

Pratiques de planification en aménagement du territoire en Nouvelle-Calédonie

Répondre aux besoins en habitat





REPONDRE AUX BESOINS EN HABITAT

- 1. Connaître ce besoin, en particulier quantitativement
- 2. Planifier pour pouvoir répondre aux besoins (les politiques d'habitat s'inscrivent dans un temps long et nécessitent d'anticiper pour articuler tous les leviers).



PARTIE I.

**De quoi se composent les
« besoins en logements »?**

D'où proviennent les besoins en logement ?

- Je pars faire mes études
- Je veux quitter le domicile de mes parents
- J'arrive sur un territoire où j'ai trouvé un emploi
- Je souhaite quitter le squat,
- Ma famille s'agrandit
- Je veux devenir propriétaire
- Je divorce
- Je suis trop âgé(e) pour vivre seul (e) dans mon logement actuel...



De quoi se composent-ils?

Logements nouveaux

Combien?

Ex: 150 / an

Pour qui?

Jeunes ménages
Personnes âgées
Étudiants
Familles
PMR...

Comment?

Individuels / collectifs
F1, F2, F3...
En location / en accession
Architecture
Dvt durable...

A quel prix?

Logements de standing /
intermédiaires / aidés / très aidés...

Où?

Commune, quartier...

