

7-LOGEMENT

Au recensement de la population de 2009, on comptait 81 700 logements essentiellement localisés en province Sud (76%, dont 88% dans le Grand Nouméa). 17% se situaient en province Nord et 7% dans les îles Loyauté. Le parc de logements est constitué pour l'essentiel de résidences principales (89% des logements). Le reste est composé de logements vacants, de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Entre 2004 et 2009, le nombre de logements a progressé presque trois fois plus vite que la population (+17% contre +6%). Cette réalité s'explique notamment par le phénomène de décohabitation (le nombre de résidences principales a augmenté deux fois plus vite que la population) et par les migrations inter-provinces. Ainsi la province des îles Loyauté perd 900 résidences principales sur cinq ans, tandis que le nombre de logements occasionnels, résidences secondaires et logements vacants y progresse. Les populations se déplacent vers les autres provinces, notamment pour travailler, mais conservent un logement aux îles pour leurs retours ponctuels. Dans le même temps, les résidences principales ont augmenté de 16% dans le sud et de 11% dans le nord.

Comparée aux recensements de 1996 et 2004, l'accroissement du nombre de logements s'accélère en province Nord (+2,4% par an entre 2004 et 2009, contre +1,4% par an en 1996 et 2004). À l'inverse, l'augmentation du nombre de logements ralentit en province Sud (+2,2% par an entre 2004 et 2009, contre +2,6% par an entre 1996 et 2004). La province des îles Loyauté, quant à elle, perd des logements (-0,4% par an entre 2004 et 2009, alors qu'entre 1996 et 2004 elle en avait gagné 3% par an).

Parmi les résidences principales, 67% sont des maisons individuelles et 28% des appartements, quasiment tous situés à Nouméa. Le nombre d'appartements progresse deux fois plus vite que celui des maisons individuelles, tiré par la croissance démographique du Grand Nouméa. Le nombre de constructions provisoires ou cabanes baisse entre 2004 et 2009 (-13%). Elles sont particulièrement présentes en province Sud, dans le Grand Nouméa, principalement à Nouméa et Dumbéa. Leur baisse est liée à l'effort des collectivités et des opérateurs sociaux en matière d'habitat social et de résorption de l'habitat insalubre. Les maisons individuelles traditionnelles ou cases mélanésiennes ont diminué de 2 800 unités entre 2004 et 2009, particulièrement en province Sud, mais également dans les deux autres provinces.

► **Recensement de la population.** Voir 4.1.

► **Logement.** Au sens du recensement de la population, le logement se définit comme un local utilisé pour l'habitation, séparé et indépendant. À ce titre, sont également concernés dans cette rubrique les habitations précaires et les bateaux.

Les logements sont répartis en quatre catégories, en référence à leur utilisation :

- **résidence principale** : logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.
- **logement vacant** : logement inoccupé proposé à la vente, à la location, ou en passe de l'être ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...) ; conservé par un propriétaire pour un usage futur au profit d'un employé, de parents, d'amis ; non habité par suite du départ de l'occupant dans une communauté (maison de retraite...).
- **résidence secondaire** : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.
- **logement occasionnel** : logement ou pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

► **Constructions provisoires.** En Nouvelle-Calédonie, celles-ci correspondent à ce que l'on appelle communément les "squats" ou les cabanes.

► **Habitat social.** Voir 7.4 et 5.

SOURCES [1] INSEE-ISEE, Recensement de la population de la Nouvelle-Calédonie de 2009. [2] INSEE-ISEE, Recensements de la population de la Nouvelle-Calédonie, 1996 et 2004.

VOIR AUSSI

ISEE, Recensement de la population 2009 : www.isee.nc

7-LOGEMENT

En 2009, sur 72 600 **résidences principales**, 62% abritent des **ménages** qui sont propriétaires de leur **logement**. Cette part progresse sur le long terme (53% en 1983), mais cette progression ralentit depuis 1996 (60% en 1996, 61% en 2004 et 62% en 2009). Ce ralentissement peut notamment s'expliquer par l'augmentation des prix de vente de l'immobilier ces dernières années en Nouvelle-Calédonie et plus particulièrement à Nouméa.

31% des résidences principales sont habitées par des locataires, 18% d'entre elles sont louées à un bailleur privé et 13% à un bailleur social (SIC par exemple). La part des locataires reste relativement stable autour de 30% depuis 1983.

7% des résidences principales accueillent des ménages logés gratuitement. La part de ces ménages est en constante régression : elle a perdu près de 10 points entre 1983 et 2009.

