

Vers une politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie



DOCUMENT PROVISOIRE
EN CO-CONSTRUCTION
31 07 2023



GOUVERNEMENT DE LA
NOUVELLE-CALÉDONIE

Direction de publication :
Steven MERIADEC
responsable de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme

Juillet 2023

Sommaire

Avant-propos	5
Edito	7
Construire une trajectoire pour imaginer un cadre de vie durable	8
Introduction	9
La trajectoire - L'écosystème	10
La démarche	12
Les ambitions et objectifs à atteindre	13



Ce document s'inscrit dans les actions à mener, identifiées lors du symposium : Imaginons l'habitat océanien.

Avant-propos

« ... La Nouvelle-Calédonie est un pays riche de ses diversités, des diversités qui s'expriment très fortement au point, parfois, de diluer ce sentiment qui nous lie tous au même poteau central.

Au moment où le pays a rendez-vous avec son histoire, je vous appelle à trouver ce liant qui nourrit l'affirmation de soi pour une reconnaissance de l'autre dans la construction d'un collectif qui projette au-delà des contingences.

... La construction de la case de cette nouvelle Nouvelle-Calédonie, avec des relations à redéfinir avec la France est une nécessité pour donner vie à un pays plus juste, plus prévenant, un pays responsable et prospère, une nouvelle Nouvelle-Calédonie qui nous ressemble dans laquelle nous pourrions habiter, vivre et travailler en confiance, et que nous pourrions transmettre à nos enfants. »

Extrait de la conclusion de la déclaration de politique générale du président du 17^e gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, Monsieur Louis MAPOU

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

Mon rôle, en tant que membre du Gouvernement en charge de la construction, du logement et de l'urbanisme est de créer les conditions et l'environnement propice à une dynamique nouvelle concernant l'habitat sur notre territoire. Je souhaite proposer un modèle de gouvernance de proximité, en inversant la pyramide et que les acteurs politiques soient au service des citoyens, des tribus, des GDPL, des communes ...

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 le sera pas forcément demain. »

Construire une trajectoire pour imaginer un cadre de vie durable

En matière d'habitat, il faut rappeler que la Nouvelle-Calédonie définit les principes directeurs de l'urbanisme avec comme principal outil le code de l'urbanisme, les normes constructives avec le RCNC, et qu'elle finance l'aide au logement à hauteur de 3 milliards de francs pacifique par an.

Pour y répondre, il faut mobiliser les outils juridiques existants et développer l'ingénierie, c'est pourquoi il a été commandé à la cellule de l'habitat et de l'urbanisme d'oeuvrer pour la co-construction d'une politique publique partagée de l'habitat



Introduction

La quête d'un chez soi reste une préoccupation forte qu'il faut aujourd'hui combiner avec de nouveaux enjeux préoccupants pour les ultramarins, qui n'échappent pas à la Nouvelle-Calédonie, qui sont la transition énergétique et les changements climatiques.



Pour mener à bien la politique de la Nouvelle-Calédonie en matière d'habitat et d'urbanisme, l'organisation d'un réseau d'acteurs est à construire, notamment pour la politique logement.

Pour établir une politique globale et partagée, il est important de s'inscrire dans les actions en cours afin de produire de l'intelligence collective autour des enjeux du logement en Nouvelle-Calédonie.

L'objectif est d'identifier de nouveaux dispositifs pour être plus performant et en meilleure adéquation avec les attentes des populations.

Pour répondre à la question du logement comme espace à habiter en toute sérénité, il est primordial de planifier. A cet effet, il est important de partager des valeurs.

Pour cela, la Nouvelle-Calédonie souhaite, en toute humilité, avec l'appui de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme que les acteurs du logement adhèrent à la démarche et coordonnent leurs actions autour de 3 ambitions communes :

- 1. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE**
- 2. SATISFAIRE AUX BESOINS DE CHACUN ET PROTÉGER LES PLUS VULNÉRABLES**
- 3. CONSTRUIRE AU BON ENDROIT, MIEUX ET AU JUSTE PRIX**

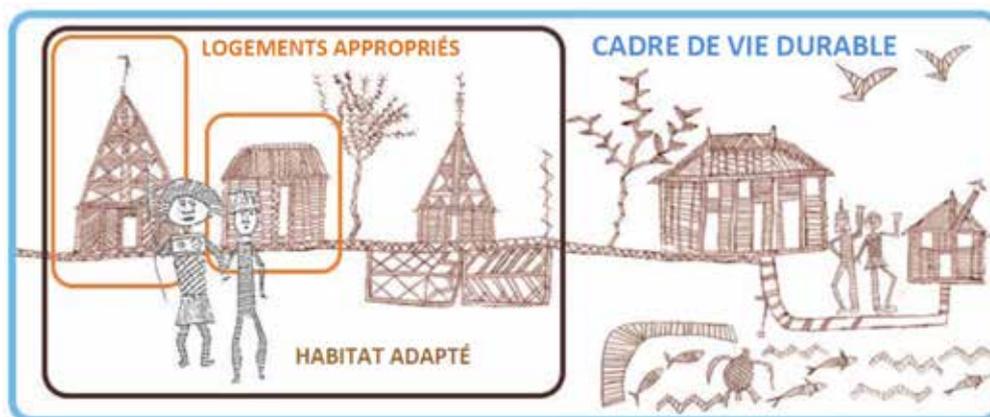
Pour chacune de ces ambitions les objectifs et les moyens à décliner en actions sont à formaliser dans une stratégie que le gouvernement souhaite co-construite.

Ce souhait de co-construire une feuille de route, doit s'adosser au retour d'expérience de solutions qui existent déjà, qu'il faut identifier, pour les répliquer ou les adapter, sans s'interdire d'imaginer d'autres solutions, qui restent à inventer.