Logements existants

Parc des
bailleurs
sociaux

Parc privé
social de
fait

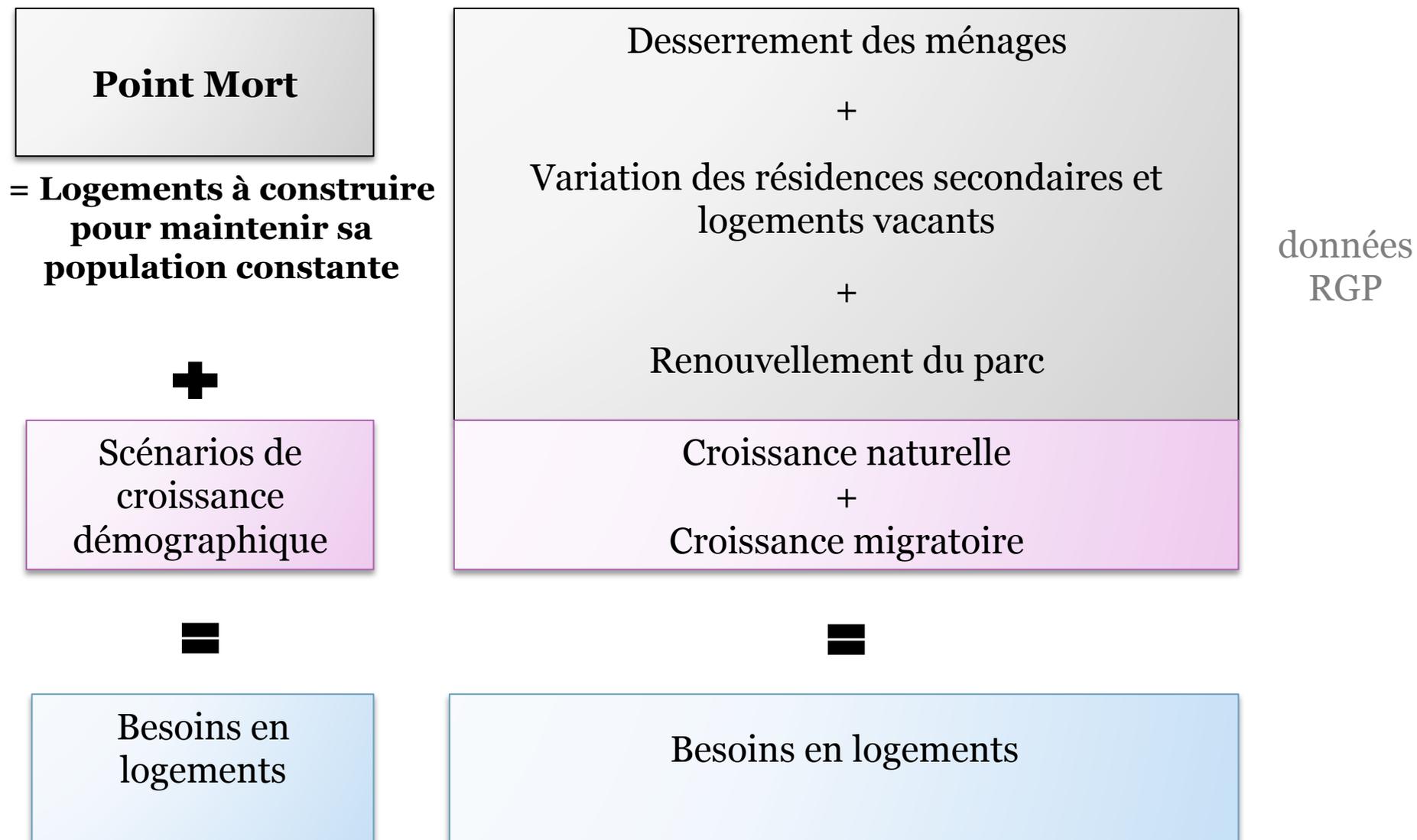
Parc privé

Squats

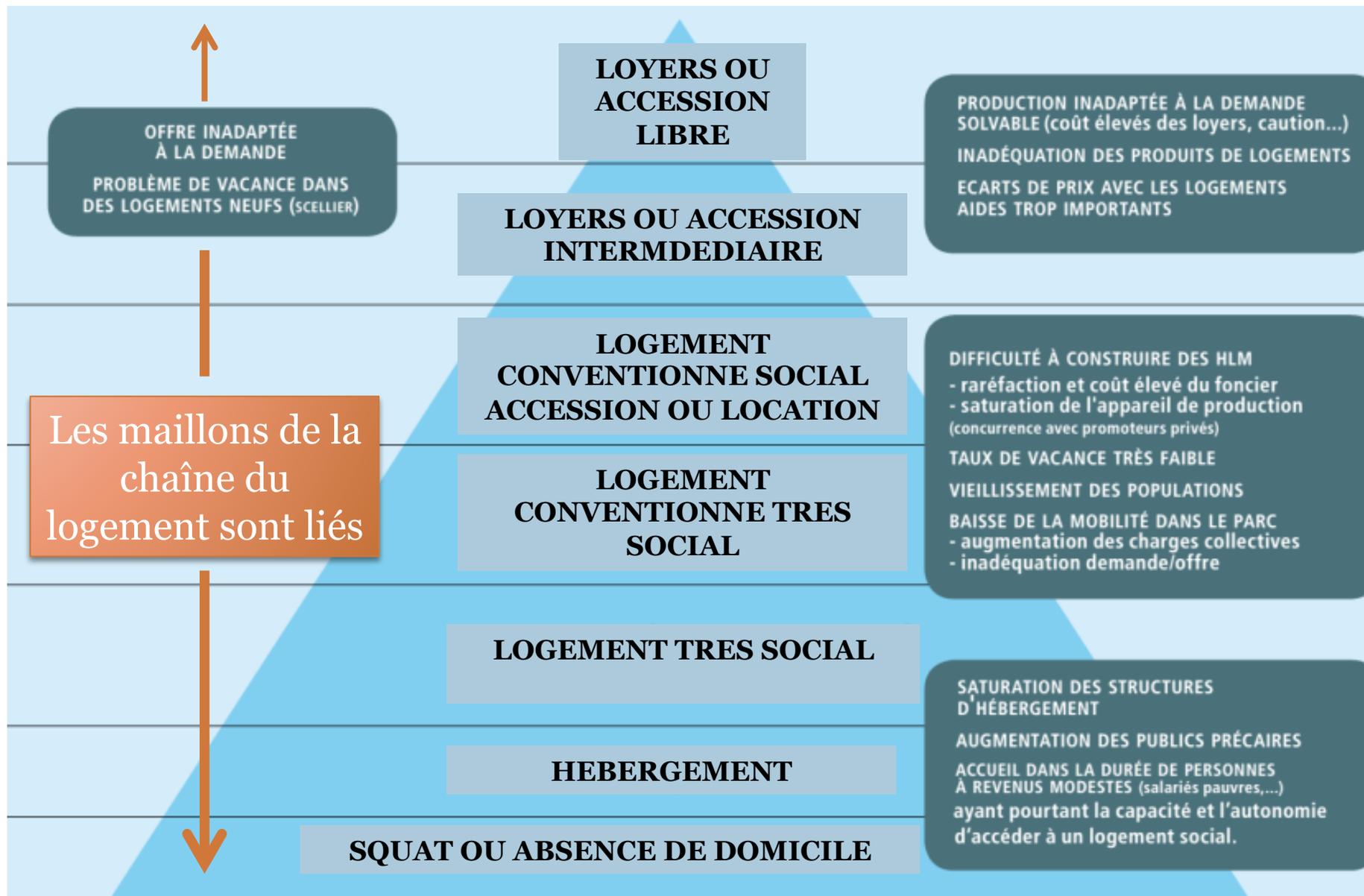
Quels besoins?

