

# Actes du Symposium

du 2 au 4 novembre 2022

## IMAGINONS L'HABITAT OCÉANIEN





<b>Édito</b>	<b>5</b>
<b>Construire une trajectoire commune</b>	<b>8</b>
<b>Intégrer la façon de vivre des populations océaniques :</b>	<b>10</b>
Un référentiel océanien	11
Présentation des opérations d'habitat en province des Îles	12
Présentation des opérations d'habitat en province Nord Les villas du GDPL de BAKO	13
Associations des maires	14
Le modèle polynésien	15
L'expérience néo-zélandaise	16
Le modèle de la tribu de Ngāti Toa Rangatira	17
<b>Partages, Constats, Expressions des attentes</b>	<b>18</b>
En Nouvelle-Calédonie : Quels modèles opérationnels ?	19
Dumbéa PRU APOGITEA La recherche d'un équilibre – une ville à l'océanienne ?	20
Repenser l'habitat social en Nouvelle-Calédonie	21
Résilience de l'habitat face aux risques et aux changements climatiques	23
Intégration des risques de catastrophes et adaptation aux changements climatiques dans les projets et les politiques publiques de la région Pacifique	23
Étude pilote : diagnostic de vulnérabilité au risque « inondation » et orientations d'aménagement, de la commune de Kouaoua	24
<b>Concours d'idées</b>	<b>25</b>
Projet de logements étudiants océaniques	26
Village Wedry à Païta	28
La concertation pour les projets d'habitat en terre coutumière : Tribu de Tiwaé	30
L'habitat en milieu urbain informel : agencement socio-spatial	32
La brousse en bambou	34
<b>Ateliers d'intelligence collective</b>	<b>36</b>
Atelier n°1. Quelle gouvernance pour avancer sur les enjeux d'habitat et d'urbanisme à l'échelle « pays » ?	37
Atelier n°2. Quels outils pour favoriser l'aménagement en terres coutumières ?	38
Atelier n°3. Référentiel de l'habitat océanien, quelle stratégie de pilotage et d'évolution ?	40
Atelier n°4. Logement performants et durables : quels leviers d'éco-conditionnalité ?	41
Atelier n°5. Quelle organisation inter-acteurs pour mieux gérer la salubrité des habitats ?	43
Atelier n°6. Comment simplifier la gestion communale de l'habitat ?	44
<b>Synthèse : 18 perspectives opérationnelles issues du symposium</b>	<b>46</b>
<b>7 axes de travail pour 2023</b>	<b>47</b>

**Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie souhaite sincèrement remercier l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire qui ont contribué à la réussite de ce symposium « Imaginons l'habitat océanien ». En effet, celui-ci n'aurait pas eu la même portée sans votre adhésion et vos contributions. Face à un monde en pleine mutation, agissons désormais selon nos valeurs communes pour s'inscrire dans la même trajectoire, en co-construisant la politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie.**



# ÉDITO

**Vaimu'a MULIAVA, membre du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie en charge de la construction, de l'habitat, de l'urbanisme, de la transition numérique et du développement de l'innovation technologique et des relations avec les collectivités du Pacifique**

Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a organisé, en juin 2022, la première édition de la Biennale de la construction. Une étape importante de la réforme de la construction mise en œuvre depuis 2016 avec l'ensemble des acteurs d'un secteur déjà en crise bien avant l'apparition de la Covid-19 et le conflit russo-ukrainien. Après une période faste de construction compulsive dans les années 1990-2000, le secteur connaît une baisse significative des investissements et il fait face à des taux de sinistralité et de vacances des logements insoutenables. Parallèlement, le phénomène de l'habitat spontané n'a fait que s'intensifier. Cette première biennale a tracé une trajectoire commune de transformation nécessaire du secteur qui doit désormais répondre aux enjeux de territorialisation et de régionalisation des normes de construction, du changement climatique, de décarbonation, in fine, de la qualité en investiguant et en promouvant la structuration de filières de matériaux bio-sourcés. Jusqu'ici, notre politique de l'habitat s'est exercée selon une logique de chiffres, de quantité, de production indifférenciée avec des outils, des méthodes et une gouvernance correspondants à un écosystème de grands États qui ne nous ressemblent pas et ne rassemblent pas.

Le Symposium « Imaginons l'habitat océanien » s'inscrit dans le prolongement de cette biennale qui nous incite à aborder le problème du logement

de manière systémique ; comme un élément d'une chaîne de valeurs qu'il faut actualiser, redynamiser et surtout partager. Il devient impératif de revoir l'abécédaire de notre construction pour définir un discours renouvelé commun de l'habitat soutenable et durable, véritablement adapté à nos réalités. À l'issue, une feuille de route fixera la trajectoire de l'habitat de demain. La simplification et la proximité seront les moteurs du changement pour améliorer le cadre de vie de nos concitoyens. Ne pas relever ce défi, c'est continuer de se noyer dans un verre d'eau.

**« Je souhaite proposer un modèle de gouvernance de proximité, en inversant la pyramide : il s'agit de mettre les acteurs politiques au service des citoyens, des tribus, des GDPL, des communes, et non l'inverse. »**

Je remercie les partenaires, la Caisse des dépôts et des consignations, l'ADEME, l'Agence calédonienne de l'énergie, le groupe SLN-Eramet, le Consulat de la Nouvelle-Zélande. Je n'oublie pas les représentants politiques des provinces Nord et Îles, les deux associations des maires, les trois bailleurs sociaux (SIC, FSH, SEM AGGLO), l'Agence française de développement, le Secrétariat de la

communauté du Pacifique Sud et tous les acteurs du logement et de l'habitat qui ont répondu présents. Mes sincères remerciements s'étendent à nos amis d'Aotearoa, du ministère du Développement Māori - Te Puni Kokiri du gouvernement de la Nouvelle-Zélande et de la tribu des Ngāti Toa de Wellington, ainsi qu'à nos amis du gouvernement de la Polynésie française et de l'Office polynésien de l'habitat.

Nous partageons le même océan, les mêmes enjeux régionaux et donc, les mêmes défis. Nous devons briser notre bocal à poissons pour nous rejoindre dans un océan des possibles.

En tant que membre du gouvernement, je veux créer les conditions et l'environnement propices à une dynamique nouvelle où des actions ciblées nous permettront, ensemble, de construire mieux, au bon endroit, pour la bonne personne et au bon moment. Mais pour y arriver, il nous faut aussi proposer un modèle de gouvernance de proximité, en inversant la pyramide décisionnelle.

Le temps de l'organisation verticale et descendante de nos espaces communs est révolu. L'heure est à la proximité, aux initiatives de nos communes, de nos territoires ruraux, de nos territoires coutumiers, de nos clusters de professionnels, de nos associations de citoyens et de nos étudiants.

Je remercie chaleureusement les groupements, en particulier les étudiants du BTS ERA du Lycée Petro Attiti, qui ont répondu au concours d'idées « Imaginons l'habitat océanien » dont

les travaux de qualité nourriront assurément la réflexion.

En vérité, le cœur du problème réside dans le fait que nous n'avons plus de vision concertée et d'ensemble du devenir de notre territoire à un moment crucial de notre histoire où la situation le requiert. Le virage écologique nécessaire, le vieillissement attendu et durable de la population, la vitale réinvention industrielle et agricole à l'ère du digital et du changement climatique imposent l'anticipation des évolutions d'intra et d'interdépendance de ce bien rare et stratégique que représente notre espace au sein du continent bleu.

Penser petit et local doit nous inciter à réapprendre à penser grand et global correctement, de façon innovante et exemplaire. Il nous faut inventer une planification démocratique d'un aménagement frugal, écologique et humaniste de notre territoire, qui s'appuie avant tout sur une vision concertée, impliquant les divers niveaux de notre organisation et toutes les parties prenantes.

Je conclurai par les propos engageants du discours d'ouverture du président, Monsieur Louis Mapou : « nous devons rendre disponible le foncier nécessaire, parfois peu disponible, contraint ou coûteux en raison des risques naturels que nous devons prévenir. Nous devons conjuguer avec les enjeux coutumiers internes, la concurrence des besoins (urbains/ruraux). Nous devons mobiliser les outils juridiques existants et développer l'ingénierie financière sur terres coutumières. Nous devons également renouveler les savoir-faire sous le

vocabulaire de l'innovation, réformer les référentiels et les normes tout en évitant de trop contraindre, développer et/ou consolider les filières et valoriser les matériaux biosourcés. Enfin, nous allons nous attaquer à la spéculation foncière et réformer le statut des Groupements de droit particulier local (GDPL). Tout cela représente un des grands défis, c'est

pourquoi il faut objectiver la question de l'habitat, pour ne pas nous enfermer dans un fatalisme neutralisant, décalé des besoins de notre société. Une nouvelle étape de notre pays s'est ouverte, il faut sortir de l'état de victimisation, et prendre une trajectoire qui doit rester en mouvement, car ce qui est vrai aujourd'hui ne sera pas forcément demain. »



© Marc LECHELARD

**« L'habitat ce n'est pas seulement des murs et un toit, c'est un élément intrinsèque et constitutif du droit humain, vecteur de réussite au sein des trajectoires de vie. »**

Louis MAPOU, Président du 17<sup>ème</sup> Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

# CONSTRUIRE UNE TRAJECTOIRE COMMUNE POUR IMAGINER UN CADRE DE VIE DURABLE

Steven MERIADEC, responsable de la cellule habitat et urbanisme, gouvernement de la Nouvelle-Calédonie



Pour répondre à la question de l'habitat à l'échelle « pays », il est primordial de fédérer les parties prenantes autour de valeurs communes, d'actions coordonnées et d'une feuille de route partagée.

La cellule habitat et urbanisme a porté l'organisation du Symposium « Imaginons l'habitat océanien » des 2, 3 et 4 novembre 2022 avec les objectifs suivants :

- s'inspirer des expériences d'habitat des autres pays d'Océanie tels que la Nouvelle-Zélande et la Polynésie-Française ;
- valoriser les bonnes pratiques à travers des visites de site en Province Nord et Iles Loyauté ;
- fédérer les stratégies en conviant l'ensemble des parties prenantes de l'écosystème institutionnel, professionnel, associatif et éducatif à exprimer leurs connaissances et attentes ;

- stimuler l'ouverture d'esprit, le partage et l'innovation à travers des ateliers d'intelligence collective et un concours d'idées ;
- travailler à la mise en place de projets d'habitats plus résilients face aux risques climatiques, plus éco-performants et réduire le plus efficacement possible l'insalubrité.