Dans les îles Loyauté et le Nord, respectivement 92% et 79% des ménages sont propriétaires de leur logement. Cette proportion est limitée à 56% dans la province Sud et à 44% à Nouméa. À contrario, 37% des ménages sont en location en province Sud, avec une proportion plus marquée pour Nouméa (un logement sur deux est occupé par un locataire), contre seulement 12% en province Nord et 5% dans les îles Loyauté.

81% des propriétaires possèdent une maison, contre 11% un appartement. À l'inverse, 62% des locataires occupent un appartement, contre 37% une maison.

4% des propriétaires habitent une construction provisoire ou une cabane. Considérés comme propriétaires de leur squat, ces personnes ne sont pourtant pas, le plus souvent, propriétaires du foncier qu'elles occupent. Ces constructions "informelles" sont favorisées par l'importante augmentation des prix sur le marché privé de l'immobilier, par l'insuffisance de logements sociaux ou "bon marché" privés et par la rarefaction du foncier viabilisé "bon marché". Elles pourraient faire l'objet dans les prochaines années d'une politique de restructuration.

Des aides sont accordées par les collectivités publiques, certaines en faveur des propriétaires, mais plus généralement en faveur des locataires. Ainsi, une aide fiscale s'applique depuis 2007 à la première acquisition d'un logement affecté à l'habitation principale. Elle favorise donc l'accession à la propriété. Pour les locataires, un dispositif d'**aide au logement** a été mis en place en 2006 puis étendu en 2011 et des dispositifs temporaires de **gel des loyers** visent à freiner la hausse des prix de l'immobilier.

► **Résidence principale.** Voir 7.1.

► **Ménages.** Voir 4.8, 9.4.

► **Logement.** Voir 7.1.

► **Aide au logement.** Cette aide consiste en un soutien financier pour les personnes locataires de leur habitation principale et remplissant certaines conditions de ressources. Elle porte sur le loyer et sur la caution lors de l'entrée dans le logement. Elle peut également porter sur les charges en fonction des revenus du foyer. Elle est financée par la Nouvelle-Calédonie, les trois provinces et le Fonds Social de l'Habitat. L'aide au logement est versée aux résidents de Nouvelle-Calédonie locataires, au titre de la résidence principale, d'un logement conventionné (répondant à des normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement, à des conditions d'occupation et à un montant de loyer maximum). Elle est également versée aux retraités résidant en maisons de retraite agréées et aux étudiants.

► **Gel des loyers.** La délibération n°222 du 6 décembre 2006 crée l'indice de révision des loyers (IRL). Cet indice est composé pour moitié du BT21 et pour moitié de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. Les augmentations de loyer étaient plafonnées à 50% et à 75% de cet indice respectivement en 2008 et 2009 avant une réévaluation normale à partir de 2010. En 2011, la délibération n°152 du 28 septembre 2011, relative à la révision du prix des loyers des locaux à usage d'habitation, prévoit que les loyers ne peuvent pas être majorés pendant la période de douze mois qui suit l'entrée en vigueur de la délibération (10 octobre 2011). Au-delà de cette période, une majoration annuelle pourra être appliquée aux loyers des locaux à usage d'habitation. Cette majoration ne peut excéder la variation de l'IRL prise en compte sur les douze derniers mois précédant la date anniversaire du bail (conformément à la délibération n°222), dans la limite maximum de 2%.

SOURCE [1] INSEE-ISEE, Recensements de la population de la Nouvelle-Calédonie, 1983, 1989, 1996, 2004 et 2009.

VOIR AUSSI

ISEE, Recensement de la population : www.isee.nc.

Aide au logement : www.aideaulogement.nc

Loi du pays n°2010-6 du 21 juin 2010, modifiant la Loi du pays n°2007-4 du 13 avril 2007 portant création d'une aide au logement : www.juridoc.gouv.nc

Délibération n° 222 du 6 décembre 2006 relative au prix des loyers des locaux à usage d'habitation et portant création de l'indice de révision des loyers : www.juridoc.gouv.nc

Délibération n°152 du 28 septembre 2011 relative à la révision du prix des loyers à usage d'habitation : www.juridoc.gouv.nc

L'habitat et le développement urbain dans le Grand Nouméa : *Constat et enjeux, décembre 2008* : www.ieom.fr

Le marché de l'immobilier dans le Grand Nouméa, août 2007 : www.ieom.fr

7-LOGEMENT

D'après le recensement de la population de 2009, les résidences principales, se composent en majorité de trois ou quatre pièces (56%). 23% des résidences ont une ou deux pièces et 21% en ont au moins cinq.