- ✓ Réhabilitations
- ✓ Démolition
- ✓ RHI
- ✓ Rénovation urbaine
- ✓ Mixité sociale
- ✓ Préservation patrimoine
- ✓ Équipements
- ✓ Accompagnement social etc...

1. Estimer les besoins quantitatifs



2. Analyser l'offre existante:



3. Analyser les projets en cours

- Construction neuve
(PC accordés / travaux en cours...)
- Réhabilitation
(Besoins de relogements, remises sur le marché, évolution des loyers...)
- Démolitions
(résorption de squat, démolitions grands ensembles...)



4. Analyser les réponses possibles:

- Pour offrir **davantage de logements**
- Pour offrir des logements **plus confortables**
- Pour offrir des logements **plus abordables**
- Pour offrir des logements **plus adaptés**
- Pour aménager le **cadre de vie**
- Pour **accompagner les familles**

Valider la stratégie
« Habitat »
« Accompagnement
social »
et « Aménagement »



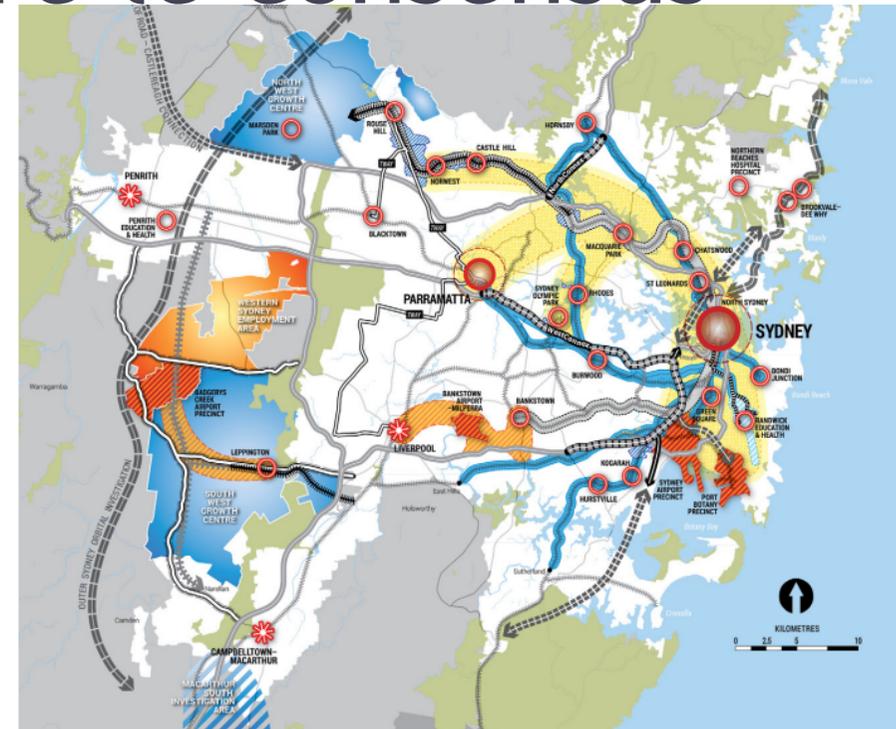
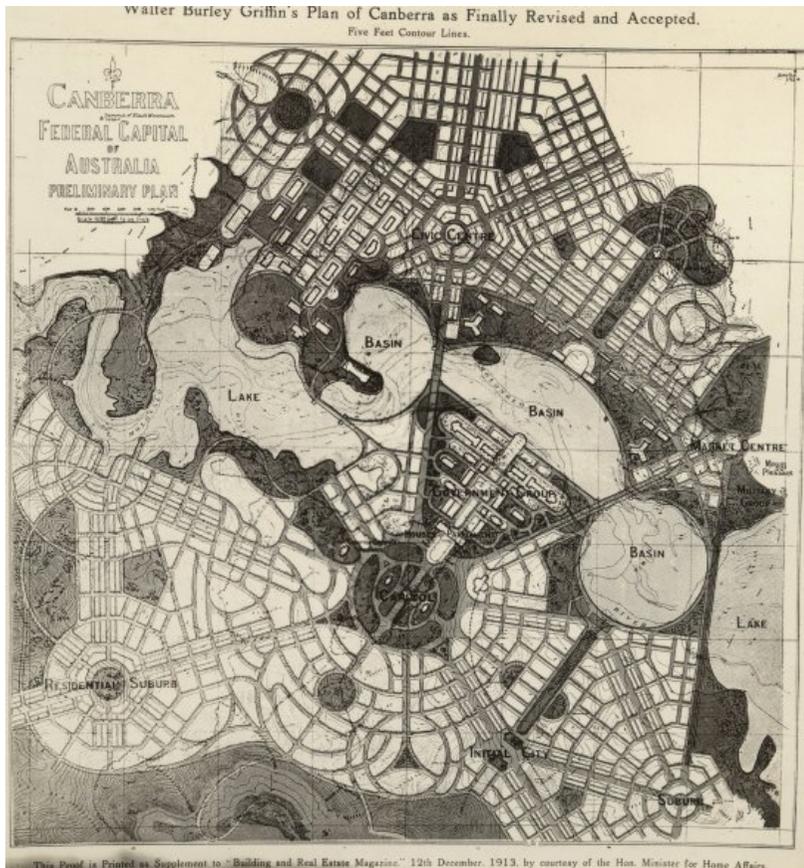
Constat en Nouvelle-Calédonie