Pour cela, un travail interdisciplinaire de consultation et de concertation est à prévoir avec les acteurs qui :

- 1. Définissent** les règlements d'urbanisme et d'environnement, les normes constructives et les procédures foncières ;
- 2. Conçoivent** : urbanistes, paysagistes, architectes, bureaux d'études, design social ;
- 3. Bâtissent** : fabricants de matériaux, entrepreneurs ;
- 4. Occupent** : usagers, locataires, propriétaires ;
- 5. Financent** : banques, collectivités, promoteurs.

La cellule de l'habitat et de l'urbanisme souhaite être force de proposition pour initier une feuille de route avec les parties prenantes, qui suit la trajectoire pour des logements appropriés, pour un habitat adapté dans un cadre de vie durable.





« À l'issue de ce symposium, le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie souhaite répondre aux attentes en accompagnant, en soutenant ou en portant les propositions selon son champ de compétence grâce à une nouvelle gouvernance, afin de co-construire une stratégie territoriale de l'habitat »

**176** inscrits à l'événement

**56** participants lors des visites en Province Nord

**120** participants aux conférences du 3 novembre à la CPS

**98** participants aux ateliers d'intelligence collective, dont :

**15** participants à l'atelier n°1 "gouvernance":

**19** participants à l'atelier n°2 "foncier coutumier"

**20** participants à l'atelier n°3 "référentiel océanien"

**26** participants à l'atelier n°4 "éco-performance"

**12** participants à l'atelier n°5 "salubrité"

**6** participants à l'atelier n°6 "attentes des communes"

# Intégrer la façon de vivre des populations océaniques

Pendant longtemps, la logique mise en œuvre pour répondre aux besoins en logement a été une logique financière de production. Quand elle devient l'unique finalité, la production ne répond plus aux aspirations des usagers. Se loger ne signifie plus uniquement disposer d'un abri. Le logement comme espace de protection reste fondamental, mais les enjeux sont désormais tout autre. C'est un lieu isolé du monde commun, que l'on s'approprié, selon son mode de vie.

Il est important d'agir désormais non plus en termes de demande mais de besoins à satisfaire. Il est en fait urgent de changer de paradigme et de dynamiser l'organisation en partant des populations et de leurs vécus.

## Un référentiel océanien

**Djamil Abdelaziz, directeur adjoint de la Direction du patrimoine, des achats et des moyens (DAPM) du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.**

La Nouvelle-Calédonie s'est engagée depuis 2016 dans la mise en place d'un Référentiel de la Construction de Nouvelle-Calédonie (RCNC) applicable depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Le RCNC a pour objectif d'améliorer la qualité de la construction, la montée en compétence en recherchant l'assurabilité des ouvrages. Le RCNC permet aussi de valoriser les matériaux calédoniens à l'export. Il offre une opportunité d'intégration de la Nouvelle-Calédonie dans le système normatif international et ouvre la possibilité aux entreprises. En parallèle de cette démarche, un référentiel de l'habitat océanien, visant à mieux valoriser les savoir-faire autochtones et les modes de vie est à l'étude pour définir la construction océanienne.

Partant du contexte calédonien, l'étude compare les façons d'habiter au Vanuatu et Fidji, ainsi qu'en Nouvelle-Zélande. En effet, la maison traduit un mode de vie et une identité culturelle, non seulement visuelle mais aussi fonctionnelle. Les maisons coloniales ou les cases mélanésiennes renferment déjà des qualités en termes de résilience face aux aléas climatiques. L'utilisation de matériaux locaux traditionnels n'a pas vocation à se limiter aux cases, mais peut être intégrée dans l'habitat moderne. Par ailleurs, les attentes vis à vis des matériaux biosourcés et issus d'une économie circulaire formulés lors du symposium, doivent mener à accompagner la structuration de nouvelles filières pour accroître l'usage des matériaux locaux tels que le béton de terre, la paille, le chanvre, les scories, ou le bambou.

**« L'habitat est un élément de culture partagée, même si l'identité océanienne peine parfois à s'installer. Mais il ne faut pas oublier que les Calédoniens sont avant tout habités par leur territoire, qui les identifie. C'est la construction qui doit ressembler à l'habitant, pas l'habitant à la construction »**

Jone Passa, sociologue



### 6 questions clés de l'étude

1. La définition d'un «logement océanien» est-elle claire pour vous ? Est-elle la même dans toutes les îles du Pacifique ?
2. L'habitat moderne et les matériaux et techniques traditionnels sont-ils compatibles ? Acceptables ?
3. Le niveau de performance des techniques vernaculaires atteint-il les exigences des normes modernes ?
4. Comment valider qu'une production de matériaux biosourcés est économiquement viable ?
5. Sommes-nous capables d'évaluer la vulnérabilité des ouvrages dans notre région avec la même méthode ?
6. Dispose-t-on de suffisamment de données pour définir des niveaux de résilience harmonisés aux structures des ouvrages ?

# Présentation des opérations d'habitat en province des Îles SPL LOYAUTÉ HABITAT

## Gestionnaire du programme de logement aidé «LAPIL»

Le programme «LAPIL» constitue la base de la politique de logement social menée par la province des Îles via la SPL qui a pour objectifs :

- d'améliorer les conditions d'habitat des familles dont les ressources ne sont pas suffisantes pour construire,
- d'améliorer ou de louer un logement adapté à leurs besoins,
- de promouvoir le développement d'un habitat adapté aux modes de vie des Loyaltiens, respectueux de l'environnement local et conforme aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur,
- de soutenir le tissu artisanal local en favorisant le développement et la structuration d'une filière du bâtiment dans les îles Loyauté.



Créée en 2017, la Société Publique Locale (SPL) Loyauté Habitat est composée de 4 actionnaires (la PIL, majoritaire à 85% et les 3 communes, Lifou, Maré, Ouvéa). Elle est dirigée par un Conseil d'Administration présidé par Mathias Waneux, représentant la province des Îles Loyauté. Elle a pour objectif de gérer et dynamiser les opérations de logements sociaux en s'appuyant sur le tissu local en faisant émerger des entreprises capables de se structurer.

**« Dans le monde Kanak, l'expérience nous a montré que face aux phénomènes climatiques plus intenses, la case traditionnelle représente le lieu le plus sûr pour une famille en matière de sécurité.**

**Le rapport à la nature et le choix des matériaux dans l'habitat traditionnel doit être au cœur des réflexions en matière de références normatives de construction. »**

**Mathias Waneux**



## Présentation des opérations d'habitat en province Nord Villas du GDPL clanique de BAKO

**Patricia GOA, Éluë de l'assemblée de la province Nord**

Les terres coutumières sont écartées aujourd'hui des documents d'urbanisme classique, le droit d'urbanisme ne s'y applique pas. Pour porter l'ensemble de son développement, le GDPL clanique de Bako a mis en place avec des partenaires des dispositifs opérationnels, qui constituent un véritable savoir-faire à valoriser. Les villas ont été construites avec des matériaux locaux, et des jardins alentours. Il n'y a pas de barrières entre les villas, permettant une meilleure circulation pour le voisinage et l'accueil des familles. En 2002, 90 % des villas sont occupées.



« Limiter l'exode rural, favoriser un développement équitable entre les terres de droit commun et de droit particulier, pourquoi est-ce qu'il faut qu'on parle systématiquement de confrontation ? On parle aujourd'hui de complémentarité et c'est ça la force de la Nouvelle-Calédonie... Cela veut dire qu'il n'existe pas une solution mais qu'il existe bien des solutions et c'est tout l'enjeu de ces rencontres. »

Patricia Goa

## Associations des maires



### **Sonia Lagarde, présidente de l'AFM - Alphonse Poinine, vice-président de l'AMNC**

Les maires sont des acteurs de terrain et concernant l'urbanisme, ils doivent être au cœur même des dispositifs décisionnels. Compte tenu de la répartition des compétences, ce n'est pas le cas aujourd'hui et c'est un sujet majeur que partage les associations des maires.

La définition des orientations d'aménagement du territoire communal peut faire l'objet de compromis, mais aucunement de compromissions, d'où leur souhait de faire évoluer les statuts qui lient les collectivités.

La finalité est de permettre aux élus de première ligne que sont les maires

de maîtriser leur développement. Cela passe indéniablement par l'aménagement des terres coutumières, afin d'assurer une cohérence globale de l'aménagement communal. En effet, qu'il soit de droit commun ou de droit coutumier, le foncier doit pouvoir être aménagé durablement et notamment pour réduire la vulnérabilité des populations aux risques naturels. Les changements climatiques imposent malheureusement d'anticiper le déplacement des populations et plus particulièrement sur le littoral qui connaît une forte érosion.

## Le modèle polynésien

Un faré en kit évolutif et résilient

**Moana BLANCHARD, Directeur Général de l'OPH de Polynésie,**  
**Bruno MARTY directeur de la maîtrise d'ouvrage et son adjoint Vehi BORDES.**

La Polynésie constitue un ensemble d'îles et atolls réparti sur une surface maritime équivalent à la taille de l'Europe. Cet espace océanien, impose d'intégrer dans le schéma constructif de l'habitat la question de l'approvisionnement et de la mise à disposition des matériaux. Pour répondre à cette équation transport/matériaux/coût, un travail a été mené pour mettre à la disposition des populations un faré en bois. L'Office polynésien de l'habitat commercialise depuis 2001 ces farés en bois, se déclinant du T3 au T5 et vendus sous forme de kit de matériaux. Les plans des farés sont standards, seules des modifications pour personnes à mobilité réduite sont possibles. Le montage se fait seul ou par un entrepreneur. L'ensemble des plans est fourni pour faciliter l'obtention du permis de

construire, ainsi qu'un dossier de montage, agréé SOCOTEC et VERITAS. La structure est para-cyclonique et sur pilotis. Le montage peut se faire en un mois pour le T3.



Cette capacité d'agir sur l'ensemble du Fenua, avec rapidité et efficacité est grandement facilitée par le faible nombre d'intervenants. La Polynésie n'a pas d'équivalent provincial et il n'y a qu'un bailleur social.



## L'expérience néo-zélandaise

### George MACKAY, Ministère maori de la Nouvelle-Zélande

Dans la continuité du Traité de Waitangi signé en 1840, est créé en 1992 Te Puni Kōkiri, le ministère du développement maori. Son rôle est d'accompagner et d'intégrer, au sein des politiques publiques du gouvernement néo-zélandais, les préoccupations des communautés maories. George Mackey fait partie de la communauté maories de whakapapa qui rassemble notamment les Iwi de Ngāti Porou et de Ngāti Kahungunu situées à l'est et sud-est de l'île du nord. George a travaillé de nombreuses années dans le secteur du logement maori, aidant les whānau (familles élargies) à continuer à vivre sur leurs terres.