Cette volonté s'inscrit dans la trajectoire: Imaginons l'habitat océanien, où le logement est un chez soi, qui traduit la manière d'investir une partie du monde, ici : l'Océanie.

La trajectoire

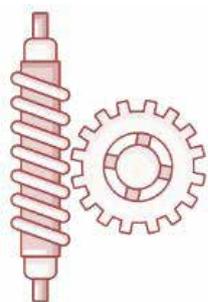
Le logement doit être approprié. Il doit être construit convenablement, correctement, juste en adéquation avec les moyens et les ressources, il doit être pratique. Il doit être frugal, pour contribuer à la création d'un habitat adapté au milieu, au mode de vie ; ainsi il doit être respectueux de son environnement, pour garantir un cadre de vie durable.



L'écosystème

Désormais, chaque acteur du logement doit s'inscrire dans une double logique. Il doit appréhender son intervention dans un ensemble et il doit s'interroger avec les autres, sur la valeur de sa contribution à œuvrer pour améliorer le cadre de vie.

Ainsi l'ensemble des intervenants peut se résumer à cinq familles d'acteurs. Ceux qui :



1. Définissent les Règlements d'urbanisme et environnement, les Normes constructives et les Procédures foncières
2. Conçoivent [Urbanistes, Architectes, Paysagistes, Bureaux d'études, Design social]
3. Bâtissent [Fabricants de matériaux, Entrepreneurs]
4. Occupent [Usagers, locataires, propriétaires]
5. Financent [Banques, Collectivités, Promoteurs]

Chacune des familles doit valoriser son intervention en intégrant pour qui, pour quoi, comment, où et quand agir.

En effet, il est primordial de s'inscrire dans une stratégie globale, où chacun se pose les mêmes questions :

Quelle réponse apporte mon intervention à l'enjeu de lutter contre les inégalités, de préserver la biodiversité, d'éviter l'artificialisation des sols, d'encourager la rénovation, de résorber l'habitat informel, de réduire la vulnérabilité aux risques majeurs, de s'adapter et atténuer les changements climatiques, d'encourager la

transition énergétique, de favoriser la frugalité dans l'habitat et l'Urbanisme afin de retrouver de l'estime pour le lieu dans lequel nous vivons et ainsi garantir le bien-être de tout un chacun.

La cellule de l'habitat et de l'urbanisme souhaite être force de proposition dans cette dynamique participative d'innovation sociale autour d'une nouvelle gouvernance pour répondre aux questions du logement approprié, dans un habitat adapté pour un cadre de vie durable.



Étant entendu que les attentes ne seront parfois pas les mêmes pour les bénéficiaires que pour les acteurs du logement.

Pour les bénéficiaires, là aussi les réponses peuvent différer que l'on soit résident, locataire, propriétaire, ou acquérant ; et néanmoins, se rejoindre sur l'ambition de l'amélioration du cadre de vie.

Pour un locataire, la principale question est comment avoir accès à un logement à un prix en adéquation avec les moyens, que l'on soit étudiant, actif, retraité ou en grande précarité pour une période adaptée.

Pour les acteurs du logement, il s'agit de disposer d'une politique clairement affichée sur les loyers et les aides aux logements. Et plus précisément si l'on est constructeur, il s'agit de disposer d'une véritable politique foncière avec une planification d'aménagement territorial. Si l'on est gestionnaire de biens (agence immobilière ou bailleur social), il sera question de la vacance, et du refinancement immobilier pour permettre le maintien en état des logements à travers différents mécanismes dont l'acquisition du logement par les occupants.

Pour le gouvernement, il s'agit d'accompagner, de soutenir ou de porter les actions identifiées. Ceci pour assurer l'adéquation entre l'offre et la demande, entre les besoins et les moyens. Il s'agit de mettre en place une politique du logement partagée, cohérente pour plus de justice sociale en faveur des plus fragiles, tout en constituant un levier durable d'intégration. Il s'agit de mettre en œuvre une politique du logement appropriée, plus connectée, plus écologique, plus souple et mieux adaptée aux diversités culturelles, générationnelles, environnementales, sociales et économiques.

Pour tous, cela passe aussi par une simplification des procédures.

La démarche

Afin de contribuer à la mise en œuvre d'une politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie, le gouvernement a invité à la mobilisation l'ensemble des partenaires acteurs de l'aménagement urbain, lors du symposium « Imaginons l'habitat océanien ».



Les échanges et travaux issus du symposium constituent des pistes et perspectives d'objectifs à atteindre. Ce temps d'échanges constitue la phase préparatoire à l'organisation d'une nouvelle gouvernance.

Les propositions faites lors du symposium constituent une amorce de la feuille de route des attendus de la politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie, que le gouvernement souhaite soutenir, accompagner et porter selon les compétences des acteurs de l'écosystème. C'est pourquoi, il est important d'identifier toutes les actions en cours et programmées qui répondent aux trois ambitions qui s'inscrivent et contribuent à l'atteinte des objectifs à définir, pour la coproduction de l'action publique en matière d'urbanisme et d'habitat.

Ces objectifs, une fois formalisés conjointement, sont à décliner en mesures. Ces mesures doivent, à court, moyen et long termes, répondre aux attentes et propositions faites lors du symposium.