- Des outils démographiques mais peu d'outils spécifiquement associés à la définition quantitative des besoins en logement.
- Pas d'approche qualitative.



PARTIE II.
Planifier pour répondre aux
besoins

1. Planifier : écrire le consensus



	CBD		Western Sydney Employment Area		Inner West Light Rail		Motorway
	Regional City Centre		Global Economic Corridor		CBD & South East Light Rail		Motorway Expansion
	Strategic Centre		Transport Gateway		Rail Network		Proposed Motorway Extension
	Growth Centre		Enterprise Corridor		Sydney Rapid Transit		Road/Motorway Investigation
	Urban Investigation Area		Metropolitan Urban Area		Rail Network Expansion		Transport Investigation
	Priority Precinct		Metropolitan Rural Area		SWRL Extension Investigation		Road Upgrade
	Urban Renewal Corridor		Parks & Reserves		Road Upgrade		Bus Transit Way
	Local renewal opportunities yet to be identified		Waterway		Bus Transit Way		

La planification n'est pas une contrainte mais un moyen de faire aboutir un projet de territoire.

2. Les limites de la planification en Nouvelle-Calédonie

- Un droit des sols lacunaire.
- Des catégories de documents inadaptés aux situations (cas de la brousse ou des tribus): adaptations locales (MARPOUS et SAT).
- Peu d'accompagnement des acteurs locaux dans leurs pratiques de planification.
- Une planification supracommunale non opposable au tiers.
- Pas de document de planification spécifiquement lié aux questions d'habitat (ou de foncier).
- Mais des avancées dans la sécurisation juridique des PUD (code de l'urbanisme).

2 ÉTAT DE LA PLANIFICATION EN MATIÈRE D'URBANISME EN NOUVELLE-CALÉDONIE (AU 1^{ER} JUIN 2013)

	Quantité	Couverture du territoire en superficie	Couverture du territoire en nombre d'habitants
Commune ayant un PUD adopté	9	24 %	68 %
Commune ayant un PUD rendu public	4	12 %	5 %
Commune ayant un PUD en cours d'élaboration	5	19 %	10 %
Commune sans PUD	15	45 %	17 %
Planification intercommunale	2 (SCAN et SDAU VKP)	19 %	71 %

