



DIRECTION DU LOGEMENT



POLE URBAIN

Quelles solutions pour l'habitat dégradé ?

- *Dumbéa, le 24 août 2016*

La difficile définition de l'habitat dégradé

- **De quoi parle-t-on ?**

- De conditions de logement qui portent atteinte à la dignité des personnes,
- De logements exagérément petits, sans ouverture et sans confort (eau/électricité),
- De locaux habités non destinés à l'être,
- De cabanes,
- De locaux menaçants pour la santé ou la sécurité des habitants.



L'habitat dégradé: une réalité du mal logement en Nouvelle-Calédonie

- 214 immeubles et 1800 logements recensés dans la base de donnée « immeubles dégradés » du Grand Nouméa (marchands de sommeil),
- Des logements construits notamment lors du boom du nickel vieillissants partout en Nouvelle-Calédonie,
- « Des conditions sanitaires et environnementales difficiles dans certaines tribus. » (P. Néaoutyne – NC 2025 Synthèse et enjeux).



Fiche n° 43	Date de la visite 19/10/2000	Secteur d'intervention: 4	Nom de l'enquêteur TACHE Michel
Situation du quartier 		Caractéristiques foncières Adresse: 7, Rue du PORT DESPONDES - Faubourg Blancher N° cadastre: 649333-0370 Surface: m² N° lot: Zone PUD: UB	
Localisation du terrain de l'immeuble 		Caractéristiques de l'immeuble Type d'implémentation: Propriétaire bailleur Nombre de niveaux: R-2 Nombre de logements: 11 Nombre de bâtiments: 1 F1: 11 F2: F3: F4: F5: Autre:	
Autres occupations: Commentaires sur occupation: Abords: Non aménagés		n°7 (immeuble A): 11 logements, très mauvais état. Deux autres constructions: - n°7 bis (immeuble B): R+1, 3 appartements de type F2 et 1 chambre au Rez de Chaussée, menuiserie bois et alu, Bardage bois et maçonnerie, couverture tôle, Très mauvais état. - N°7 ter au fond (immeuble C): R+1, 8 appartements, 2 de type F2 et 6 chambres, compteurs électriques individuels, menuiserie bois et alu, maçonnerie, très mauvais état. TOTAL logements parcelle: 23 logements	
Vue de site 		Environnement mitoyen:	
Eléments de construction Type de couverture: Tôles, Type de menuiserie: Bois Type de construction: Maçonnerie Compteur Individuel: Electricité			
Etat général du bâti Etat des murs: Mauvais Etat des plafonds: Mauvais Etat des sols: Mauvais Etat des fenêtres: Mauvais			
Conclusions <input checked="" type="checkbox"/> A surveiller <input checked="" type="checkbox"/> A signaler au SMH			
Coefficient d'insalubrité Date de calcul: coefficient d'insalubrité: Classement:			
Notes / Chronologie de la fiche 43 11/12/2002 visite sur place: changement de propriétaire le bâtiment du fond doit être rénové. 16/12/2003 Les logements sont rénovés petit à petit, au départ des occupants. Actuellement juste quelques logements refaits 04/10/2005 Pas d'autres logements refaits, ensemble toujours dégradé. 18/12/2007 Ensemble toujours dégradé et maintenant très tagué. 10/05/2012 Ensemble très dégradé.			

L'habitat dégradé: une question qui dépasse l'échelle des logements

- **Ensemble anciens : Boston, Cité mélanésienne, St Quentin, Tindu...**
 - ➔ Un besoin de rénovation urbaine
- **Certains centres de villages vétustes**
 - ➔ Une nécessité de revitalisation
- **Dents creuses urbaines et squats: 56 sites de squats et 2200 familles dans le Grand Nouméa**
 - ➔ Des stratégies divergentes: traitement sur site vs résorption.

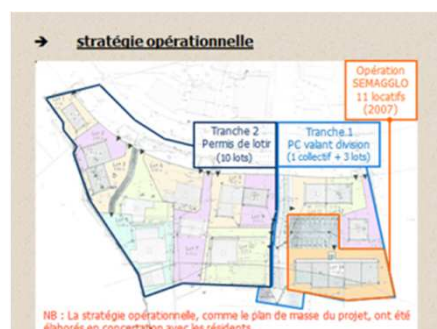


"Solutions pour l'habitat dégradé ?" –
Nouméa, le 24 août 2016



Traitement sur site ou résorption: études de cas

Traitement sur site: Retours d'expérience Pinsat/Audrain/RHS



Résorption: Retours d'expérience

**Tuband 166 familles relogées –
DsM Médipôle 96 familles –
Palmiers 3- 42 familles , 13
familles sont encore sur le site.**



Atelier "Quelles solutions pour l'habitat"
Dumbéa, le 24 août 2016

Un contexte réglementaire insuffisant

- **Des compétences floues: qui est compétent en matière de salubrité publique ?**
- **Absence d'outils définissant des normes d'habitabilité pour encadrer la location,**
- **Peu de cadre réglementaire contraignant (mise en œuvre des pouvoirs du maire ?) et textes obsolètes (RTHM),**
- **Peu d'incitatifs financiers,**
- **Pas de moyens dédiés à la rénovation urbaine ou opérations globales de résorption.**

Atelier "Quelles solutions pour l'habitat dégradé ?" –
Dumbéa, le 24 août 2016



Une gouvernance fragmentée

- **Des actions peu transversales:**
 - Propriétaires occupants: OPAL/TEASOA/PIL
 - Immeubles dégradés: rachats par les bailleurs sociaux selon des modalités différentes
 - Mais pour la résorption, sur l'agglomération une coordination des sites et des relogements dans le cadre du protocole unique qui permettent la libération des sites.
 - **Des ressources humaines limitées:**
 - Cas des contrôles sur l'aide au logement non effectués,
 - **Des bases de données dont la pérennité interroge.**
 - **Portage inter-collectivité complexe pour les opérations d'envergure (PRU)...**
- ➔ **absence de pilotage global d'une politique en faveur de la réhabilitation et de la rénovation.**



Atelier "Quelles solutions pour l'habitat dégradé ?" –
Dumbéa, le 24 août 2016



Questions de l'atelier en ruches

1. Faut-il inciter et / ou contraindre les propriétaires à mettre aux normes leur logement dégradé ?
2. Faut-il privilégier le traitement sur site ou la résorption des ensembles insalubres et des squats?
3. Comment rénover les ensembles, les quartiers ?
Avec quels moyens (outils réglementaires, moyens financiers et humains)?



Atelier "Quelles solutions pour l'habitat dégradé ?" – Dumbéa, le 24 août 2016