Les ambitions et objectifs à atteindre

Ambition 1 :

SATISFAIRE AUX BESOINS DE CHACUN ET PROTÉGER LES PLUS FRAGILES

- 1.1. Mieux connaître les besoins
- 1.2. Organiser et diffuser les données du logement
- 1.3. Renforcer la concertation pour améliorer les outils de planification
- 1.4. Adopter une démarche plus qualitative et moins quantitative
- 1.5. Dynamiser la réhabilitation du parc social et privé vieillissant
- 1.6. Mieux prendre en compte certains publics cibles
- 1.7. Diversifier l'accompagnement social des ménages
- 1.8. Refonder la politique d'accès sociale à la propriété

Ambition 2 :

CONSTRUIRE AU BON ENDROIT, MIEUX ET AU JUSTE PRIX

- 2.1. Expérimenter de nouveaux modes de construction
- 2.2. Développer les filières de production de matériaux locaux
- 2.3. Adapter les réglementations et normes existantes aux réalités de la zone Pacifique
- 2.4. Soutenir les initiatives pour stimuler l'efficacité
- 2.5. Intégrer la problématique du changement climatique, des risques naturels pour favoriser la résilience
- 2.6. Faciliter la mobilisation du foncier
- 2.7. Lutter contre la spéculation foncière
- 2.8. Accroître la transparence sur le coût de la construction
- 2.9. Réinventer le financement du logement

Ambition 3 :

AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

- 3.1. Résorber les squats et empêcher leur développement
- 3.2. Accompagner les collectivités dans leur rôle d'aménageur
- 3.3. Favoriser les médiations sociales et culturelles

DISPOSITIONS FINALES : GOUVERNANCE ET ÉVALUATION DE LA POLITIQUE PUBLIQUE PARTAGÉE DE L'HABITAT EN NOUVELLE-CALÉDONIE

- 4.1. Suivi de la politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie
- 4.2. Déclinaison territoriale de la politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie
- 4.3. Évaluation de la politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie

VERS UNE POLITIQUE PUBLIQUE PARTAGÉE DE L'HABITAT EN NOUVELLE-CALÉDONIE

DOCUMENT PROVISOIRE EN COURS DE CO-CONSTRUCTION

Version	Date	Structure
1	20 04 2022	CHU
2	12 05 2022	CHU
3	13 05 2022	CHU
4	19 05 2022	CHU
5	07 06 2022	CHU

Présenté à	Date
SGNC	06 05 2022
AFD	11 05 2022
Banques des territoires	12 05 2022
Province Nord	13 05 2022
Etat	17 05 2022
DGRAC	19 05 2022
Province Sud	01 06 2022
Province des îles Loyautés	
Bailleurs sociaux	07 06 2022

Version post-symposium

Version	Date	Structure
1	07 07 2023	CHU
2	09 07 2023	CHU/Plan climat PN
3	27 07 2023	CHU/ PLH SIGN
4	28 07 2023	CHU / CNH CNOM

Présenté à	Date
DEL PS	14 06 2023
Transmis à l'USHOM	27 07 2023



LES AMBITIONS ET OBJECTIFS À ATTEINDRE

Ambition 1 : SATISFAIRE AUX BESOINS DE CHACUN ET PROTÉGER LES PLUS FRAGILES

Une politique du logement efficace suppose que l'offre corresponde à la demande. Le préalable est que les acteurs du logement disposent d'une connaissance fine des caractéristiques de l'offre et de la demande, ainsi que des conditions de fonctionnement du marché de l'habitat. Pour y parvenir, il convient de monter en gamme en termes de compétences et d'outils de connaissance, notamment par un meilleur partage des données recueillies pour accroître l'efficacité collective.

Ainsi une coopération structurée entre les collectivités et les bailleurs autour du partage de données sera une garantie pour permettre de mieux loger les populations les plus précarisées et améliorer la mixité des résidences sociales et des quartiers, lors des attributions.

1.1. Mieux connaître les besoins

Mieux connaître les besoins en logements impose de disposer d'un état des lieux sur le logement en Nouvelle-Calédonie. Pour cela il est important de s'appuyer sur le travail de l'ISEENC

Mesure 1.1.1 : S'assurer que l'ISEE NC est en mesure d'analyser les données recueillies pour établir un état des lieux du logement à échéance donnée.

ISEE NC

Il est important de pouvoir s'appuyer aussi sur les différents acteurs qui produisent et analysent de la donnée, notamment pour évaluer si le marché immobilier du logement est tendu.

A défaut, l'accent devra être mis sur :

- le lancement d'enquêtes/études pour mieux connaître le parc locatif privé, le niveau de loyers pratiqués, les parcours résidentiels, l'habitat indigne/insalubre, le logement des publics particuliers (personnes âgées, jeunes, personnes handicapées) et les copropriétés dégradées ;
- l'appui à l'élaboration des documents de planification des collectivités locales ;
- la valorisation de l'expérimentation dans le cadre de bonnes pratiques.

Mesure 1.1.2 : Faire de GEDELO un outil au service de tous, pour produire une information juste et complète.

[Action n°15 PPLH-PS : Améliorer la visibilité sur les attributions]

[±Action n°16 PPLH-PS : Mettre en place un système de « cotation » de la demande]

[Action 2.1 du PLH du SIGN : Participer aux actions de la province Sud pour améliorer la connaissance du fonctionnement et de l'occupation du parc des OLS en mettant à jour la base de données de la vacance dans le parc social.]

DEL PS + Provinces + SIGN + ...

Le développement d'un outil, autour de GEDELO (outil PS) aux besoins des différents utilisateurs (les OLS, Les CCAS) doit contribuer à faire converger l'offre et la demande de logements tout en

assurant la satisfaction des besoins en logements des ménages. Il doit aussi surtout permettre de *constituer un réseau d'acteurs et de partenaires aptes à délivrer des informations/conseils aux ménages sur l'habitat et le logement. (Action 1 du PPHL)*

La démarche poursuit trois objectifs :

- mieux outiller les services des collectivités territoriales afin de les aider à estimer leurs besoins en logements à une maille territoriale fine (commune, Agglo) au regard des attentes des bénéficiaires;
- améliorer l'articulation entre les documents de programmation relatifs à l'habitat et ceux relatifs à l'urbanisme ;
- favoriser le passage de l'objectif à la réalisation concrète de logements, en dynamisant les filières de production selon les besoins avérés.