En 2010, avec son équipe, George a développé le premier guide de logement Papakāinga permettant de construire sur le foncier maori. Cela a permis d'aider les familles à aller au-delà des complexités liées à la construction sur foncier coutumier, où la terre appartient à plusieurs personnes en même temps.

Depuis 2012, George soutient l'élaboration de la stratégie gouvernementale en matière de logement - MAIHI Ka Ora, travaillant en étroite collaboration avec d'autres agences gouvernementales, dirigeant de nombreuses réunions avec l'ensemble des parties prenantes. Selon lui, l'habitat est un déterminant du bien-être ; il doit permettre aux familles de s'épanouir. L'habitat est fortement lié aux enjeux de santé, d'éducation, d'accès à l'emploi et de lien culturel. Les Maoris représentent aujourd'hui 16,7 % de la population en Nouvelle-Zélande. En 1840, ils étaient

**« La maison d'où nous venons est le ventre de notre mère et cette maison nous a apporté tout ce dont nous avons besoin. Au travers de la vie, nous essayons de recréer cette maison »**  
proverbe maori



propriétaires de l'ensemble des terres, aujourd'hui moins de 5 % du foncier appartient à des Maoris. Parmi les freins d'accès au foncier figure la difficulté d'obtenir un prêt. Seuls 31 % des Maoris sont propriétaires et 50 % sont locataires. Un tiers habitent dans des logements sociaux et 28 % résident en habitat précaire.

Afin de soutenir l'accès au logement des Maoris, le gouvernement de la Nouvelle-Zélande a investi, en 2021, 330 millions de dollars, le plus gros investissement jamais réalisé pour le logement maori. Le but étant d'ouvrir l'accès au foncier, développer les chaînes d'approvisionnement de matériaux et de créer des possibilités d'investissement en plaçant les tribus au cœur des actions. Quatre tribus ont déjà signé des conventions avec le Gouvernement néozélandais dans le cadre de ce projet.

# Le modèle de la tribu de Ngāti Toa Rangatira

Responsabiliser les communautés en terres coutumières

## Helmut MODLIK, PDG, Te Rūnanga o Ngāti Toa Rangatira

Helmut Modlik vient de l'Iwi Ngāti Toa, située au sud-ouest de l'île du nord. Il est président directeur général de Te Rūnanga o Ngāti Toa Rangatira. Son histoire fait écho à celle de nombreux peuples autochtones. Sous le joug de la colonisation, les communautés maoris se sont appauvries pendant la deuxième moitié du 19<sup>e</sup> siècle. « *Quand mon grand-père est né en 1903, il ne restait que 100 membres de la tribu et elle n'avait presque plus de terres* ».

Il est mandaté pour gérer les intérêts politiques et publics de la communauté maorie Ngāti Toa Rangatira, située dans la région de Wellington. La société qu'il dirige gère au nom de la communauté, les réclamations et règlements, la pêche commerciale et coutumière, les services sociaux et de santé, les relations avec les autorités publiques centrales et locales, les ressources et l'environnement. Il est également responsable des intérêts commerciaux, y compris les actifs immobiliers.

Fin 1980, un processus de négociation a été entamé avec le Gouvernement néozélandais pour la revendication des terres maoris. L'objectif était de concevoir un mode de vie qui atteigne la *Mana*, c'est-à-dire la dignité, l'autorité et la prospérité. C'est ainsi que plusieurs communautés maoris ont choisi de mener à bien leurs propres projets, avec le soutien du gouvernement. C'est l'idée d'une pirogue à deux cœurs.



Pour créer un écosystème intégré, il s'agit d'être autonome à la fois sur l'habitat mais aussi sur tous les services publics en termes de santé, de jeunesse, de scolarité, d'emploi, d'environnement, etc.

Cela passe par une réacquisition du foncier, par le développement d'entreprises. La communauté Ngāti Toa Rangatira possède déjà une entreprise de construction, elle est en train d'en acheter une autre. Elle a également investi 50 % dans une entreprise d'entretien et de rénovation des bâtiments. Une ferme solaire a été mise en place pour fournir de l'énergie à la communauté, en collaboration avec une entreprise néo-zélandaise.

**« Il nous tient à cœur de faire des affaires avec des gens qui ont les mêmes valeurs que nous »**

L'idée est de garder nos terres, ne pas les vendre, mais il est possible de les louer, grâce à des fiducies foncières communautaires.

**« Tout cela s'inscrit dans une perspective autochtone de souveraineté et d'auto-détermination »**

# Partages, Constats, Expressions des attentes

Échanger pour appréhender son intervention dans un ensemble et s'interroger sur la valeur de sa contribution à œuvrer pour améliorer le cadre de vie, tel est l'esprit de convergence engagé.

Il est désormais primordial de s'inscrire dans un plan global pour co-construire une politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie.



## En Nouvelle-Calédonie : quels modèles opérationnels ?

**Éric Pannoux, directeur de la Caisse des Dépôts et Patricia Goa, membre de l'assemblée de la province nord et du GDPL de Baco**



**« Après 12 ans de mise en place, on peut affirmer que ce modèle de construction authentique et écologique en phase avec les aspirations océaniques fonctionne et qu'il est répliquable »**

**Éric Pannoux**

Pour construire les 15 villas sur la zone de Baco, il a fallu répondre à comment sécuriser juridiquement l'investissement. Le droit applicable au bail conclu entre la SCI et le GDPL est soumis au droit coutumier qui n'a pas d'équivalent en droit réel en raison du principe des "4i" pour insaisissable, inaliénable, inces-sible, incommutable, qui régit le foncier coutumier calédonien.

Un acte coutumier a finalement transcrit le palabre et ratifié le bail. L'objet du bail étant soumis au droit coutumier, les obligations personnelles résultant du bail sont soumises au droit commun permettant ainsi la mise à disposition de la chose louée, la jouissance paisible, l'entretien, le paiement des loyers, etc. Le GDPL est actionnaire à 51 % de la SCI et la Caisse des Dépôts à 49 %.

**Arnaud LATASTE, représentant de l'Agence Française de Développement**

Partenaire de la Nouvelle-Calédonie depuis 1947, l'AFD joue un rôle prépondérant dans le développement de l'île. L'AFD est le premier financeur des collectivités locales calédoniennes. Entre 2012 et 2021, 286 projets ont été financés dont 262 dans le secteur public, avec 243 milliards de francs octroyés.

Face au constat partagé d'un changement de paradigme autour de l'habitat, l'AFD s'inscrit dans la mobilisation d'expertise pour amorcer les transitions sociales, économiques, environnementales, énergétiques et

culturelles vers un cadre de vie durable et résilient face aux changements climatiques, pour accompagner les acteurs calédoniens publics et privés dans une trajectoire financière soutenable.



## Dumbéa Programme de Rénovation Urbaine APOGITEA La recherche d'un équilibre – une ville à l'océanienne ?

Georges NATUREL, maire de Dumbéa, Catherine GLANOIS, Bureau d'études TILT

Constatant que le quartier TAKUTEA cumule des problèmes urbains, économiques et sociaux, la Ville de Dumbéa a souhaité engager en 2022, une réflexion partenariale autour du renouvellement durable de ce quartier.

Il s'agit d'enrayer sa déqualification, d'autant plus significative depuis la construction du programme immobilier et commercial du quartier APOGOTI.



### ➤ 5 800 habitants

- Part importante de l'habitat collectif, relevant du parc social.
- Populations installées récemment en ville (originaires des Iles ou de la brousse).
- Fragilités identitaires, familiales et financières
- 37% de nouveaux arrivants
- 3,6 personnes par ménage
- 2 400 jeunes de - de 20 ans (41% de la population)
- 27% des ménages sans voiture

« ... Aujourd'hui, effectivement dans ce symposium, on parle de l'humain, on parle des gens qui habitent, c'est cela qui est important... Accompagner les populations, en tout cas les faire participer à ce que l'on veut construire, à ce qu'ils attendent comme mode de vie dans ce quartier »

Georges Naturel



## Repenser l'habitat social en Nouvelle-Calédonie



### Organismes du logement social, Guylaine PANUEL du FSH, Guillaume BOYER et Stéphane LAUGE, de la SIC

Depuis fin 2021, les organismes du logement social (Sem Agglo, FSH, SIC) se sont réunis pour mener une étude visant à « penser l'habitat de demain » au regard des enjeux grandissants de réhabilitation des logements mais surtout des attentes de leurs ayants-droits, locataires et propriétaires. À eux trois, ces bailleurs représentent 18 000 logements, c'est-à-dire 20 % de l'habitat en Nouvelle-Calédonie. L'étude s'est déroulée en plusieurs phases :

**« Prendre en compte les modes de vie locaux et les aspirations culturelles pour nos publics spécifiques afin de passer de l'habitat «prêt-à-porter» à un habitat "sur mesure" »**

- D'abord l'état des lieux ici et ailleurs sur les nouveaux modèles d'habitat social, avec un zoom spécifique sur les particularités océaniques ;
- Ensuite, l'enquête de terrain auprès des résidents a permis de rappeler l'importance de la modularité, des espaces verts ou ouverts, de l'importance de l'accueil des proches, mais aussi de la sécurité et de la tranquillité ;
- De nombreux ateliers d'intelligence collective, inspirés des méthodes de design social, ont été menés: d'abord, en interne avec les techniciens et experts des OLS montrant des besoins de mutualisation et d'optimisation de moyens, de communication et d'échange, d'amélioration des services rendus aux bénéficiaires. Ensuite, des ateliers ont été ouverts

aux parties prenantes extérieures, dont les représentants de collectifs de résidents pour recueillir leurs avis sur la tranquillité résidentielle, les attentes des jeunes, l'aménagement de la parcelle, la rénovation urbaine, l'agencement type d'un habitat océanien... jusqu'à l'idée de concevoir un laboratoire de l'habitat fédérant les parties prenantes.

**« Cette étude a révélé l'importance de porter un raisonnement sur le coût global de l'habitat, visant l'optimisation des coûts durant la vie du bâtiment. Mieux vaut investir sur des matériaux durables et solides. Mieux vaut proposer des modèles d'habitats résilients, intégrés à l'environnement et adaptés aux "modes de vie" soulignent les intervenants. »**

Les OLS reconnaissent que l'évolution de leurs métiers va désormais vers davantage de proximité et d'accompagnement de leurs ayants droits. Les OLS affichent leur volonté d'avancer sur la mise en place d'habitats prototypes, associant plus fortement les usagers.