En 2009, le nombre moyen de pièces des résidences principales s'élève à 3,5 pour une moyenne de 0,9 personne par pièce.

Aux îles Loyauté, les résidences principales sont généralement plus petites (3 pièces en moyenne contre 3,5 et 3,6 dans le Nord et dans le Sud) et plus densément peuplées (1,4 personne par pièce en moyenne contre 1,0 et 0,9 dans les deux autres provinces).

Toutes provinces confondues, le nombre moyen de pièces augmente avec la taille du ménage, passant de 2,7 pièces pour un ménage d'une personne, à 3,8 pièces pour un ménage de quatre personnes, et plus de 4,0 pièces pour un ménage de six personnes et plus.

Le niveau de confort des ménages s'apprécie aussi au travers d'autres éléments, tels que l'alimentation en eau, les installations sanitaires, la localisation des WC et le mode d'éclairage, ou encore les équipements des ménages. En 2009, 92% des résidences principales disposent de l'eau courante, 86% sont munies d'une baignoire ou douche intérieure, 86% de WC à l'intérieur du logement. 94% des résidences principales sont raccordées au réseau général électrique. Le niveau de confort dont bénéficient les ménages progresse ces dernières années. Ainsi, en cinq ans, les résidences principales équipées de WC à l'intérieur sont passées de 79% à 86%.

Les résidences principales situées en province Sud, et particulièrement dans les quatre communes du Grand Nouméa, sont plus équipées que celles des provinces Nord et îles, mais ces deux provinces rattrapent leur retard avec un taux d'équipement qui progresse par rapport à 2004, notamment pour les installations sanitaires ou le raccordement au réseau électrique général.

Par type de résidence principale, les appartements sont les mieux équipés. Ils sont suivis par les maisons, loin devant les constructions provisoires ou cabanes et les cases mélanésiennes. Dans le Grand Nouméa, le taux d'équipement des constructions provisoires ou cabanes pourrait s'améliorer ces prochaines années, avec le projet de la province Sud de restructurer l'habitat spontané, en améliorant les conditions de vie des populations qui y habitent, notamment en matière d'accès à l'eau et à l'électricité.

► Recensement de la population. Voir 4.1.

► Résidence principale. Voir 7.1.

► Pièces (d'habitation). Dans le cadre du recensement de la population, les pièces considérées sont : la chambre à coucher, la salle de séjour ainsi que le salon. Par contre, les pièces telles la cuisine (sauf si celle-ci dépasse 12 m²), les couloirs, la salle de bain, les WC, la buanderie, la remise, les pièces indépendantes et séparées du logement, celles destinées à la location ou même à un usage exclusivement professionnel, ne sont pas retenues.

► Ménages. Voir 4.8, 7.2, 9.4.

► Équipement des ménages. Voir rubrique 9.4.

SOURCE [1] INSEE-ISEE, Recensements de la population de la Nouvelle-Calédonie, 1983, 1989, 1996, 2004 et 2009.

VOIR AUSSI

Recensement de la population 2009 : www.isee.nc

7-LOGEMENT

L'habitat social est un enjeu majeur dans le Grand Nouméa, mais cette préoccupation n'est pas absente en provinces Nord et îles Loyauté et dans le reste de la province Sud.

Deux types de prestations sont offerts par les opérateurs sociaux : l'aide à l'accession à la propriété par la proposition de terrains viabilisés à des prix attractifs ou par l'aide à la construction, et l'offre locative sociale. Outre les logements aidés ou très aidés, une offre intermédiaire est également apparue pour favoriser la mixité sociale et la mobilité à l'intérieur du parc. D'autres produits se développent également, destinés aux étudiants ou adaptés aux personnes en situation de handicap ou aux personnes âgées.

De nombreux acteurs interviennent dans la réalisation et le financement des programmes d'habitat social, tels que l'État et les provinces mais aussi les **opérateurs sociaux**. Certains, la SIC, le FSH via le FCH et la SEM AGGLO, produisent et gèrent des logements sociaux, d'autres comme la SECAL ou TEASOA aménagent des zones pour l'habitat ou conduisent des programmes de construction. Les trois principaux bailleurs sociaux, la SIC, le FSH via le FCH et la SEM AGGLO, gèrent un parc de 11 000 logements, répartis à 90% dans le Grand Nouméa et principalement à Nouméa. Malgré les efforts faits depuis une quinzaine d'années, la **Maison de l'Habitat**, qui centralise les demandes, enregistrait, fin 2010, 6 700 demandeurs. Par ailleurs, 6 400 personnes du Grand Nouméa vivaient dans une construction provisoire ou cabane en 2009.