Ainsi l'outil développé doit permettre une meilleure estimation des besoins en logements et s'articuler autour de quatre volets :

- le choix des mailles d'analyse (zone d'emploi), de travail (commune) et de restitution pour évaluation PPH, PHI ;
- l'évaluation des besoins en logements au niveau de la zone d'emploi (possible en PS depuis création de la DEL ?);
- la ventilation des besoins au niveau de la commune et leur agrégation au niveau des gestionnaires des PPH et PHI;
- la traduction des besoins en logements en objectifs de construction en prenant en compte les stratégies locales d'aménagement et de l'habitat (notamment les capacités de réhabilitation et de construction des territoires) ;

A moyen terme, il sera nécessaire d'identifier les adaptations nécessaires pour accroître les fonctionnalités.

Mesure 1.1.3 : Mettre en place des observatoires locaux du foncier, du logement et de l'habitat, intégrant le suivi du gisement de foncier, des loyers privés, des transactions et des copropriétés dégradées.

Acteurs du logement

Mesure 1.1.4 : Action 1.2 du PLH du SIGN - Alimenter et animer/ co-animer :

- le repérage et le suivi de l'habitat dégradé au travers du tableau de bord existant
- les réflexions sur les sites prioritaires d'habitat précaire
- la mise en place d'un tableau de bord du parc social pour suivre la vacance dans un premier temps

SIGN - Etat - Nouvelle-Calédonie -province Sud – OLS - ...

A l'instar de ce qui existe dans l'hexagone et à la Réunion, ces observatoires auront pour objectif prioritaire de pallier le défaut actuel de connaissance du gisement de foncier, du parc vacant, de l'évolution des loyers privés, du coût des transactions et des copropriétés dégradées.

L'accès aux données fera l'objet d'un partage sur une plateforme commune dédiée aux observatoires des loyers et au suivi du foncier. L'ensemble des services producteurs de données, dont la DF, l'ISEENC, GEDELO, la CCI devront y être associés.

Dans les DROM, le Ministère des outre-mer peut participer au cofinancement de ces observatoires.

Mesure 1.1.5 : Mettre en place un système d'information du répertoire du patrimoine des logements sociaux à l'échelle pays (RPLS)

[Action n°17 PPLH-PS : Améliorer la connaissance du fonctionnement et de l'occupation du parc des OLS]

Bailleurs sociaux

Le RPLS a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux. Ces derniers transmettent chaque année, pour chaque logement locatif sur lequel ils sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers, les données permettant de décrire les logements selon leur superficie, le nombre de pièces, le mode de financement ou encore le loyer, leur attributaire. Il est primordial d'identifier le parc existant par catégorie : jeune travailleur, personne âgée, personne en situation de handicap, ...

Mesure 1.1.6 : Disposer d'une Cartographie de l'occupation et qualification des logements

[Action 1.3 du PLH du SIGN : Recenser et suivre les données stratégiques nécessaires aux communes sur le volume de production de logements, sa localisation, son occupation et ses niveaux de prix/loyers]

SIGN - SIG ? ISEENC ?

Le portail cartographique de l'occupation du parc social fournit des données géolocalisées permettant d'élaborer des diagnostics objectifs, partagés entre les collectivités territoriales et les bailleurs. Ce portail est géré en métropole par une structure dédiée : le [GIP-SNE](#). C'est un outil indispensable à la mise en œuvre de politiques d'attribution territorialisées. Il doit permettre de mieux loger les populations les plus précarisées et d'améliorer la mixité des résidences sociales et des quartiers.

Mesure 1.1.7 : Définir des plans stratégiques de patrimoine

[Action n°20 PPLH-PS]

Acteurs du logement

Ces plans doivent permettre d'avoir une visibilité de la programmation sur les dix ans d'évolution du patrimoine et de sa gestion.

1.2. Organiser et diffuser les données du logement

Mesure 1.2.1 : Développement d'actions de communication sur les droits et devoirs des locataires et des propriétaires (guide de l'accédant...) *[Action n°7 PPLH-PS : Améliorer l'entretien du parc de logement]*

Collectivités – Bailleurs

Mesure 1.2.2 : Valorisation des opérations innovantes pour redéfinir « habiter en Océanie »

Nouvelle-Calédonie - Provinces – Constructeurs - Concepteurs

Lancement d'un concours d'idées pour la : Conception de logements appropriés aux modes de vies océaniques en milieu : Urbain - Périurbain/Rural - sur Terres Coutumières - Informel

1.3. Renforcer la concertation pour améliorer les outils de planification

Mesure 1.3.1 : Co-construction d'une stratégie logement pour la Nouvelle-Calédonie

Nouvelle-Calédonie - Acteurs du logement

Mesure 1.3.2 : Organisation d'un événement grand public pour exposer la stratégie logement inscrite dans la démarche : Imaginons l'habitat océanien

Nouvelle-Calédonie – Acteurs du logement - ...

Cet événement organisé sous la forme d'un symposium doit permettre de faire le point sur l'état de la recherche, lancer et valoriser des opérations innovantes

Mesure 1.3.3 : Création d'un laboratoire de l'habitat espace d'échange et de réflexion sur les enjeux du logement approprié et de comment « habiter en Océanie »

Nouvelle-Calédonie - Acteurs du logement

Mesure 1.3.4 : Mise en place d'une commission de conciliation

Nouvelle-Calédonie – UFC – Juriste - ...

