compétitivité	<b>SIC</b> <b>GNC</b>
16 h 45-17 h 00	<b>Bilan de la journée</b>	<b>GNC</b>

**Nota : les temps indiqués ci-dessus incluent interventions et échanges avec la salle.**

## 19 mai

### Ateliers thématiques d'échanges et de débats

Dumbéa

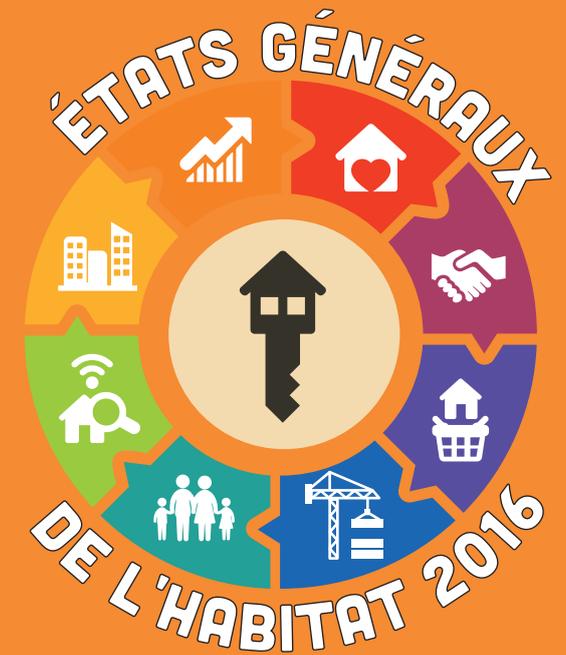
- Le logement aidé
- Rénovation et réhabilitation urbaine
- Planification et stratégie foncière
- Coût et qualité des constructions

## 23 juin

### Plan d'actions et orientations stratégiques

Nouméa  
Auditorium de la province Sud

- Restitution des ateliers thématiques : postulats et propositions
- Définition des orientations politiques et des choix stratégiques
- Point sur le cadre juridico-réglementaire de l'habitat
- Répartition des actions entre acteurs institutionnels
- Définition des modalités de la concertation à venir



Nouméa 27 avril  
Koné 12 mai  
Dumbéa 19 mai  
Nouméa 23 juin



## **Pourquoi ces rencontres ?**

Dix ans après les États Généraux du Logement Social, et après la Biennale de 2013, le gouvernement, les trois provinces et les communes souhaitent dresser un état des lieux des actions menées jusqu'à aujourd'hui. Les États généraux de l'habitat vont permettre de co-construire une feuille de route pour les dix prochaines années afin d'améliorer le cadre de vie des Calédoniens.

## **Objectifs des États généraux de l'habitat :**

- Élaborer une politique publique transversale de l'habitat qui associe des problématiques fiscales, foncières, sociales et d'aménagement du territoire.
- Échanger sur les outils, les moyens et les méthodes de mise en œuvre de l'action publique.
- Co-construire un plan d'actions qui identifie des priorités, des actions concrètes et des moyens selon un calendrier prévisionnel.
- Repenser le fonctionnement des instances de concertations politiques et techniques.

## **27 avril**

### **Bilan et enjeux de l'habitat en Nouvelle-Calédonie**

Nouméa  
Auditorium de la province Sud

- Discours d'ouverture
- État des lieux thématique et bilan
- Contexte économique et social de la Nouvelle-Calédonie (ISEE – SIGN)
- Tables rondes entre élus
- Conclusion et enjeux

## **12 mai**

### **Ateliers thématiques d'échanges et de débats**

Koné

- Finances et gouvernance
- Espaces et équipements publics
- Propriétaire ou locataire ?
- Développement de l'habitat en terres coutumières