**« L'habitat de demain ne peut être ni conçu ni porté par les seuls bailleurs sociaux. Il est multi-partenarial, il nécessite une vision partagée avec les institutions, les professionnels et les financeurs, concluent les intervenants »**

En terme de perspectives, les OLS proposent une feuille de route co-construite ensemble avec comme objectifs :

- La participation au sein d'un laboratoire de l'habitat porté et animé par les collectivités publiques ;
- Plus de mixité sociale. Le taux moyen de logements sociaux est de 20 % en Nouvelle-Calédonie, mais il est en réalité de 40 % à 60 % dans certains quartiers ;
- Un établissement public foncier pour assurer la mixité sociale et le portage des opérations et permettre un accès aux financements nationaux de l'agence nationale de réhabilitation, ou la création d'un équivalent calédonien ;
- Un cadre réglementaire qui accompagne les enjeux (fiscalité, résorption de l'habitat insalubre, droit de préemption) ;
- Un « coût global étendu » plutôt qu'un coût d'investissement.



## Résilience de l'habitat face aux risques et changements climatiques

### Intégration des risques de catastrophes et adaptation aux changements climatiques dans les projets et les politiques publiques de la région Pacifique

#### Anaïs ROUVEYROL, CPS

Coordinatrice du programme pour la résilience dans le Pacifique, Anaïs Rouveyrol travaille à l'intégration des risques de catastrophes et à l'adaptation aux changements climatiques dans les projets et les politiques publiques de la région Pacifique. Son rôle est également de soutenir la mise en place d'un cadre régional de gestion des risques pour apporter de la cohérence entre les actions.

Parmi les axes de travail intéressants :

- face aux aléas, il faut se préparer, stocker les matériaux, investir et surtout reconstruire en mieux ;
- favoriser l'investissement privé mais également l'implication communautaire ;
- soutenir l'innovation et valoriser les savoirs vernaculaires avec notamment un rôle prépondérant des femmes ;
- cartographier les risques via notamment la création du Pacific Resilience Nexus pour centraliser l'accès aux données à l'échelle de la région.

La Nouvelle-Calédonie, via la DAPM, participe aux groupes de travail sur les infrastructures.



**« Il y a beaucoup à faire au niveau des infrastructures (...), d'autant qu'il y a plusieurs contraintes structurelles pour les îles du Pacifique avec moins de filières développées, une obsolescence des normes ou des modèles inappropriés ou contre-performants »**

# Étude pilote : diagnostic de vulnérabilité au risque « inondation » et orientations d'aménagement, de la commune de Kouaoua

Marie GAYRAUD, Ginger Soproner

Le groupement Ginger Soproner, Athonor et GIE Océanide, a étudié la vulnérabilité au risque d'inondation sur la commune de Kouaoua, dans le cadre de PROTEGE\*.

Dans un contexte de bassin versant minier, l'étude a débuté par un énorme travail de concertation et de consultation des populations impactées. À l'issue de cette écoute, et en s'appuyant sur le référentiel développé par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), l'équipe a pu émettre des

orientations d'aménagement et proposer un plan d'actions pour améliorer la résilience de la commune.



## Leviers d'actions identifiés de réduction des vulnérabilités

### Gestion de crise

- Anticipation
- Alerte
- Communication
- Préparation
- Évacuation
- Mise à l'abri
- Adoption d'un PCS \*

\* Plan communal de sauvegarde

### Adaptation des constructions

- Surélévation des dalles : pilotis 1,5 m
- Matériaux
- Constructions sur les pentes
- Nouvelles prescriptions dans le PUD

### Nouvelles zones d'habitat

- Lotissement tribaux : Amon-Kassioro et Wenê
- Déplacements des agents de la SLN
- Révision du PUD

### Aménagements/déplacement des infrastructures publiques hors d'eau

- Nouveau centre d'hébergement lors des évacuations
- Déplacement bâtiments publics
- Réflexion sur la centralité du village : PUD

### Retour à la normale

- Maintien des communications autonomes des batteries des antennes relais (OPT)
- Régie communale de l'eau

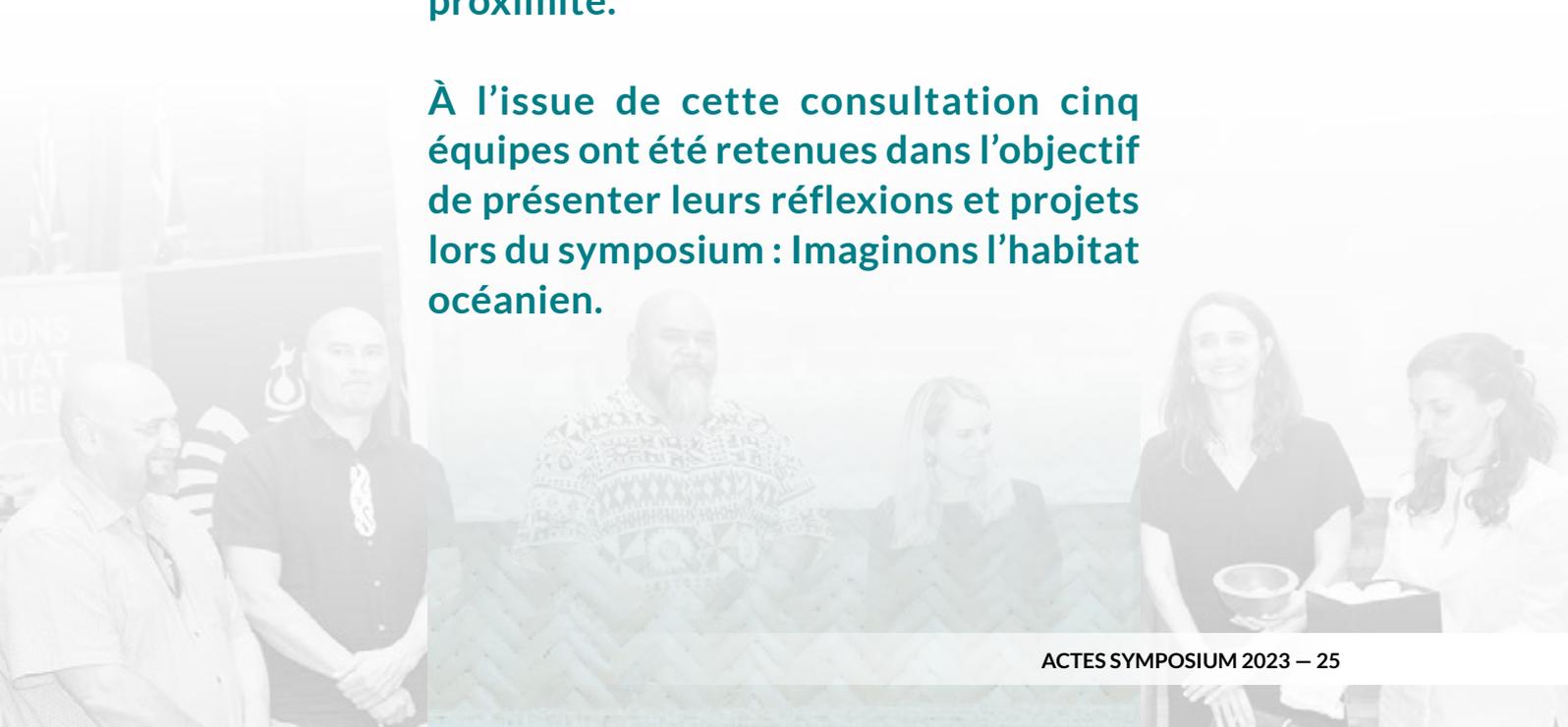
\*Le Projet régional des territoires du Pacifique pour la gestion durable des écosystèmes mis en œuvre par la Communauté du Pacifique, est financé par l'enveloppe régionale du 11<sup>e</sup> Fonds Européen de Développement (FED).

# Concours d'idées

La Cellule de l'habitat et de l'urbanisme a lancé, pour le compte de la Nouvelle Calédonie, un appel à candidature pour un concours d'idées dédié à la conception de logements appropriés aux modes de vie océaniens en milieu : urbain - périurbain/rural - sur terres coutumières - informel.

Cette consultation s'inscrit dans la trajectoire « Imaginons l'habitat océanien » qui entend accompagner les élus et opérateurs du logement et de l'aménagement dans la définition d'une nouvelle façon de concevoir l'habitat dans le contexte culturel et social de proximité.

À l'issue de cette consultation cinq équipes ont été retenues dans l'objectif de présenter leurs réflexions et projets lors du symposium : Imaginons l'habitat océanien.



## Projet de logements étudiants océaniques

Étudiants du Lycée Petro Attiti, BTS ERA,  
Étude et Réalisation d'Agencement



Ce projet de logements s'adresse aux étudiants de 17 ans et plus, souhaitant vivre dans un environnement de bien-être, propice à étudier.

Ce projet a vocation à se mettre en place près d'un lieu d'enseignement supérieur pour limiter la problématique du transport et garantir aux étudiants un accès plus libre entre l'école et le domicile.

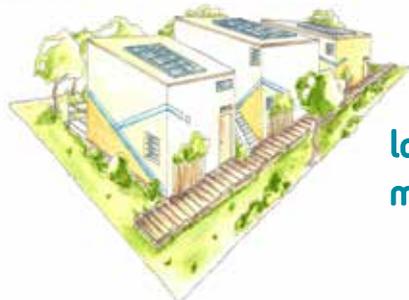
Nous avons travaillé sur l'agencement intérieur des logements en constituant plusieurs planches tendances. Pour envisager différentes ambiances,

nous avons sélectionné des couleurs, en sachant que cela peut influencer les humeurs, les comportements et par conséquent les apprentissages.

Enfin, nous avons porté une attention particulière à la circulation, aussi bien au sein du logement que dans les espaces communs, afin d'assurer une circulation fluide et fonctionnelle. Le choix des matériaux s'est voulu écologique et nous avons envisagé la possibilité d'inclure de la domotique aux logements, car cela fait partie des fonctionnalités d'un habitat moderne.

### LOGEMENTS ÉTUDIANTS Océaniques

#### 1 DE L'IDÉE AU CONCEPT



« Nous avons souhaité des logements assez neutres pour laisser place à la personnalisation, mais tout de même avec une "âme" »



## Village Wedry à Païta

Laurent FLIPO, ATELIER 13

Le projet du Village Wedry à Païta représente un lotissement composé de 29 villas, articulées autour d'un espace commun central.

Nous avons pensé un habitat inspiré du mode de vie traditionnel mais procurant le confort du XXI<sup>e</sup> siècle. Ce lotissement serait situé à côté du Domaine de Nouré, terrain pour lequel nous avons déjà un permis de lotir qui devra faire l'objet d'une modification.