Cette commission inscrite dans la loi 89-462 du 06 07 1989, article 20, doit permettre de favoriser les bonnes pratiques et l'émergence de documents standardisés

Mesure 1.3.5 : Mise en place de partenariat et de réseau au niveau national et régional

Nouvelle-Calédonie – USH – USHOM – Action Logement – Polynésie – Wallis et Futuna - ...

Ces échanges doivent permettre d'évaluer et adapter nos actions au regard d'autres pratiques et partages de savoir, en contribuant à la rédaction du livre blanc de l'USHOM en prévision du PLOM3.

1.4. Adopter une démarche plus qualitative et moins quantitative

Mesure 1.4.1 : Redéfinir la place de l'utilisateur dans la concertation et l'élaboration du programme

Collectivités – Bailleurs

Mesure 1.4.2 Harmoniser et réévaluer les codes des aides à l'habitat

Collectivités provinciales

1.5. Dynamiser la réhabilitation du parc social et privé vieillissant

[perspective 15 du symposium]

[Proposition n°9 du CNH (CNOM) : Promouvoir une stratégie de mobilisation du parc locatif privé et vacant à des fins sociales et très sociales]

Mesure 1.5.1 : Conventionner au titre du logement social les logements privés « vétustes » après rénovation

Gestionnaire de biens existant public ou privé ? - OFS ?

Mesure 1.5.2 : Fiche de visite des logements au moins systématique à la mise en place de l'AL
±[Action n°7 PPLH-PS : Améliorer l'entretien du parc de logement]

Collectivités – Bailleurs

Mesure 1.5.3 : Mise en place de signalements pour mieux connaître les logements dégradés
[Action n°8 PPLH-PS : Identifier collégialement le parc dégradé]

Collectivités – Bailleurs

1.6. Mieux prendre en compte certains publics cibles :

personnes âgées, personnes handicapées, jeunes, personnes particulièrement vulnérables

[Action 7 du PLH du SIGN : Diversifier l'offre de logements sur le Grand Nouméa]

Mesure 1.6.1 : Redéfinir les critères d'attributions de l'aide au logement et s'assurer de la cohérence avec les critères des codes des aides à l'habitat

Collectivités - ...

Notamment, il est important de s'harmoniser pour définir «le reste à vivre», ce qui participe des revenus et ce qui constitue le foyer, ...

Mesure 1.6.2 : Elargir le dispositif «1^e entrée» pour loger les ménages précaires *[Action n°4 PPLH-PS]*

Province Sud

Mesure 1.6.3 : Renforcer l'offre en hébergement et en logt de transition *[Action n°3 PPLH-PS]*

Province Sud – CHRS - ...

1.7. Diversifier l'accompagnement social des ménages

Mesure 1.7.1 : Renforcer l'accompagnement emploi/logement des ménages *[Action n°5 PPLH-PS]*

Province Sud – ...

1.8. Refonder la politique d'accèsion sociale à la propriété

Mesure 1.8.1 : Redynamisation des aides à l'accèsion (AFAPS et LAPS)

[Action n°2 PPLH-PS : Élargir les formes d'accèsion à la propriété, dans le neuf et l'ancien]

Provinces

Mesure 1.8.2 : Relancer l'accèsion sociale à la propriété en raison de ses vertus économique et d'inclusion sociale - Proposition n°5 du CNH (CNOM)

Collectivités

Mesure 1.8.3 : Développement de la « Location-accession » et de la vente des logts sociaux

[Action n°2 PPLH-PS : Élargir les formes d'accèsion à la propriété, dans le neuf et l'ancien]

Provinces – Constructeurs - Concepteurs

Mesure 1.8.4 : Permettre le prêt zéro et les subventions sur les constructions autre que neuves

Organismes bancaires, ptz, subvention provinciale

Ambition 2 : CONSTRUIRE AU BON ENDROIT, MIEUX ET AU JUSTE PRIX

[Perspectives 10 du symposium]

Les calédoniens doivent faire face aux évolutions :

- de leurs modes de vie,
- des structures familiales,
- des dynamiques socio-économiques,
- de leur environnement avec les changements climatiques.

Ce qui implique d'interroger cette société océanienne sur son cadre de vie et sa façon d'habiter son territoire, à travers le logement et les trajectoires résidentielles.

Imaginons L'HABITAT OCÉANIEN, est une démarche territoriale d'innovation, pour la production de logement approprié, afin d'identifier comment vivre ensemble nos diversités dans un habitat solidaire et inclusif.

Dans un monde en plein bouleversement, comment réguler les aspirations particulières pour bâtir et habiter un espace océanien commun et frugal que l'on vive sur terres coutumières ou sur terres de droit commun ?

2.1. Expérimenter de nouveaux modes de construction : pour aménager le territoire dans sa globalité | lutter contre l'habitat indigne et informel et adapter l'offre de logement aux réalités environnementales, sociales, économiques et culturelles

[Action 9 du PLH du SIGN : Favoriser la concertation avec les aménageurs et les opérateurs sur le développement de l'offre nouvelle]

[Proposition n°8 du CNH (CNOM) : Promouvoir une stratégie d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants modestes et très modeste]

[Proposition n°15 du CNH (CNOM) : Construire et réhabiliter en phase avec son environnement climatique et régional, valoriser les productions locales, créer des pôles d'excellence]

Mesure 2.1.1 : Définitions des critères d'analyse des expériences/opérations passées et leurs natures pour identifier des modèles pour l'aménagement et le développement des terres coutumières

[Perspectives 4, 5, 6 du symposium]

DGRAC - ADRAF - ...