Outre la construction de logements sociaux, les politiques publiques évoluent et proposent désormais d'autres aides en faveur de l'habitat. Ainsi, l'aide au logement, créée par les collectivités en 2007, et financée par la Nouvelle-Calédonie, le FSH et les trois provinces, permet aux personnes à revenus modestes d'accéder au parc de logements privés conventionnés. Cette aide a fait l'objet en juin 2010 d'une réforme permettant notamment de revaloriser le montant de l'aide versée et d'étendre le dispositif aux retraités et aux étudiants. Ainsi, le nombre de bénéficiaires a doublé entre 2008 et 2010 et le montant mensuel moyen de l'aide accordée est passé de 20 000 FCFP à 28 000 FCFP. Par ailleurs, le prêt à taux zéro, instauré en 2011, est destiné à faciliter l'accession à la propriété des catégories intermédiaires. Enfin, la province Sud, accompagnée par l'État, prévoit de réhabiliter l'habitat précaire pour améliorer les conditions de vie de leurs habitants.

► Opérateurs sociaux :

- SIC. Créée le 28 juillet 1988, la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie a pour principal domaine d'activité la gestion immobilière. Ses activités consistent en la construction et la rénovation de logements locatifs ou en accession à la propriété, et de locaux commerciaux, mais aussi en l'aménagement et la gestion locative. C'est l'opérateur qui a le plus gros parc locatif.
- FSH. Le Fonds Social de l'Habitat a été créé le 17 décembre 1964 à l'initiative des organisations syndicales et de la Fédération Patronale. Il intervient en faveur des salariés de Nouvelle-Calédonie, afin de favoriser leur accès au secteur locatif à loyer modéré et à la petite propriété de terrains viabilisés nus ou bâtis. Il peut également intervenir dans la réhabilitation de l'habitat insalubre.
- FCH. Filiale du FSH créée fin 2003, le Fonds Calédonien de l'Habitat assure la construction, la gestion et l'entretien du parc locatif du FSH, ainsi que la construction de logements sociaux.
- SEM AGGLO. Créée le 5 décembre 2003, la Société d'Économie Mixte de l'Agglomération a pour principales activités, la production et la gestion d'un parc de logements locatifs aidés et très aidés sur le Grand Nouméa.
- SECAL. Créée le 9 juillet 1971, la Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie a pour principal domaine d'activité l'aménagement et des études urbaines générales. La SECAL a notamment assuré la conduite des programmes d'habitat social en milieu tribal, décidés par la province Nord, et des programmes de reconstruction après le passage du cyclone "Erica". Elle conduit les opérations de construction de logements sociaux pour le compte de bailleurs sociaux et de réhabilitation de l'habitat insalubre pour le compte des collectivités.
- TEASOA. L'association Renouveau TEASOA est une structure associative rassemblant les communes de la province Nord, dont l'activité est répartie entre l'aide financière et technique à l'habitat, la construction de logements sociaux destinés aux personnes âgées ou handicapées, et l'accession aidée au logement. TEASOA a livré 204 logements neufs en 2010 en province Nord.

► **Maison de l'Habitat.** Association créée le 17 novembre 2006, elle rassemble l'État, la province Sud, les quatorze communes de la province Sud et les opérateurs sociaux. Elle est le guichet unique de la demande de logement social en province Sud.

SOURCES [1] SIC. [2] FSH. [3] SEM AGGLO. [4] Maison de l'Habitat. [5] INSEE-ISEE, Recensement de la population de la Nouvelle-Calédonie, 2009.

VOIR AUSSI

SIC : www.sic.nc

FSH : www.fsh.nc

Maison de l'Habitat : www.province-sud.nc/logement/maison-de-l'habitat

R. RIERA et P. Dubois, *Le logement social en Nouvelle-Calédonie*, février 2006 : www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics

F.X. Roussel, *États Généraux du Logement Social*, Rapport de synthèse, Société de Conseils et d'Études des Territoires, Caisse des Dépôts et Consignations, décembre 2004.

Observatoire Urbain du Grand Nouméa, *Besoins en logements de la Nouvelle-Calédonie et principales caractéristiques des ménages du Grand Nouméa*, États généraux du logement social, novembre 2004.