Notre objectif était, à travers ce village, de fournir un espace privatif et sécurisé, à la circulation aérée et qui permette le lien social, notamment l'échange entre les jeunes et les vieux.

Nous y avons intégré des habitations bioclimatiques et durables, reposant sur une construction hybride : en dur à l'intérieur et une toiture en bois à l'extérieur. Cela afin de résister aux trois fléaux calédoniens que sont les termites, les incendies et les cyclones. L'eau de pluie sera récupérée pour arroser les plantations et une attention particulière sera portée à la pollution des sols.

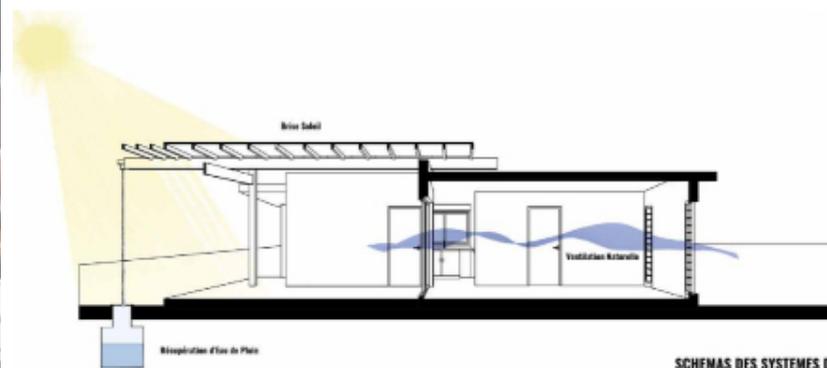
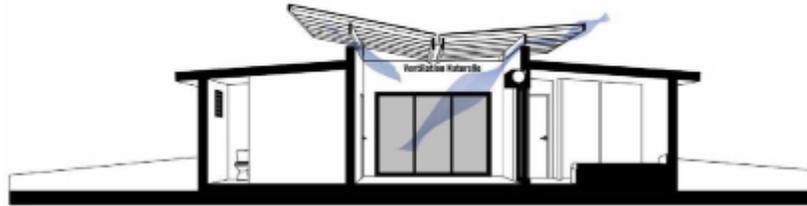
Chaque villa est composée d'une cuisine et de WC extérieurs, d'une terrasse fermée qui peut héberger des invités ou la famille de passage. De manière générale, l'espace extérieur est envisagé plus grand que l'espace intérieur, pour correspondre au mode de vie et au climat local.





## IMAGINONS L'HABITAT OCEANIEEN

Village Weary Patta



SCHEMAS DES SYSTEMES D'INNOVATION



## La concertation pour les projets d'habitat en terre coutumière : Tribu de Tiwaé

Claire LALLIÉ, Pierre CLÉMENT,  
Cloé ANDO, Patrice GODIN,  
Philippe GARNIER, Robert CELAIRE

Les règles d'urbanisme n'imposent pas le recours aux architectes en terre coutumière, tant sur le volet construction que technique, à l'exception de la législation pour les Établissements Recevant du Public (ERP), qui, pour obtenir l'agrément, impose le recours à un architecte.

Le maire de Touho s'est montré intéressé par notre expertise, et il nous a proposé un terrain pour mettre en oeuvre un projet à la tribu de Tiwaé. Ce projet s'appuie au préalable sur une analyse et une compréhension de l'habitat en terre coutumière.

Afin de favoriser une dynamique co-construite avec les habitants, nous avons imaginé un processus de concertation pour aboutir à l'identification de promoteurs-acteurs, une forme de frugalité dans l'habitat et l'émergence d'une idée de « maison des maisons ».



### SUPPORT DE CONCERTATION

IMAGINONS L'HABITAT Océanien  
TERRE COUTUMIÈRE concours 2022

Une "maison des maisons" sur les terres collectives du GDPL\* TuuPwoaila à Tiwaé - Touho

\* Groupement de Droit Particulier Local

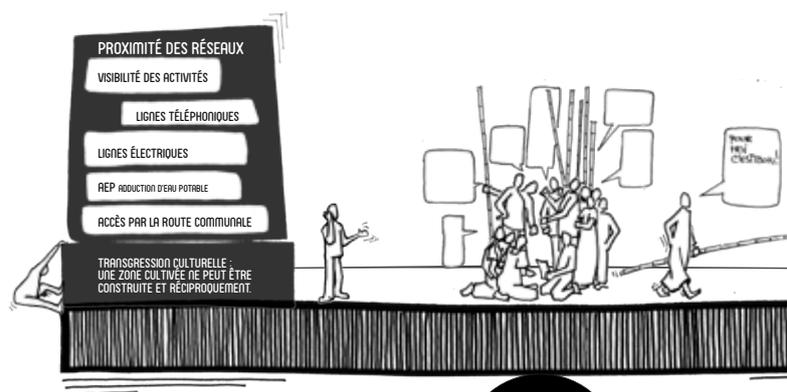
La "maison des maisons" : un espace de concertation, de partage, d'échanges, de sensibilisation, de formation, d'expérimentation, de conception de l'habitat océanien par les habitants.

De quel côté de la rivière ?



Réso-logique

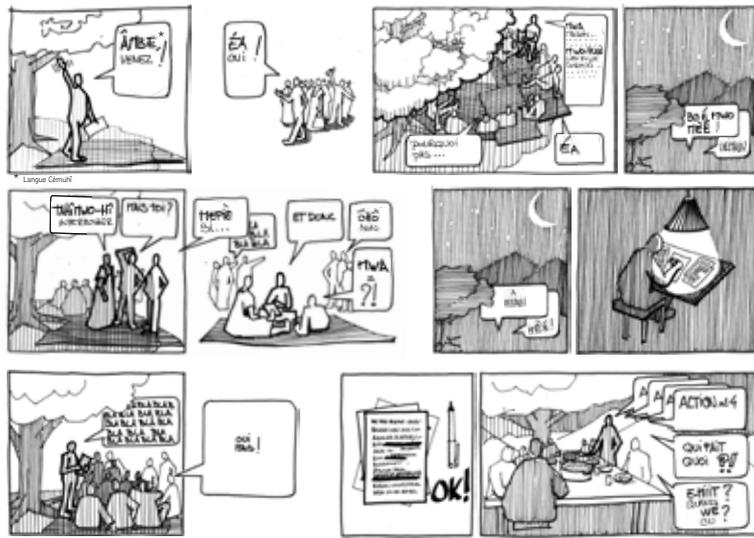
ou



Claire LALLIÉ / Pierre CLEMENT / Cloé ANDO / Patrice GODIN / Robert CELAIRE / Philippe

## PROCESSUS DE CONCERTATION

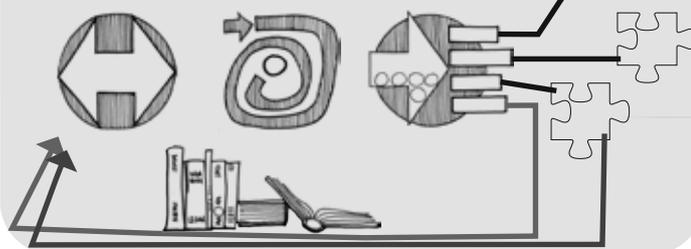
IMAGINONS L'HABITAT OcéANIE  
TERRE COUTUMIÈRE CONCOURS D'IDÉES



Présentation explicite et détaillée des objectifs. Désamorcer les malentendus. Accueillir toutes les interrogations.

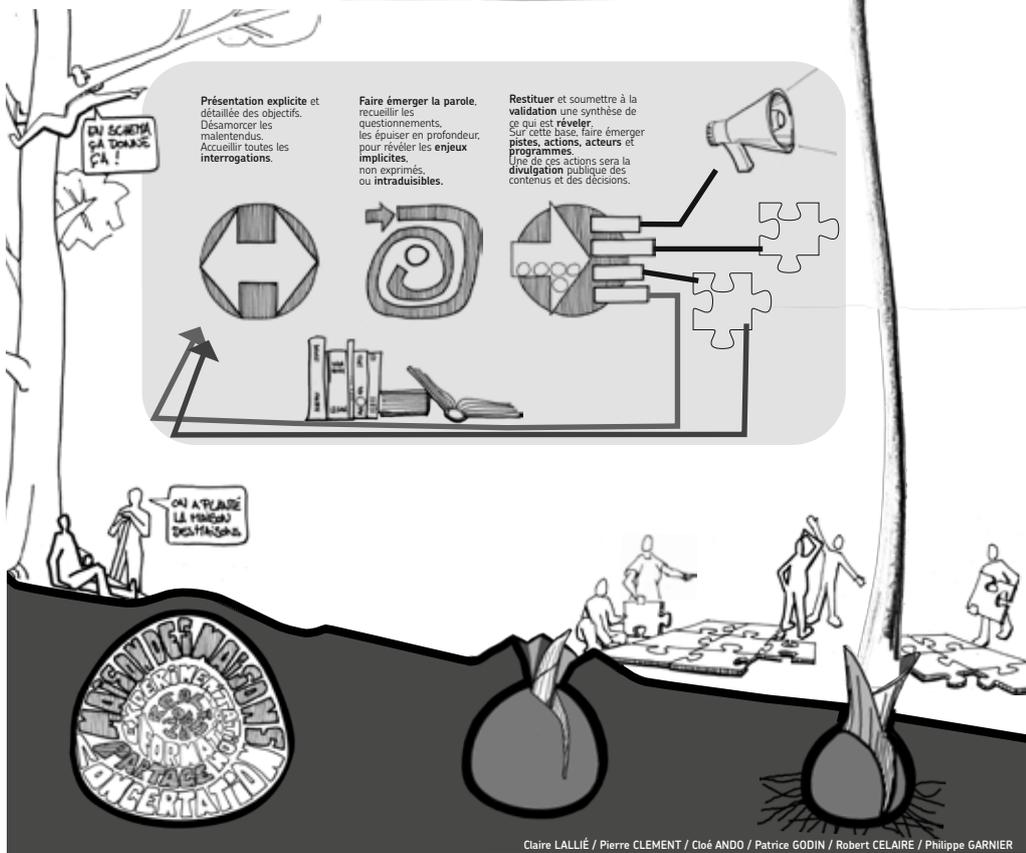
Faire émerger la parole. recueillir les questionnements, les épouser en profondeur, pour révéler les enjeux implicites, non exprimés, ou intraduisibles.

Restituer et soumettre à la validation une synthèse de ce qui est révéler. Sur cette base, faire émerger pistes, actions, acteurs et programmes. Une de ces actions sera la divulgation publique des contenus et des décisions.



