



Cellule  
**KONIAMBO**  
ACCOMPAGNEMENT DE L'USINE DU NORD

# Horizon 2025

Besoins en logements de la zone Poya Nord à Koumac



Etats Généraux de l'Habitat (EGH) – mercredi 27 avril 2016

Résultats de l'étude confiée à l'Institut  
Quidnovi



## ÉTUDE SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DES GRANDS ESPACES DE L'OUEST

POYA, POUEMBOUT, KONÉ, VOH, KAALA-GOMEN ET KOUMAC

Focus  
logement

Dossier : QN\_254 Étude sur le marché de l'immobilier des  
grands espaces de l'ouest  
Référént Quidnovi : Stéphane RENAUD. Consultants : Jean-  
Baptiste PORET, Nolann CHARLES, Julie FRAPPIER  
stephane.renaud@quidnovi.nc / tel. 24 16 07 / Mob. 78 55 24



## Déterminants de la DEMANDE

- Evolution démographique
- Demande en attente (Guichet Habitat)
- Demande des entreprises
- Demande liée aux projets connus

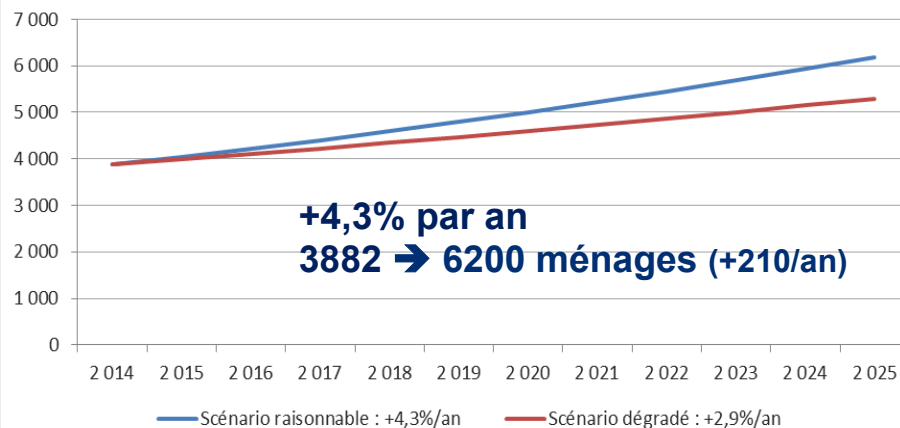
## Déterminants de l' OFFRE

- Permis en cours
- Projets connus
- Logements remis sur le marché
- Fin de défiscalisation

**Terres  
coutumières/  
de droit commun**

## Croissance prévisionnelle des ménages

**Zone VKP** Projections du nombre de ménages selon 2 scénarios



**Poya Nord**

**+2,3% par an**  
**840 → 1100 ménages (+24/an)**

**Koumac/  
Kaala-Gomen**

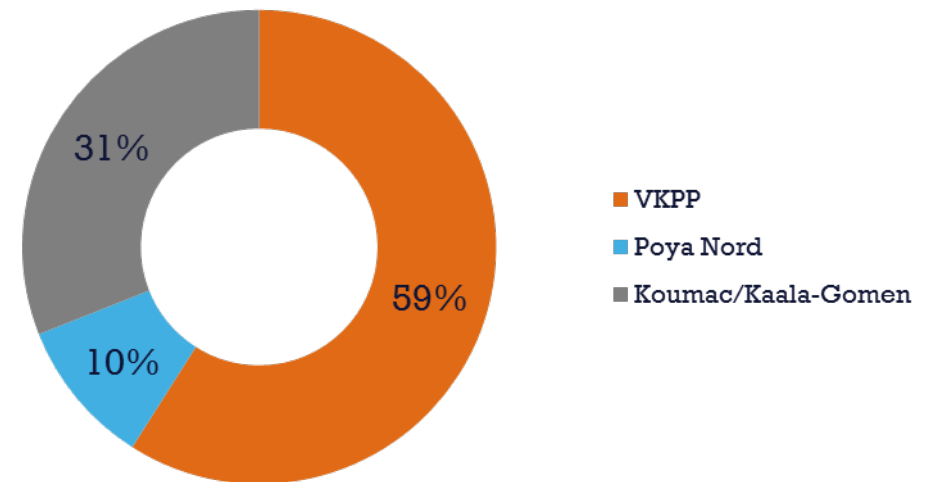
**+2,7% par an**  
**1870 → 2500 ménages (+60/an)**

## Quelle adéquation offre/demande ?

| Solde de la zone de l'étude         | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024  | 2025  |
|-------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| F1-F2                               | -18  | -87  | 89   | -21  | -22  | -3   | -40  | -42  | -44   | -47   |
| F3 et plus                          | 61   | -133 | 29   | -48  | -98  | -195 | -240 | -267 | -279  | -291  |
| Lots nus                            | 0    | 44   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0     | 0     |
| Total                               | 43   | -176 | 118  | -68  | -120 | -198 | -280 | -309 | -322  | -337  |
| Solde de la zone de l'étude : cumul | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024  | 2025  |
| F1-F2                               | -18  | -105 | -16  | -37  | -59  | -62  | -102 | -143 | -187  | -234  |
| F3 et plus                          | 61   | -72  | -44  | -91  | -190 | -385 | -625 | -892 | -1171 | -1462 |
| Lots nus                            | 0    | 44   | 44   | 44   | 44   | 44   | 44   | 44   | 44    | 44    |
| Total                               | 43   | -133 | -16  | -84  | -204 | -403 | -683 | -992 | -1314 | -1651 |

Déficit: environ 170 logements/ an  
(offre = 55% demande)

|            |     |
|------------|-----|
| F1-F2      | 25% |
| F3 et plus | 75% |



## ENSEIGNEMENTS

✓ **Des années très contrastées**

→ le poids de 2018/2019 sur VKP  
→ sur-offre potentielle de F3 et plus

✓ **Terres coutumières**

→ offre < demande sur la période (-180)

✓ **Une population cible**

→ 80% de la demande en logement aidé

✓ **Accession/ Location**

→ VKP: environ 60% de location  
→ Reste : environ 75% d'accession

✓ **Des typologies recherchées**

→ F1-F2: jeunes ménages/ de passage  
→ F3 et plus: volonté d'implantation

✓ **Avis des entreprises**

→ elles ont confiance dans la zone VKP

✓ **Dynamique territoriale**

→ auto-dynamisme de VKP  
→ renforcement de Koumac



## POINTS DE VIGILANCE

### ✓ **Lisser la sur-offre**

→ affiner les réalisations par tranches

### ✓ **Eviter le « cannibalisme »**

→ bailleurs/ privés: complémentaires  
→ baisse de loyers dans le privé

### ✓ **Pouvoir d'achat**

→ 70% Guichet Habitat < 330 KF/mois  
→ déterminants des coûts de construction

### ✓ **Sorties de défiscalisation**

→ F4-F5: une centaine disponibles  
→ l'après-période de défiscalisation

### ✓ **Effets conjoncturels**

→ enseignements du recensement 2019

→ Un pilotage fin du logement pour réguler, anticiper et sécuriser

→ Des outils d'observation en travaux

→ **Comblé un déficit moyen d'environ 170 logements/ an jusqu'en 2025**

(11% terres coutumières/ 89% terres de droit commun)