Mesure 2.1.2 : Définir le logement approprié

[Action n°12 PPLH-PS : Mise en place d'une grille d'analyse des opérations neuves, pour un habitat durable et adapté aux modes de vie calédoniens]

Provinces – Constructeurs - Concepteurs

Mesure 2.1.3 : Expérimentation de maisons plus abordables

[Action n°2 PPLH-PS : Élargir les formes d'accession à la propriété, dans le neuf et l'ancien]

Provinces – Constructeurs - Concepteurs

2.2. Développer les filières de production de matériaux locaux

Mesure 2.2.1 : Créer et soutenir les filières de matériaux locaux grâce au RCNC

[Perspectives 9 du symposium]

Provinces – Constructeurs - Concepteurs

2.3. Adapter les réglementations et normes existantes aux réalités de la zone Pacifique

[Axe stratégique n°1 plan climat province Nord : INCITER AU DÉVELOPPEMENT DES MEILLEURES TECHNIQUES CONSTRUCTIVES]

[Proposition n°11 du CNH (CNOM) : Expérimenter de nouveaux dispositifs et se doter de nouveaux outils réglementaires]

Mesure 2.3.1 : Préciser les principes directeurs de l'Urbanisme (lotissement / DPU) et la simplifier les procédures administratives (CUNC) *[Perspectives 17 du symposium]*

[Axe stratégique n°13 plan climat province Nord : Actions 43-44. Développer des outils de planification, mettre en cohérence les PUD avec les Schémas Directeurs d'alimentation en eau potable et les zones d'intérêt agricole.]

Collectivités

Mesure 2.3.2 : Définition de l'insalubrité et refonte du corpus réglementaire associé

[Perspectives 13 du symposium]

Collectivités

Mesure 2.3.3 : mise à jour de la délibération sur les normes d'habitabilité, création d'une grille d'analyse sur l'état des logements visités pour l'AL

[Perspectives 14 du symposium] [Action n°8 PPLH-PS : Identifier collégialement le parc dégradé]

Collectivités – ...

Mesure 2.3.4 : Compléter le RCNC *[perspective 7 du symposium]*

DAPM

Mesure 2.3.5 : Mettre en œuvre et encourager BDCAL *[Perspectives 11 du symposium]*

ACE - Cluster ECOCONSTRUCTION - Collectivités

Créer un événement médiatique autour de la première commission d'évaluation (conférences avec un acteur de la scène internationale en matière de construction durable.

2.4. Soutenir les initiatives pour stimuler l'efficacité

[Action 8 du PLH du SIGN : Participer aux réflexions sur l'évolution des outils de financement du logement et des équipements]

[Proposition n°10 du CNH (CNOM) : Augmenter l'efficacité des outils pour revitaliser les centres villes et les copropriétés]

Mesure 2.4.1 : Réfléchir sur l'évolution des OLS

?

Comment mutualiser les moyens pour gagner en performance et efficacité : convention de service, mise à disposition d'équivalent temps, création d'un guichet unique, ...

Mesure 2.4.2 : Refonte de l'APRAH : subventions, étude d'une aide sur le logement collectif

[Action n°7 PPLH-PS : Améliorer l'entretien du parc de logement]

Provinces

2.5. Intégrer la problématique du changement climatique, des risques naturels pour favoriser la résilience

[Axe stratégique n°10 plan climat province Nord : AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DES RISQUES]

[Axe stratégique n°11 plan climat province Nord : AMÉLIORER LA VIGILANCE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES - Action 38]

[Axe stratégique n°12 plan climat province Nord : PROTÉGER LES BIENS ET LES PERSONNES - Actions 40 41]

Mesure 2.5.1 : Disposer d'éléments et de moyens garantissant la prise de décision au regard de la Vulnérabilité identifiée, en élaborant un atlas des aléas

CHU – DSCGR – DIMENC – DAVAR - DAPM

Mesure 2.5.2 : Établir le cadre réglementaire (définition du régime juridique des documents) par risque.

CHU –DSCGR – Services de l'Aménagement et de l'Urbanisme des collectivités

Préciser l'autorité compétente pour approuver les réglementations relatives à la gestion des risques naturels, et pour prendre, appliquer et sanctionner les mesures associées, que l'on soit sur terres coutumières ou pas.

Mesure 2.5.3 : Établir un guide de la recomposition spatiale pour faire face aux conséquences de la crise climatique sur la mobilité humaine.

CHU –DSCGR – Services de l'Aménagement et de l'Urbanisme des collectivités

Les territoires ultramarins vont devoir faire face à des migrations forcées induites par les changements climatiques, caractérisés par une augmentation du niveau des océans et des risques naturels.. Ces déplacements, qu'ils soient temporaires (période de mise en sauvegarde), provisoires (période d'urgence après catastrophe) ou définitifs (programmés hors période d'alerte ou de catastrophe), doivent être prévus et anticipés. Compte tenu du traumatisme généré par l'abandon de son chez-soi et de la raréfaction du foncier, il est impératif d'anticiper pour gérer ce niveau extrême de vulnérabilité. Pour cela, il est proposé de structurer une

approche globale et partagée de définition des facteurs prédominants à étudier et évaluer pour réussir une réinstallation de population.