### Géo-logique

- POTENTIAL DES SOLS  
LES CHAMPS DANS LA BONNE TERRE  
LES MAISONS SUR LE SCHISTE  
CONFORMITÉ CULTURELLE ET SOCIALE
- ACCÈS  
FRANCHISSEMENT DE LA RIVIÈRE  
CELA DONNE ACCÈS À 60% DE  
CETTE PARCELLE DE TERRE  
COLLECTIVE DU GOPL
- EAU GESTION AUTONOME :  
RÉCOUPÉRATION DES EP GRAN PUISSABLES  
SOBRIÉTÉ
- ÉLECTICITÉ SOBRIÉTÉ AUTONOMIE



Claire LALLIÉ / Pierre CLEMENT / Cloé ANDO / Patrice GODIN / Robert CELAIRE / Philippe GARNIER

Claire Lallié et Pierre Clément, Architectes - claire.lallie@canl.nc  
Cloé Ando, Étudiante en 4e année d'architecture à l'école nationale supérieure d'architecture de Grenoble  
Patrice Godin, Anthropologue, Enseignant-Chercheur à l'Université de Nouvelle Calédonie, membre de l'équipe de recherche TROCA,  
Philippe Garnier, Architecte-Chercheur, Responsable du programme de recherche Habitat, AE&CC - CRATERre / ENSAG-UGA  
Robert Celaire, Ingénieur conseil en matière d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables et de qualité environnementale des bâtiments

## L'habitat en milieu urbain informel : agencement socio-spatial

**MW ARCHITECTURE, ENVIE, ECOSOPHY,  
SIGMA INGÉNIERIE**

Nous avons imaginé un habitat à la croisée des chemins entre terres coutumières et habitat de ville, basé sur une analyse de terrain des squats de Nouville et des études de squats présents au sein de villes océaniques.

Ce concours d'idées est l'occasion pour notre équipe de mettre en avant le projet du " Village communautaire ".

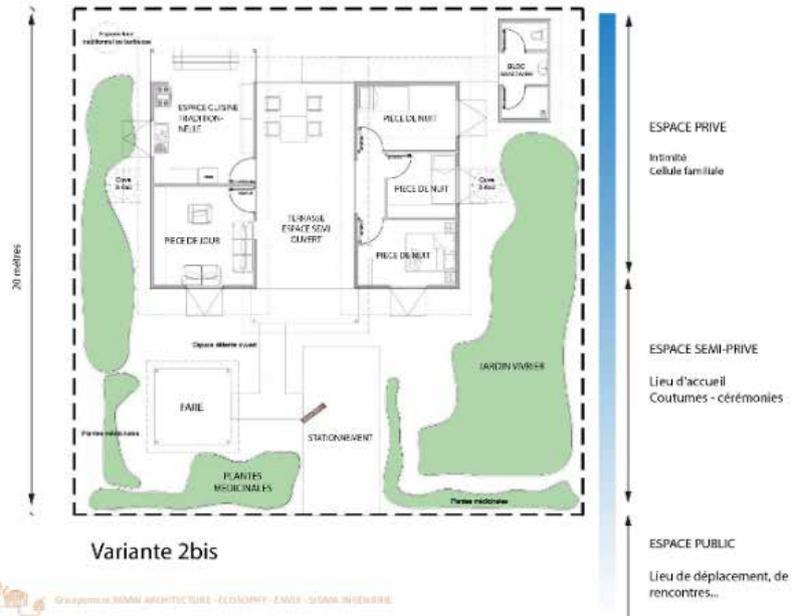
Nous avons imaginé des habitations appropriées aux modes de vie océaniques à plusieurs échelles :

- Celle du quartier, car il s'intègre dans son environnement grâce à un agencement socio-spatial ;
- Des interfaces entre la ville et le quartier, avec les nakamals par exemple en bord de quartier ;
- Des espaces semi-ouverts ou farés, réservés à l'accueil des visiteurs pour palabrer, discuter, jouer au bingo ;
- Le foyer, le feu au centre ;
- Le rapport du bâti à l'espace végétal.

Cela nous a permis de dresser les prémices d'une typologie d'habitats à l'océanienne. On souhaite développer une démarche vertueuse, valoriser aussi l'économie circulaire au centre de ce village pour construire des maisons avec des systèmes de récupération d'eau et des installations d'énergies renouvelables.



« Les squats ont un potentiel inspirant : ce sont des villages communautaires qui tendent vers l'écoquartier. Le squat, c'est un village dans la ville où la communauté est plus importante que la maison. Ce projet ne renvoie pas à une unité d'habitation, mais à une perception générale de l'habitat. »



## La brousse en bambou

Ginkgo Design, Filao Architecture,  
Jocelyn MESCHENMOSER, Action  
Solidaire

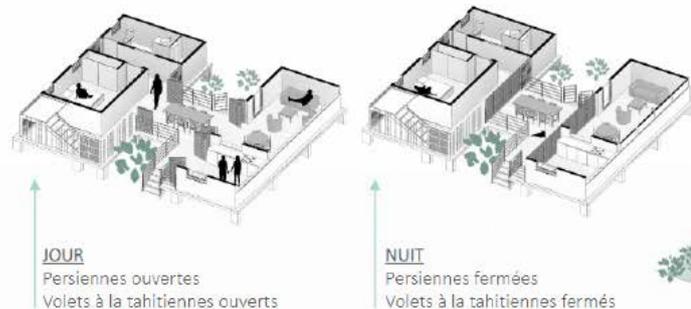
Les caractéristiques de ce projet sont :

- Un lotissement à faible densité (12 villas sur 8 ares) pour laisser place à un maximum de végétation et préserver le lien à la terre ;
- Des espaces modulables et polyvalents pour s'adapter à la forte variation du nombre d'usagers ;
- Une certaine frugalité grâce à l'utilisation de matériaux bioclimatiques, bruts et naturels utilisés pour l'agencement d'espaces mutualisés ;
- Une implantation sur pilotis pour favoriser une meilleure résilience de l'habitat face aux risques climatiques.

Nous avons voulu concevoir un projet d'habitat océanien durable qui allie les approches économique, sociale et environnementale. Les bénéficiaires de ces logements seraient des familles aux revenus moyens, avec une possible accession à la propriété.

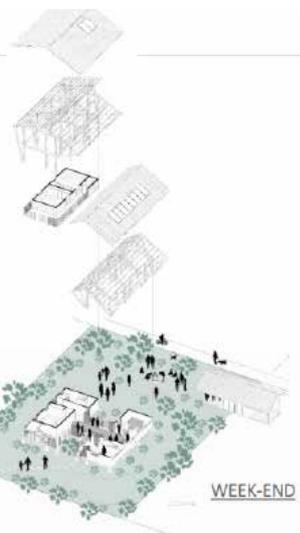


### PROJET – AXONOMETRIE ECLATEE





## PROJET – COUPE BIOCLIMATIQUE



1. Capteurs solaires thermique pour eau chaude
2. Volet à projection en bois (volets à la tahitienne) pour moduler les ouvertures.
3. Impostes jalousie pour aération permanente
4. Surt toiture décollée et débordante pour faire de l'ombre.
5. Murs bois isolés pour confort thermique des chambres sous toitures.
6. Brasseurs d'air pour les jours sans vent.
7. Photovoltaïque pour produire de l'électricité.
8. Débords de sur toiture pour protéger les façades du soleil
9. Bases jalousies pour moduler la ventilation naturelle.
10. Ventilation naturelle traversante pour le confort thermique
11. Ventilation sous pilotis pour limiter l'humidité.



# Ateliers d'intelligence collective

Afin de mettre en place des actions concrètes, respectueuses des attentes et des besoins décelés, des échanges fructueux et précieux se sont déroulés le 4 novembre à la Commission du Pacifique sud (CPS). Objectif : construire une communauté d'acteurs impliqués autour de propositions concertées, pour établir une politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie. Le traitement rapide des données produites lors de ces ateliers, offre la possibilité pour tout membre du groupe de connaître les informations nécessaires en temps réel ; l'occasion de renforcer la collaboration, l'opportunité d'enrichir les contributions des uns et des autres pour fonctionner de manière transversale et interdisciplinaire.

## Atelier n°1 :

### Quelle gouvernance pour avancer sur les enjeux d'habitat et d'urbanisme à l'échelle « pays » ?

*Imaginons qu'il existe un « laboratoire de l'habitat » porté par le gouvernement qui rassemble les parties-prenantes de Nouvelle-Calédonie.*

*Imaginons que nous faisons partie du comité stratégique... Il s'agit alors de définir les actions prioritaires de la feuille de route 2023 portées par cette structure.*



#### 1 / FÉDÉRER LES STRATÉGIES

Définir les actions qui permettent au gouvernement, en lien avec ses partenaires, de créer une dynamique partenariale en matière d'habitat et d'urbanisme.

- **Priorité 1** : faire émerger une ambition pays et fixer un cadre souple dans lequel les autres acteurs peuvent mettre en œuvre leurs compétences opérationnelles ;
- **Priorité 2** : créer un laboratoire de l'habitat qui rassemble tous les acteurs concernés et anime la mise en œuvre des stratégies du pays ;
- **Priorité 3** : formuler des propositions de simplification et de clarification des compétences dans le cadre de la réflexion statutaire ;
- **Priorité 4** : adapter le cadre réglementaire au regard des spécificités du territoire (décentralisation) ;
- **Priorité 5** : créer un fonds permanent dont les acteurs de proximité peuvent bénéficier pour financer des projets fédérateurs (commune, tribu, etc.).

#### 2 / SOUTENIR L'HABITAT RÉSILIENT

Définir les actions qui permettent au gouvernement en lien avec ses partenaires de soutenir l'habitat résilient en matière d'habitat et d'urbanisme.

- **Priorité 1** : définir la résilience et élaborer une stratégie sur les attentes concrètes en terme de résilience de l'habitat ;
- **Priorité 2** : adapter les mesures de soutien à la réalité des risques encourus par les différentes formes d'habitat, faire une cartographie des risques ;
- **Priorité 3** : financer des recherches pour se réappropriier les moyens traditionnels d'assurer la résilience de l'habitat à son contexte ;
- **Priorité 4** : permettre l'émergence de nouvelles filières économiques pour moderniser la construction et l'adapter à la réalité de la Nouvelle-Calédonie ;
- **Priorité 5** : avoir un dispositif fiscal incitatif pour la construction de logements plus résilients.

### 3 / STIMULER L'INNOVATION

Définir les actions qui permettent au gouvernement en lien avec ses partenaires de soutenir l'habitat résilient en matière d'habitat et d'urbanisme.

