



Les conditions de logement en Nouvelle-Calédonie en 2019

Auteur : P. Rivoilan

La croissance du parc immobilier freinée par le déficit migratoire

Le parc immobilier de la Nouvelle-Calédonie en 2019 compte 109 000 logements dont 90 800 résidences principales. Directement impacté par le ralentissement de la croissance démographique, le parc des résidences principales a augmenté deux fois moins rapidement entre 2014 et 2019 qu'entre 2009 et 2014. Le nombre de logements vacants a presque doublé en cinq ans et une habitation sur dix est désormais libre. Sous l'effet de la décohabitation, le parc continue de s'accroître nettement plus vite que la population. Trois ménages calédoniens sur cinq sont propriétaires. Hors tribu, l'accession à la propriété est beaucoup moins fréquente au sein des ménages Kanak que dans les autres communautés. Fait sans précédent, le parc locatif occupé du secteur libre a légèrement reculé. A l'inverse, le parc locatif social a augmenté de 20 % en seulement cinq ans. Un ménage sur cinq dans le Grand Nouméa habite dans un logement social. Symptomatique de l'urbanisation du Caillou, plus d'un tiers des ménages vit en appartement en 2019 contre moins d'un quart en 1989. La sur-occupation des logements s'atténue mais la sous-occupation s'amplifie. Le confort s'améliore mais un ménage sur dix n'a pas accès aux commodités de base. La lente résorption des squats de l'agglomération urbaine se poursuit.

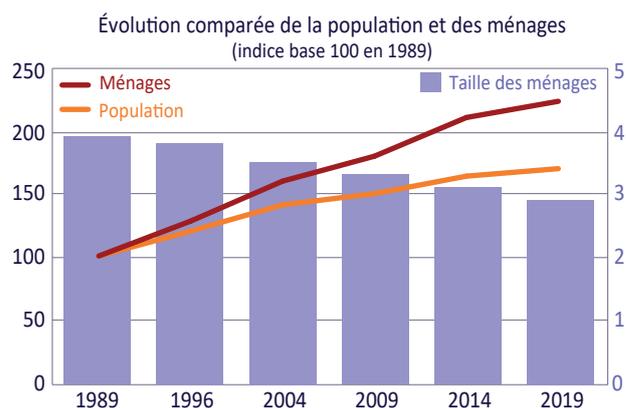
Net fléchissement de la croissance du parc immobilier

Au recensement de 2019, 90 800 **résidences principales** ont été dénombrées contre 85 000 en 2014 et 72 500 en 2009. Le nombre de résidences principales a augmenté deux fois moins rapidement entre 2014 et 2019 (+6 000) qu'entre 2009 et 2014 (+12 500). Malgré ce net fléchissement, le nombre de ménages a continué de croître plus vite que la population : en trente ans, le nombre de foyers a été multiplié par 2,2 et celui de la population par 1,7. La taille moyenne d'un ménage est ainsi passée de 3,9 occupants en 1989 à 2,9 en 2019.

Les modes de vie et donc de cohabitation évoluent. L'accroissement des personnes seules (généralisé par le vieillissement, le besoin d'autonomie des jeunes générations, le recul de l'âge du premier enfant et les divorces) et des familles monoparentales explique la hausse du nombre de ménages et donc le besoin en logement. La croissance démographique étant historiquement faible (+0,2 % par an), la **décohabitation** demeure un facteur majeur à l'origine de la construction de logements.

En 2019, près d'un ménage sur quatre n'est composé que d'une seule personne. Les ménages de petite taille (une ou deux personnes) représentent la moitié des foyers en 2019

Le nombre de ménages augmente plus vite que la population



Sources : Insee, Isee, recensements de la population

Lecture : Entre 1989 et 2019, le nombre de ménages a plus que doublé (+124 %) et la population a augmenté de 70 %. Durant ces trente ans, la taille moyenne d'un ménage a diminué de 3,9 à 2,9.

contre un tiers en 1989. A l'inverse, la part des ménages de plus de cinq personnes a diminué, passant de 20 % à 8 % en trente ans. La baisse du nombre d'occupants concerne, à des degrés divers, toutes les provinces et toutes les communautés.

La taille moyenne d'un ménage océanien (3,5 personnes) reste plus élevée que celle des autres communautés du Caillou (2,5 personnes). Les familles wallisiennes sont les plus nombreuses (4,1 personnes au lieu de 6,9 en 2009), devant les Kanak (3,4 personnes au lieu de 5,1 en 2009) et les Européens (2,3 personnes au lieu de 2,9 en 2009). La taille des ménages calédoniens demeure nettement supérieure à la métropole (2,2 personnes) mais reste parmi les plus faibles au sein des états insulaires du Pacifique (3,5 personnes en Polynésie Française, 4,5 à Fidji et au Vanuatu).