2.6. Faciliter la mobilisation du foncier

Mesure 2.6.1 : Production publique de lots nus

[Action n°2 PPLH-PS : Élargir les formes d'accession à la propriété, dans le neuf et l'ancien]

COLLECTIVITÉS – Aménageurs -OLS

2.7. Lutter contre la spéculation foncière

Mesure 2.7.1 : Étudier comment dissocier le coût du foncier dans le montage d'une opération de logements

Collectivités, acteurs du logement

2.8. Accroître la transparence sur le coût de la construction

2.9. Réinventer le financement du logement

Mesure 2.9.1 : Revoir les avantages fiscaux ; exonération / crédits d'impôt / ... selon certaines obligations comme les éco-conditions *[perspective 8 du symposium]*

[Axe stratégique n°15 plan climat province Nord : VERDIR LES AIDES PROVINCIALES - ACTIONS 52 Mettre à jour le CODEV en intégrant les actions issues de l'étude sur le verdissement des aides provinciales, les autres actions du PCEPN et les recommandations provinciales issues des travaux du gouvernement sur le verdissement fiscal. Etablir des critères et outils d'aides à l'attribution d'aides éco-conditionnées à la maîtrise de l'énergie en collaboration avec les différents services]

[Action 2.2 du PLH du SIGN : Travailler sur des incitations pour faire évoluer les aides dans le parc existant avec par exemple des aides à la restructuration de logements vacants privé ou public]

[Action 2.4 du PLH du SIGN : Expérimenter de nouveaux montages financiers dans le parc existant sur des ensembles dégradés (ex acquisition-amélioration/ BRS avec des prêts de très longue durée ...) pour réinvestir ce parc]

Collectivités

Mesure 2.9.2 : Refonte du modèle économique de production des OLS *[Action n°6 PPLH-PS]*

[Action 2.3 du PLH du SIGN : Participer aux réflexions de la Province Sud sur la solvabilisation des ménages et l'accessibilité aux logements des OLS]

COLLECTIVITÉS – OLS

Mesure 2.9.3 : Évolution du plafond de base éligible en défiscalisation pour les opérations de réhabilitation/démolition. *[Action n°19 PPLH-PS : Soutenir les restructurations dans le parc des OLS]*

COLLECTIVITÉS (avec portage par un parlementaire)

Ambition 3 : AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

3.1. Résorber les squats et empêcher leur développement

[perspective 15 du symposium] [Orientation 4 du PPLH-PS]

[Action 4 du PLH du SIGN : Poursuivre la coordination et le suivi des sites prioritaires]

[PROPOSITION N°7 du CNH (CNOM) : Résorber les bidonvilles via une démarche incrémentale et des solutions innovantes]

Mesure 3.1.1 : Définir la stratégie d'intervention et de relogement des ménages

±[Action n°9 PPLH-PS 9]

[Action 6 du PLH du SIGN : Améliorer la connaissance des parcours résidentiels pour mieux accompagner les ménages et gérer les quartiers]

Collectivités – Bailleurs

Mesure 3.1.2 : Renforcement des contrôles des constructions illicites sur le foncier des collectivités, destruction des cabanes avant installation et programme de résorption

[±Action n°10 PPLH-PS : Limiter le développement de l'habitat illicite]

Collectivités

Mesure 3.1.3 : Disposer d'un outil d'accompagnement pour prioriser la résorption de l'habitat insalubre selon une planification.

Collectivités – Bailleurs

3.2. Accompagner les collectivités dans leur rôle d'aménageur

Mesure 3.2.1 : Dans la continuité du symposium créer un laboratoire "pays" de l'urbanisme et de l'innovation sociale (LAPUIS), autour de démarches participatives, d'intelligence collective, selon des méthodes d'animation, des outils d'échange et de partage pour soutenir, accompagner ou porter les actions de la politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie.

[perspective 2 du symposium]

NC - Écosystème

Mesure 3.2.2 : Expérimentation de projets d'urbanisme temporaire pour occuper les terrains libérés dans le cadre d'opérations de résorption de squats

[Action n°10 PPLH-PS : Limiter le développement de l'habitat illicite]

COLLECTIVITÉS – Aménageurs

Mesure 3.2.3 : Accompagnement des opérations de rénovation urbaine

[perspective 3 du symposium] [Action n°18 & 19 PPLH-PS]

[projet de rénovation urbaine APOGITEA - pilotage ville de DUMBEA]

[Action 5 du PLH du SIGN : Tester des opérations de renouvellement urbain sur les quartiers de grands ensembles dégradés]

[Proposition n°10 du CNH (CNOM) : Augmenter l'efficacité des outils pour revitaliser les centres villes et les copropriétés]

COLLECTIVITÉS – Aménageurs - OLS

3.3. Favoriser les médiations sociales et culturelles

Mesure 3.3.1 : Partager et Exploiter les résultats de l'enquête Cadre de Vie et Sécurité 2021 de l'ISEE NC.

ACTEURS DU LOGEMENTS

A partir de la diffusion des résultats de l'étude infirmer ou confirmer les plans d'actions relatifs à l'amélioration du cadre de vie et de la tranquillité résidentielle.

Mesure 3.3.2 : Mise en place de projets pilotes sur les secteurs identifiés (HABILE)

ACTEURS DU LOGEMENTS

Mesure 3.3.3 : Partager et Exploiter les résultats de la démarche HABILE initiée par la PS

ACTEURS DU LOGEMENTS

Mesure 3.3.4 : Organisation des ateliers avec les locataires, logement pédagogique

[Action n°7 PPLH-PS : Améliorer l'entretien du parc de logement]

COLLECTIVITÉS – Aménageurs -OLS

DISPOSITIONS FINALES : GOUVERNANCE ET ÉVALUATION DE LA POLITIQUE PUBLIQUE PARTAGÉE DE L'HABITAT EN NOUVELLE-CALÉDONIE

4.1. Suivi de la politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie

4.1.1 : Identification des pilotes des mesures et / ou des objectifs selon une répartition des compétences qui aura fait consensus.