- **Priorité 1** : financer des études permettant de donner aux acteurs un référentiel des ressources et des méthodes en matière d'aménagement et de construction ;
- **Priorité 2** : faire une veille permanente des innovations régionales en matière d'aménagement et de construction et les adapter au contexte local ;
- **Priorité 3** : lancer des appels à projet permettant de faire émerger des innovations de la part de la société civile, notamment par une plateforme numérique ;
- **Priorité 4** : avoir une stratégie sur le patrimoine du gouvernement qui soit elle-même innovante et exemplaire ;
- **Priorité 5** : créer des zones franches dans lesquelles on peut expérimenter avec des règles plus souples, notamment en matière d'urbanisme.

## Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 1

1. Proposer une dynamique partenariale « pays » en créant un laboratoire « pays » de l'urbanisme et de l'innovation sociale (LAPUIS)
2. Mettre à disposition une méthode d'animation, des outils d'échanges et de partage autour de réflexions ciblées en lien avec les parties prenantes de l'écosystème
3. Initier des projets pilotes en partenariat avec les parties prenantes, en facilitant leur mise en œuvre

## Atelier n°2 :

### Quels outils pour favoriser l'aménagement en terres coutumières ?

*Imaginons des modalités d'aménagement plus efficaces en terres coutumières. Il s'agit alors de définir les actions partenariales entre le gouvernement et les acteurs sur terres coutumières.*

#### 1 / OUTIL D'AMÉNAGEMENT

Définir les outils et méthodes de développement de l'habitat et de l'urbanisme en terres coutumières, pouvant être accompagnés, soutenus ou portés par le gouvernement.



- **Idée 1** : faire un état des lieux, une cartographie des projets, outils mis en œuvre et déjà réalisés, identifier les risques, évaluer les ressources naturelles, capitaliser sur les retours d'expériences, des projets réalisés (mode opératoire, mise en œuvre, fiches processus) ;

- **Idée 2 :** préciser les fonctions, rôles des autorités coutumières et identifier un référent habitat de proximité, former les autorités coutumières pour augmenter les compétences sur l'aménagement ;
- **Idée 3 :** désigner un référent communal « habitat » en lien avec le référent des autorités coutumières qui connaît les besoins des populations ;
- **Idée 4 :** réviser le fonctionnement du fonds de garantie FGTC (cf. bilan 2022) avec une meilleure communication de l'outil aux populations, ouverture des investissements par des privés et particuliers afin de multiplier le nombre de projets sur terres coutumières ;
- **Idée 5 :** intégrer de manière obligatoire des schémas d'aménagement sur terres coutumières dans les outils de planification ;
- **Idée 6 :** réaliser un benchmark dans la région Pacifique : stimulation, innovation, partage de projets ;
- **Idée 7 :** monter un partenariat GNC et autorités coutumières pour la réalisation de travaux d'aménagement par les coutumiers.

## 2 / GOUVERNANCE

Définir les bonnes pratiques de gouvernance pour aider à la répliquabilité de projets concrets en termes de développement de l'habitat et de l'urbanisme en terres coutumières, pouvant être accompagnés, soutenus ou portés par le gouvernement.

- **Idée 1 :** participation de la population concernée (famille, clan, tribu, GDPL) et des référents identifiés ;
- **Idée 2 :** désigner un référent « habitat » issu des autorités coutumières afin de faire le lien avec les collectivités (en priorité la commune) ;
- **Idée 3 :** développer les instances de concertation type CPCP de Païta (ex : Comité partenarial des coutumiers de Païta) ;
- **Idée 4 :** intégrer les autorités coutumières dans l'organisation communale

(adjoint, référent par tribu) et prévoir des dotations pour mettre en oeuvre cette organisation (cf. recettes issues de la révision fiscale).

## 3 / INDICATEURS CLEFS

Définir des indicateurs (facteurs de réussite) de développement de l'habitat et de l'urbanisme en terres coutumières, pouvant être suivis par le gouvernement ?

- **Idée 1 :** nombre de référents (par tribu, par commune) en fonction des représentations coutumières ;
- **Idée 2 :** nombre de cartographies des terres coutumières (occupation du sol, risques) par commune ;
- **Idée 3 :** indicateur humain pour mesurer le bien-être, la santé, l'éducation, la protection de l'environnement sur terres coutumières par commune ;
- **Idée 4 :** nombre de communes ayant intégré les terres coutumières dans leur projet de territoire ;
- **Idée 5 :** taux de réalisation du nombre de projets recensés dans l'état des lieux.

## Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 2

4. Valoriser les bonnes pratiques en terres coutumières
5. Développer les instances de concertations pour un aménagement cohérent des territoires de droits communs et coutumiers
6. Mettre en place des projets pilotes, sur des modèles partenariaux exemplaires et innovants

## Atelier n°3 :

# Référentiel de l'habitat océanien, quelle stratégie de pilotage et d'évolution ?

*Imaginons un cadre de référence qui permet de valoriser les savoir-faire et les modes de vie des calédoniens pour l'habitat. Il s'agit alors de définir les modalités de mise en œuvre de ce cadre de référence.*

### 1 / COMITÉ DE PILOTAGE

Définir les membres du comité de pilotage pour coordonner les travaux du référentiel de l'habitat en NC ? Quelles missions et organisation possibles pouvant être accompagnés, soutenus ou portés par le gouvernement.

- **Mission 1** : définir les axes stratégiques du comité de pilotage notamment des filières en lien avec le référentiel ;
- **Mission 2** : fédérer les différents acteurs (société civile, assureurs, professionnels...);
- **Mission 3** : promouvoir le référentiel, le rendre accessible, faire des visites de chantiers ;
- **Mission 4** : piloter les comités techniques ;

Les **membres** seraient :

- les institutions : gouvernement (DAPM), provinces, associations de maires ;
- les représentants de la société civile (associations de locataires, associations de femmes, représentants de brousse et des îles, conseils de quartier...);
- les acteurs de la construction (architectes, artisans, maîtres d'ouvrage, bailleurs sociaux, FCBTP...);
- les producteurs de matériaux locaux.

### 2 / MISE EN ŒUVRE

Définir des modalités de mise en œuvre des bonnes pratiques issues du référentiel



de l'habitat océanien : cadre obligatoire ou volontaire ? Qui régule, attribue, évalue ?

- **Idée 1** : faire évoluer le cadre réglementaire, via l'action du gouvernement (enjeu d'assurabilité sur terres coutumières) ;
- **Idée 2** : faire preuve de pédagogie, communiquer, informer et former via les organismes de formation ;
- **Idée 3** : mettre en place des leviers incitatifs, soit via la subvention ou via l'incitation d'un fond de garantie pour les porteurs de projet du référentiel (garantir la prise de risque) ;
- **Idée 4** : favoriser l'expérimentation par les maîtres d'ouvrage ;
- **Idée 5** : évaluer en mobilisant les bureaux de contrôle, pour vérifier la conformité.

### 3 / COMMENT CONSOLIDER LES FILIÈRES

Définir des modalités de soutien des filières de matériaux locaux (ex : filière bois, paille, béton de terre), production, transformation, valorisation des matériaux locaux, pouvant être accompagnés, soutenus ou portés par le gouvernement ?

- **Idée 1** : exemplarité de la commande publique dans les cahiers des charges, mettre en place des quotas (%) ;
- **Idée 2** : protection du marché local, taxe sur les matériaux importés, aide fiscale qui favorise l'achat des matériaux locaux, interdiction d'importation via le contrôle phytosanitaire ;
- **Idée 3** : soutien financier public via des subventions, des prêts à taux zéro pour la création d'entreprises, des aides fiscales accordées aux particuliers ;
- **Idée 4** : création d'un label « simple » qui reconnaît le concept de l'habitat océanien, davantage sur le modèle ARDICI ou « Je produis calédonien », qui s'inscrit en complémentarité du RCNC ;
- **Idée 5** : communiquer et promouvoir les matériaux locaux vers une cible grand public.

## Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 3

7. Mettre en œuvre les livrables issus du référentiel de l'habitat océanien
8. Mettre en place des leviers incitatifs (réglementaires, fiscaux) pour développer une architecture vernaculaire
9. Créer et soutenir les filières de matériaux locaux grâce au RCNC

## Atelier n°4 :

### Logement performants et durables : quels leviers d'éco-conditionnalité ?

*Il s'agit de définir des leviers pour favoriser la mise en place d'un habitat plus performant en Nouvelle-Calédonie.*

#### 1 / LEVIERS FISCAUX

Identifier les leviers fiscaux existants ou à développer pour favoriser la mise en place d'un habitat éco-performants, en fonction des cibles (ménages, professionnels du secteur) ?

- **Idée 1** : aides fiscales en amont des projets (sur la maîtrise de l'énergie, sobriété, analyse du cycle de vie) ;
- **Idée 2** : aides à la R&D, crédits d'impôts à la recherche (ex : bois, matériaux biosourcés) ;
- **Idée 3** : taxe carbone, pas de taxe ou exonération ;



- **Idée 4** : incitation par les outils fiscaux pour les investisseurs, faire la différence entre promoteurs/propriétaires/locataires ;
- **Idée 5** : aides aux petites entreprises, crédits d'impôts, réductions fiscales sur les matériaux biosourcés, audits énergétiques ;
- **Idée 6** : indexer les frais de notaires en fonction de la classe énergétique du logement ;
- **Idée 7** : aides pour favoriser les travaux verts (conceptualisation / isolation / rénovation / matériaux réutilisés, recyclés, matériaux locaux et biosourcés).

## 2 / LEVIERS RÉGLEMENTAIRES

Définir des cadres réglementaires pour accompagner, porter, soutenir la mise en place d'habitats éco performants énergétiquement, pouvant être accompagnés, soutenus ou portés par le gouvernement ?

- **Idée 1** : adapter, améliorer la réglementation de l'aménagement et de l'urbanisme (code de l'urbanisme, codes de l'environnement, PUD), réglementation de l'éclairage public (Arrêté Synergie), renforcer les règlements de mobilité énergie ;
- **Idée 2** : normes sur les matériaux (durée de vie, qualité): RCNC. Pourcentage minimum dans les constructions ou travaux, développer les filières d'éco-matériaux ;
- **Idée 3** : sensibilisation (points info énergie, MOOC, SMS ou informations plus informelles) ;
- **Idée 4** : rendre obligatoire les étiquettes énergétiques sur les logements (DPE, Interdiction de l'import d'équipements énergivores) ;
- **Idée 5** : réglementation énergétique pour tous les bâtiments, bien prendre en compte l'aspect confort, ventilation naturelle, démarche Bâtiment durable calédonien (BDCal) ;
- **Idée 6** : prioriser l'utilisation des

outils existants (démarche BDCal, Performance énergétique des bâtiments (PEB), ...) ;

- **Idée 7** : meilleure accessibilité sur les modes doux ;
- **Idée 8** : réglementation de la tarification énergétique (gaz, électricité), éco-conditions pour les aides directes à l'énergie, incitation aux énergies «vertes» ;

## Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 4

10. Encourager le principe de frugalité de l'habitat grâce à des critères qualifiants
11. Communiquer vers le grand public sur les démarches vertueuses (achats, travaux...)
12. Définir de nouvelles modalités de financement

- **Idée 9** : augmenter la part d'espaces naturels dans les PUD et codes. Obligations de plantations de certaines espèces végétales (médicinales, comestibles...) ;
- **Idée 10** : valoriser les savoirs traditionnels.