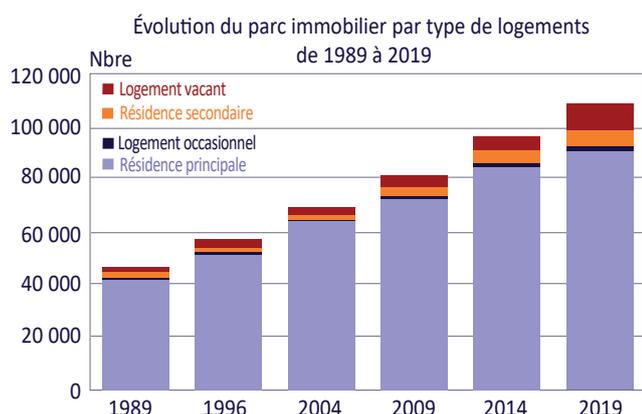
Un logement sur dix est vacant

Plus de la moitié des **logements** ont été construits avant l'année 2000 et un logement sur dix a été construit entre 2014 et 2019. Les nouvelles constructions représentent environ 20 % du parc dans les communes à forte expansion démographique (Païta, Dumbéa ou Koné). A l'inverse, elles ne pèsent que 5 % du parc à Nouméa, où le prix et la rareté du foncier pénalisent les promotions immobilières. La proportion des résidences principales au sein du parc immobilier a nettement diminué, passant de 88 % en 2014 à 83 % en 2019. Non seulement la croissance du parc s'est ralentie, mais le nombre de **logements vacants** a presque doublé en cinq ans : en 2019, près d'un logement sur dix est vacant, soit 9 900 logements. Il s'agit de logements inoccupés pouvant être proposés à la location ou à la vente ou en attente de succession. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation inédite : le brusque fléchissement de la croissance démographique qui provoque une baisse de la demande de logements, les appréhensions suscitées par l'incertitude institutionnelle qui entraînent des reports d'investissement, la rénovation, voire la complète réhabilitation de logements sociaux anciens datant des années 1970-1980 et la construction, dopée par la « double défiscalisation », de logements privés pas toujours adaptés aux attentes du marché local, peinant à trouver leur clientèle.

En cinq ans, le nombre de logements vides a augmenté de 1 800 à Nouméa, 900 à Païta, 300 au Mont-Dore et à Koné. Dans les villages miniers de Népoui à Poya et de Poro à Houailou, près de la moitié des logements sont vacants. Le nombre de logements vacants a doublé en zone urbaine comme en zone tribale.

Environ 6 400 **résidences secondaires** sont recensées en 2019 : leur nombre a presque doublé en dix ans. Elles sont principalement situées sur la côte ouest de la province Sud

Le nombre de logements vacants a doublé en cinq ans



Sources : Insee, Isee, recensements de la population

mais aussi de plus en plus en tribu. Aux Loyauté, à Boulouparis et à Moindou, un logement sur cinq est une résidence secondaire. A Lifou, c'est un sur quatre. Les déplacements de population des tribus vers le Grand Nouméa ou la zone VKP ont progressivement reconverti les anciens logements en résidences secondaires. De plus, de nombreux ménages kanak n'arrivant pas accéder à la propriété en zones urbaines ou rurales choisissent de construire en zone tribale. Ainsi, deux résidences secondaires sur cinq sont situées en tribu en 2019.

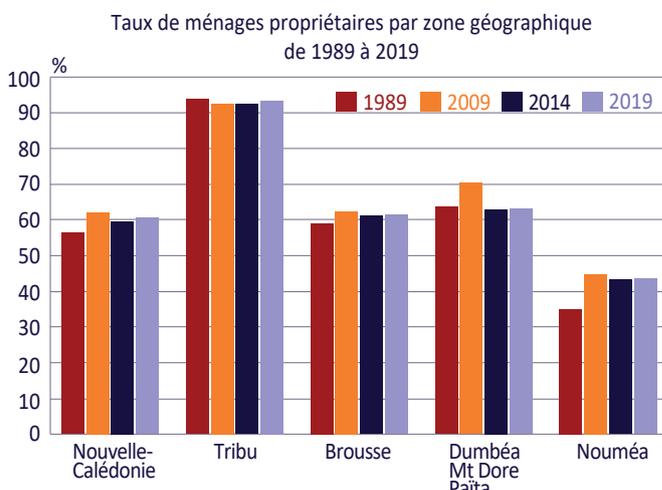
Près de 2 000 logements (soit moins de 2 % du parc) sont utilisés occasionnellement pour des raisons professionnelles. Ces **logements occasionnels** sont quatre fois plus fréquents en province Nord qu'ailleurs.