SIGN : www.sign.nc

Nouvelle-Calédonie 2025, *Schéma d'Aménagement et de Développement de la Nouvelle-Calédonie* : www.nouvellecaldonie2025.gouv.nc

7-LOGEMENT

Le développement de l'**habitat social** en Nouvelle-Calédonie est un enjeu prioritaire, inscrit dans les Accords de Matignon (1988) puis dans l'Accord de Nouméa (1998). Depuis 1990, pour apporter un financement important aux opérations engagées, l'État intervient par l'intermédiaire des **contrats de développement** conclus avec les provinces, du contrat de ville (de 1993 à 1999) et des **contrats d'agglomération** (à partir de 2000), conclus avec les quatre communes du Grand Nouméa et la province Sud. Dans la continuité du contrat 2000-2005, le contrat d'agglomération 2006-2010 a consacré des moyens importants pour accompagner l'aménagement urbain de l'agglomération par l'habitat social nouveau et la réhabilitation de l'habitat insalubre.

Dans le cadre des contrats de développement et d'agglomération, l'État soutient les collectivités locales, notamment la province Sud, par l'aide à la pierre, ou les communes via le financement des structures ou des équipements (routes, écoles...) rendus nécessaires par la construction de nouveaux logements.

Pour faire face aux défis importants qu'elles rencontrent en termes d'urbanisation (manque de logements ou développement des squats), les quatre communes du Grand Nouméa ont décidé d'agir ensemble grâce au **Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa (SIGN)**. Le contrat État-province Sud 2011-2015 confirme les orientations de l'État et de la province Sud avec le maintien de la priorité donnée à l'accès au logement au travers du logement social et de l'accession à la propriété. Cet axe majeur concentre 50% des financements contractualisés sur les cinq années, avec un objectif de production d'environ 250 logements par an. Outre ces financements contractualisés, l'État intervient sous forme de **défisicalisation**. Afin d'encourager les investissements outre-mer dans le secteur immobilier, l'État a introduit par différentes lois successives, dont la "loi Girardin" en 2003, des systèmes d'incitations fiscales applicables aux investisseurs notamment pour construire des logements dans les collectivités d'outre-mer. Ces dispositions sont utilisées par les **opérateurs sociaux** pour mettre sur le marché des logements locatifs dits intermédiaires ou de transition, dont le loyer se situe entre le social et les prix du secteur privé. D'autres actions sont menées par la Nouvelle-Calédonie en faveur de l'habitat social, comme des mesures d'incitations fiscales, d'exonérations de droits et taxes, ou de crédits d'impôt pour favoriser les investissements.

► **Habitat social.** Dans cette rubrique, on désigne sous ce terme les logements locatifs aidés, très aidés, ou aidés de transition (en fonction des revenus des familles), et l'aide à l'accession à la propriété.

► **Contrats de développement.** Voir 15.2.

► **Contrats d'agglomération.** Voir 15.2.

► **Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa (SIGN).** Pour faire face au développement urbain de l'agglomération, les quatre communes (Dumbéa, Nouméa, Païta, Mont-Dore), accompagnées par l'État et la province Sud, décident de mettre en place une institution capable d'élaborer puis de mettre en œuvre un projet d'agglomération global et concerté. En 2005, ils instituent donc par convention une mission intercommunale. Cette mission évolue en syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) en 2006 : c'est la création du SIGN, le Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa, pour organiser l'aménagement urbain, l'équilibre social de l'habitat et la politique de la ville à l'échelle de l'agglomération. En matière d'habitat, l'objectif est d'élaborer et de suivre la mise en œuvre, avec les autorités compétentes, d'une politique de l'habitat intercommunale. Le SIGN suit plus particulièrement la résorption de l'habitat insalubre, la résorption de l'habitat précaire et la protection du patrimoine.

► **Défiscalisation.** Voir 15.2.

► **Opérateurs sociaux.** Voir 7.4.

SOURCE [1] Haut-Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie.

VOIR AUSSI

Observatoire Urbain du Grand Nouméa, *Besoins en logements de la Nouvelle-Calédonie et principales caractéristiques des ménages du Grand Nouméa*, États généraux du logement social, novembre 2004.

Observatoire Urbain du Grand Nouméa, *Le poids des logements aidés dans la production des logements neufs de l'agglomération*, juin 2003.

F.X. Roussel, *États Généraux du Logement Social*, Rapport de synthèse, Société de Conseils et d'Études des Territoires, Caisse des Dépôts et Consignations, décembre 2004.

R. RIERA et P. Dubois, *Le logement social en Nouvelle-Calédonie*, février 2006 : www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics

SIGN : www.sign.nc