## 3 / AUTRES LEVIERS

Définir d'autres leviers (hors fiscalité et hors réglementation) qui permettent d'inciter les démarches en faveur de l'habitat éco performant, en Nouvelle-Calédonie.

- **Idée 1** : communication, formation, sensibilisation (canaux de communication adaptés, recensement des entreprises et artisans d'éco-construction), formations scolaires et professionnelles, logements témoins (visite et location) ;
- **Idée 2** : financements avantageux (prêts à taux zéro, mécénat, sponsoring d'entreprises. Inciter à réhabiliter, rénover, sobriété, chèques énergie, label bas carbone) ;
- **Idée 3** : écoconstruction, circuits courts, matériaux biosourcés, matériaux recyclés. Suivre la démarche Bâtiment durable calédonien (BDCal) pour plus de sobriété, éco-consommation, challenge des collectivités « performantes » ;
- **Idée 4** : environnement global, aménagements urbains, espaces naturels, espaces végétalisés ;
- **Idée 5** : appels à projets, budgets participatifs, concours. Attention à la communication.

## Atelier n°5 :

### Quelle organisation inter-acteurs pour mieux gérer la salubrité des habitats ?

*Imaginons une organisation partenariale entre les institutions pour mieux gérer les enjeux de salubrité de l'habitat en Nouvelle-Calédonie. Il s'agit alors de définir l'organisation inter-acteurs pour mieux gérer la salubrité*

#### 1/ GESTION DE LA SALUBRITÉ

Définir des modes de gestion et d'actions partagées pour mieux résoudre les problématiques de l'insalubrité, entre les différentes parties prenantes (Qui fait quoi?)

- **Priorité 1** : clarifier la répartition des compétences ;
- **Priorité 2** : définir les critères pour qualifier l'insalubrité ;
- **Priorité 3** : revoir l'ensemble des textes réglementaires et les adapter au contexte local ;
- **Priorité 4** : créer des outils juridiques et financiers pour traiter les situations de copropriété dégradées et des logements abandonnés ;
- **Priorité 5** : mettre en place une obligation de diagnostic logement et les porter à connaissance (plomb, amiante, termites, consommation énergétique, assainissement...) ;
- **Priorité 6** : mettre en place les moyens au niveau des communes pour qu'elles puissent appliquer les textes réglementaires ;
- **Priorité 7** : contraindre réglementairement la réalisation des travaux pour résorber l'insalubrité.



#### 2 / PRÉVENTION DE LA SALUBRITÉ

Définir des modes de prévention partagée pour mieux résoudre les problématiques de l'insalubrité, entre les différentes parties-prenantes (Qui fait quoi ?).

- **Priorité 1** : caractériser la salubrité versus insalubrité en Nouvelle-Calédonie ;
- **Priorité 2** : définir un corpus juridique calédonien permettant aux collectivités d'agir selon leurs compétences ;
- **Priorité 3** : mettre en place des moyens de contrôle et de coercition de la salubrité ;
- **Priorité 4** : obtenir une feuille de route politique claire en matière de squats ;
- **Priorité 5** : accompagner les primo-acquédants, les usagers dans la gestion de leur biens, y compris les enfants ;
- **Priorité 6** : informer les acquéreurs, les locataires de l'état du logement par un diagnostic (plomb, amiante, termites, consommation énergétique, assainissement...).

## Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 5

- 13. Définir le principe d'insalubrité et son écosystème
- 14. Mettre en place des leviers réglementaires, des méthodes de contrôle et d'information des différentes parties prenantes et agir pour un habitat digne
- 15. Innover pour résorber l'habitat insalubre

## Atelier n°6 :

### Comment simplifier la gestion communale de l'habitat ?

*Il s'agit alors de définir les attentes des communes sur les sujets d'habitat et d'urbanisme*

#### 1/ATTENTESDESÉLUSCOMMUNAUX

Définir les attentes et les résultats attendus des élus communaux, notamment vis-à-vis du gouvernement sur les questions de l'habitat et d'aménagement.

- **Attente 1** : permettre aux maires de maîtriser leur développement territorial en étant acteur de leur aménagement ;
- **Attente 2** : pouvoir mieux appréhender la connaissance des risques naturels sur les populations impactées par les changements climatiques ;
- **Attente 3** : réformer pour garantir et sécuriser le foncier afin d'assurer une cohérence globale de l'aménagement communal ;
- **Attente 4** : s'assurer que la construction est en adéquation avec les territoires ;
- **Attente 5** : le travail et les propositions faits aujourd'hui doivent être suivis d'effets.



## 2/ PROPOSITIONS D'ACTIONS

Proposer des actions concrètes pouvant être accompagnés, soutenues ou portées par le gouvernement en lien avec les élus des communes de Nouvelle-Calédonie.

- **Action 1** : réorganiser la répartition des compétences entre communes et provinces ;
- **Action 2** : disposer d'outils de connaissance des aléas, des enjeux, des risques et des vulnérabilités ;
- **Action 3** : mettre en place la réglementation de la sécurisation du foncier ;
- **Action 4** : considérer les maires et prendre en compte leurs avis.

## 3/PRIORITÉS DES ÉLUS COMMUNAUX

Les priorités des élus communaux, notamment vis-à-vis du gouvernement, sur les questions de l'habitat et de l'aménagement, sont hiérarchisées conformément à l'ordre d'énumération des actions ci-dessus.

## Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 6

16. Proposer une nouvelle répartition des compétences dans le cadre de l'évolution institutionnelle de la Nouvelle-Calédonie
17. Accompagner les attentes des communes sur le volet de la simplification réglementaire
18. Mettre en place une politique publique partagée des risques majeurs pour un habitat résilient



*« Il va falloir que les choses changent puisque nous sommes à l'aube, je l'espère d'un statut pour la Nouvelle-Calédonie, et il faudra enfin permettre aux maires de pouvoir être les propres acteurs de l'aménagement de leur territoire... Le travail et les propositions qui sont faites aujourd'hui doivent être suivis d'effets. »*

**S. LAGARDE** présidente de l'association française des maires.



*« Là où il y a un vide juridique, là où il n'y a pas de compétences, c'est le maire qui agit. Parce que nos populations ne regardent ni les compétences, ni l'organisation politique, ni le fonctionnement, et là c'est le maire, c'est lui qui doit faire. Voilà, ce que l'on appelle la proximité. »*

**A. POININE**, vice-président de l'association des maires de Nouvelle-Calédonie.

## Synthèse :

# 18 perspectives opérationnelles issues du symposium « Imaginons l'habitat océanien » pouvant être portées, accompagnées ou soutenues par le gouvernement



### Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 1

1. Proposer une dynamique partenariale « pays » en créant un laboratoire « pays » de l'urbanisme et de l'innovation sociale (LAPUIS) ;
2. Mettre à disposition une méthode d'animation, des outils d'échanges et de partage autour de réflexions ciblées en lien avec les parties-prenantes de l'écosystème ;
3. Initier des projets pilotes en partenariat avec les parties prenantes, en facilitant leur mise en œuvre.

### Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 2

4. Valoriser les bonnes pratiques en terres coutumières ;
5. Développer les instances de concertations pour un aménagement cohérent des territoires de droits commun et coutumier ;
6. Mettre en place des projets pilotes, sur des modèles partenariaux exemplaires et innovants.

### Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 3

7. Mettre en œuvre les livrables issus du référentiel de l'habitat océanien ;
8. Mettre en place des leviers incitatifs (réglementaires, fiscaux) pour développer une architecture vernaculaire ;
9. Créer et soutenir les filières de matériaux locaux grâce au RCNC.

### Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 4

10. Encourager le principe de frugalité de l'habitat grâce à des critères qualifiants ;
11. Communiquer vers le grand public sur les démarches vertueuses (achats, travaux...);
12. Définir de nouvelles modalités de financement.

### Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 5

13. Définir le principe d'insalubrité et son écosystème ;
14. Mettre en place des leviers réglementaires, des méthodes de contrôles et d'information des différentes parties-prenantes et agir pour un habitat digne ;
15. Innover pour résorber l'habitat insalubre.

### Perspectives opérationnelles issues de l'atelier 6

16. Proposer une nouvelle répartition des compétences dans le cadre de l'évolution institutionnelle de la Nouvelle-Calédonie ;
17. Accompagner les attentes des communes sur le volet de la simplification réglementaire ;
18. Mettre en place une politique publique partagée des risques majeurs pour un habitat résilient.



**NOVEMBRE 2022**

Partages des constats et expressions des attentes pour co-construire une politique publique de l'habitat

*Vers une trajectoire commune*

*Débats citoyens*

**2023**

Identifier et innover pour répliquer et déployer des solutions efficaces, autour de valeurs partagées

*Vers une co-production des savoirs et des connaissances*

*Ateliers participatifs*

**Février**

*Cycle de conférences*

**2023**

Poursuivre la dynamique partenariale en créant un laboratoire « pays » de l'urbanisme et de l'innovation social (LAPUIS)

*Vers une démarche collaborative*

**2023**

Proposer des leviers fiscaux et financiers

*Vers une approche frugale de l'habitat et de l'urbanisme*

*Projets pilotes*

**Avril**

**2023**

Simplifier les réglementations

*Vers un urbanisme opérationnel*

*Groupes de travail thématique*

**2023**

Répertorier, protéger et développer les savoir-faire constructifs via le référentiel océanien

*Vers une architecture vernaculaire*

**Juillet**

**2023**

Publication des actes

*Vers une politique publique partagée de l'habitat*

*Tables rondes*

*Visites sur site*

**2023**

Résilience et adaptation aux risques et aux changements climatiques

*Reflexions autour de la réglementation urbaine*

**DÉCEMBRE 2023**

Rétrospective de l'année

**LOGEMENT APPROPRIÉ**

**HABITAT ADAPTÉ**

**CADRE DE VIE DURABLE**

cellule de l'habitat et de l'urbanisme  
 steven.meriadec@gouv.nc  
 7 rue du général GALLIENI