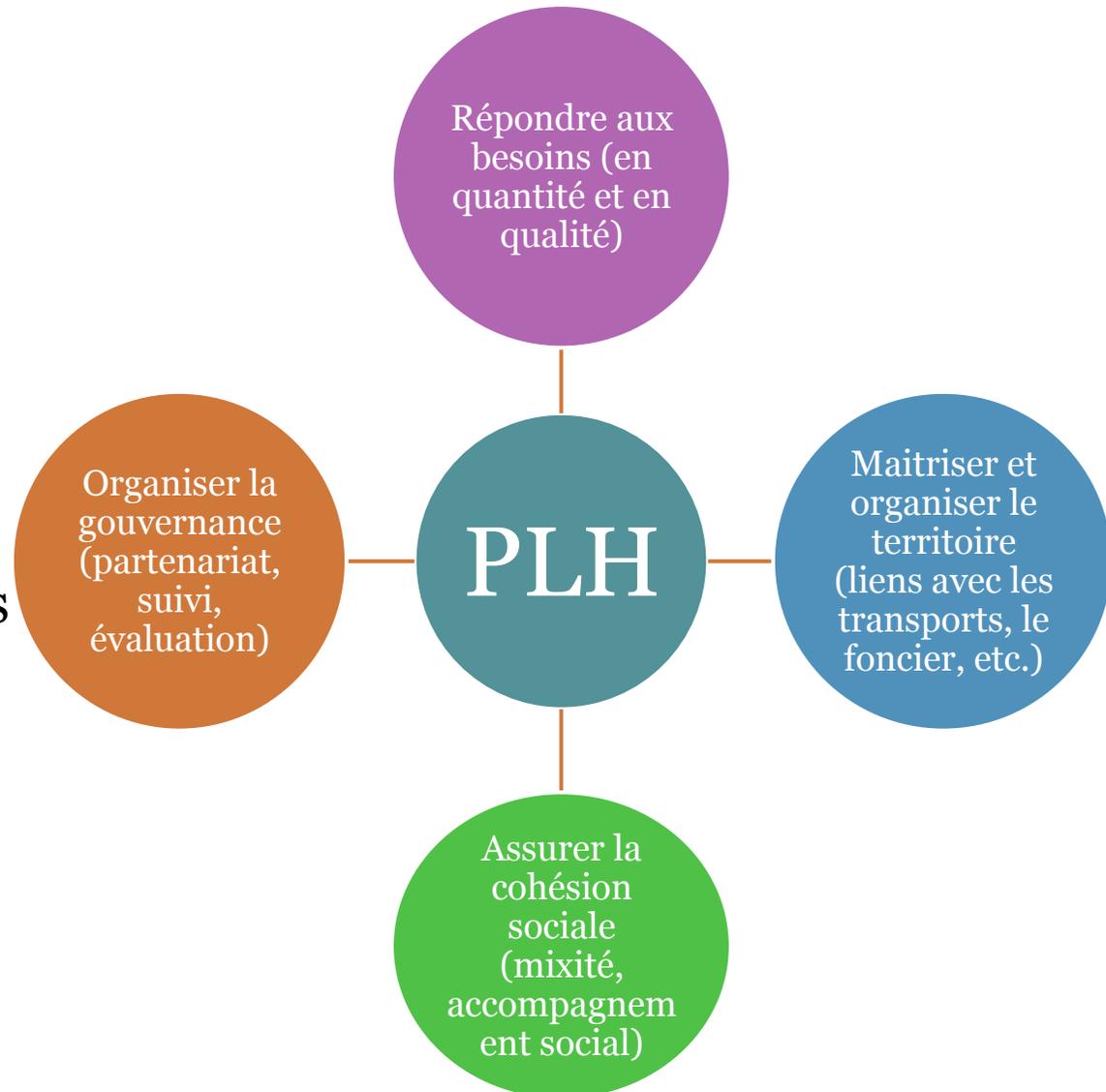
Source: Nouvelle-Calédonie 2025

3. Les perspectives face aux enjeux de l'habitat

- Des questions fondamentales en suspens:
 - Quelle échelle de planification ? Les bassins de vie sont-ils encore ceux des limites administratives ?
 - La question de l'échelle induit celle de la gouvernance: comment planifier à une échelle supracommunale ? Avec quelles moyens ? Suivant quels consensus ? Quid de l'opposabilité des documents ?
 - Et enfin, se pose la question d'une planification spécifique à l'habitat et articulée avec d'autres planifications (en matière de foncier, mobilité, urbanisme commercial, équipements publics, agricoles, *etc.*).

Zoom: le PLH, un outil de planification pour l'habitat

- Créés en 1983 en Métropole
- A l'échelle intercommunale
- Obligatoires au dessus de 30 000 habitants
- Compatibles avec les SCOT
- Les PLU (PUD) doivent être compatibles avec le PLH.
- Conditionne les aides de l'Etat.



Conclusion

- Une connaissance des besoins à développer: outils statistiques, observatoires urbains, analyses qualitatives.
- Des outils et pratiques de planification à forger: accompagnement des acteurs, définitions législatives à étendre, document propre à l'habitat à définir.

« Il n'y a de vent favorable que pour celui qui sait où il va. » Sénèque.