Sur la base d'une note établie par la province Sud, il est proposé de concerter les services juridiques pour identifier la répartition des compétences en matière de logement, construction et urbanisme. En effet les principes généraux de répartition des compétences en Nouvelle-Calédonie sont fixés par le titre 2 de la loi organique n°99-209 du 19 mars 1999 et plus particulièrement son chapitre 1^{er}. Cette répartition s'inscrit dans un cadre qui nécessite d'être partagé pour identifier les pilotes des différentes mesures et objectifs.

4.1.2 : Actions 1.1 du PHI du SIGN: Faire du PHI, un cadre d'échange et de négociation entre les communes et avec les partenaires

Afin de réaffirmer les missions de coordination et de pilotage de l'intercommunalité, le SIGN souhaite faire du PHI le cadre de référence des dispositifs contractuels sur son périmètre; en coordonnant les réflexions en matière d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité en inter et vis-à-vis des partenaires.

4.1.3 : Réforme du CUH *[perspective 16 du symposium]*

Afin d'organiser une nouvelle gouvernance autour d'une politique publique partagée de l'Habitat, il est proposé de réformer le CUH. Cette instance politique du gouvernement de la NC doit devenir un véritable outil d'aide à la décision représentatif de l'ensemble de l'écosystème.

Présidés par le membre du gouvernement en charge du logement, il est constitué :

- Du membre du gouvernement en charge du secteur représentant le président du gouvernement
- De la Cellule de l'Habitat et de l'Urbanisme
- Des autres collectivités
- Des opérateurs et agences directement concernés par la politique publique partagée
- Des partenaires de la société civile

Ce nouveau CUH assure le suivi de la mise en œuvre des mesures retenues (validation du calendrier et du pilotage de chaque mesure, avancement en fonction des indicateurs retenus) et il définit les thèmes et dossiers prioritaires

Il se réunit au moins une fois par an avec l'ensemble des acteurs.

4.1.4 : Création du Laboratoire Pays de l'Urbanisme et de l'Innovation Sociale (LAPUIS) *[perspective 1 du symposium]*

Évolution de la cellule de l'habitat et de l'urbanisme

Il a pour mission d'assurer le bon déroulement de la mise en œuvre des mesures, de définir les objectifs des services / des partenaires en charge des projets. Il doit également permettre d'identifier les éventuels freins ou difficultés rencontrées et propose au futur CUH, les actions correctives nécessaires à la mise en œuvre de la politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie.

Sa localisation devra être étudiée, pour une ouverture en 2023.

4.1.5. Les groupes de travail ou ateliers d'intelligence collective

Les mesures actées feront l'objet, en tant que de besoin, d'un travail en mode projet. Le service / partenaire, désigné chef de projet, aura pour mission l'organisation, le pilotage et la coordination du projet.

Ils se réunissent autant que de besoin, et associent les partenaires concernés par la thématique. L'avancée de ces groupes de travail fera l'objet d'échanges au sein des réunions de LAPUIS.

4.2. Déclinaison territoriale de la politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie

La politique se décline en plan logement dans chaque province. Ce plan a vocation à compléter les mesures spécifiques au territoire considéré, issues notamment des politiques et actions en cours. Ce plan est réalisé de manière partenariale, en associant l'ensemble des acteurs concernés localement.

Voir si un lien avec le comité de pilotage national pour qu'un bilan annuel du plan logement Nouvelle-Calédonie soit présenté à ce comité national présidé par le ministre des Outre-mer.

4.3. Pour des politiques de l'habitat plus efficaces dans les Outre-mer du CNH (CNOM)

Proposition n°1 : Créer un établissement public pour accompagner la mise en œuvre « des politiques de l'habitat, de la ville et de la cohésion sociale », optimiser les financements et le doter d'une Task Force

Proposition n°3 : Construire des stratégies locales « des politiques de l'habitat, de la ville et de la cohésion sociale » adaptées à chaque territoire et accompagner les collectivités territoriales dans leur mise en œuvre

4.4. Evaluation de la politique publique partagée de l'habitat en Nouvelle-Calédonie

Une grille d'indicateurs, quantitatifs et qualitatifs, sera élaborée au niveau national pour le suivi des mesures de portée nationale et par territoire, en lien avec les services territoriaux de l'État.

Documents de référence :

- Actes du symposium
- Plan provincial du logement et de l'habitat de la province Sud
- Plan climat de la province Nord
- Plan local de l'habitat du syndicat intercommunal du grand nouméa
- Rapport de la commission nationale Outre-mer du conseil national de l'habitat : «Pour des politiques de l'habitat plus efficaces dans les Outre-mer»
- Plan logement Outre-mer 2

Acronymes :

- AFD : agence française de développement
- BDT : banque des territoires
- CHU : cellule de l'habitat et de l'urbanisme
- CNH : conseil national de l'habitat
- CNOM : commission nationale Outre-mer
- CUNC : code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie
- FSH : fonds social de l'habitat
- PC PN : plan climat de la province Nord
- PLH : plan local de l'habitat
- PPLH PS : Plan provincial du logement et de l'habitat de la province Sud
- PUD : plan d'urbanisme directeur équivalent des plans locaux d'urbanisme (PLU)
- OLS : organisme de logement social
- PLOM : Plan logement des Outre-mer
- SEM AGGLO : société d'économie mixte de l'agglomération
- SIC : société immobilière de Calédonie
- SIGN : syndicat intercommunal du grand nouméa
- USH : union syndicale de l'habitat
- USHOM : union syndicale de l'habitat Outre-mer

Annexe:

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 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 oeuvre.

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 oeuvre 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.

« 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^e gouvernement
de la Nouvelle-Calédonie.