Trois ménages sur cinq sont propriétaires

En 2019, 60 % des **ménages** sont propriétaires de leur résidence principale, 35 % sont locataires et 5 % sont logés gratuitement. Le taux de ménages propriétaires reste stable depuis plus de vingt ans. Il se situe légèrement au-dessus du niveau atteint en métropole (58 %). Cette faible différence provient en partie de la particularité du domaine foncier coutumier et de l'aspect collectif de la propriété sur terres coutumières. L'immense majorité (93 %) des familles résidant en tribu est propriétaire et les habitations situées en tribu représentent 18 % du parc calédonien. En brousse, le taux de propriétaires de la grande majorité des communes dépasse les 80 %. Les ratios les plus faibles concernent Koné et Pouembout (55 %), deux communes ayant connu un très rapide essor démographique lors de la construction de l'usine de Vavouto.

Le taux de propriétaires qui résident en dehors des tribus et des squats permet de nuancer le taux global et de mieux cerner le marché immobilier réel. Hors tribus et squats, il ne s'établit plus qu'à 53 %, soit un ratio inférieur de 5 points à la métropole. Ce taux remonte très légèrement par rapport à 2014 (52 %) et reste très proche de son niveau de 2009 (54 %). Quelle que soit la zone géographique, le taux de ménages propriétaires est resté stable entre 2014 et 2019. Il atteint 61 % en brousse, 63 % dans les communes en périphérie de la capitale et 43 % à Nouméa.

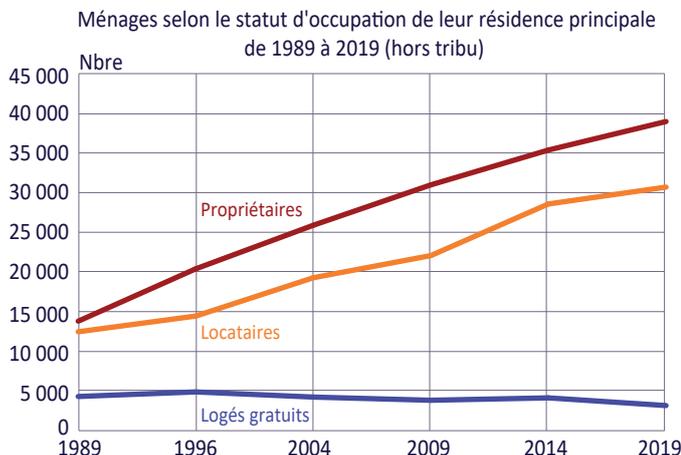
Le taux de propriétaires est resté stable dans tous les secteurs entre 2014 et 2019



Sources : Insee, Isee, recensements de la population

En trente ans, depuis les accords de Matignon, le nombre de ménages propriétaires hors tribu a presque été multiplié par trois, passant de 14 000 en 1989 à 39 000 en 2019. Durant cette période, les ménages locataires ont progressé moins vite que les ménages propriétaires (de 13 000 en 1989 à 31 000 en 2019). Le marché locatif, après avoir connu une forte poussée de 2009 à 2014 (+6 500 logements), s'est ensuite nettement contracté (+2 100 logements), sous l'effet majeur du brusque déficit migratoire (-10 300 personnes entre 2014 et 2019).

Depuis trente ans, les ménages propriétaires ont davantage progressé que les locataires

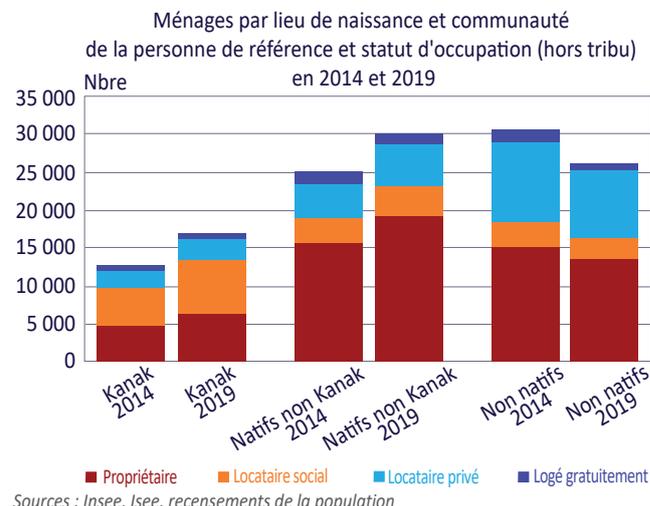


Sources : Insee, Isee, recensements de la population

Hors tribu, l'accession à la propriété est beaucoup moins fréquente pour les ménages kanak

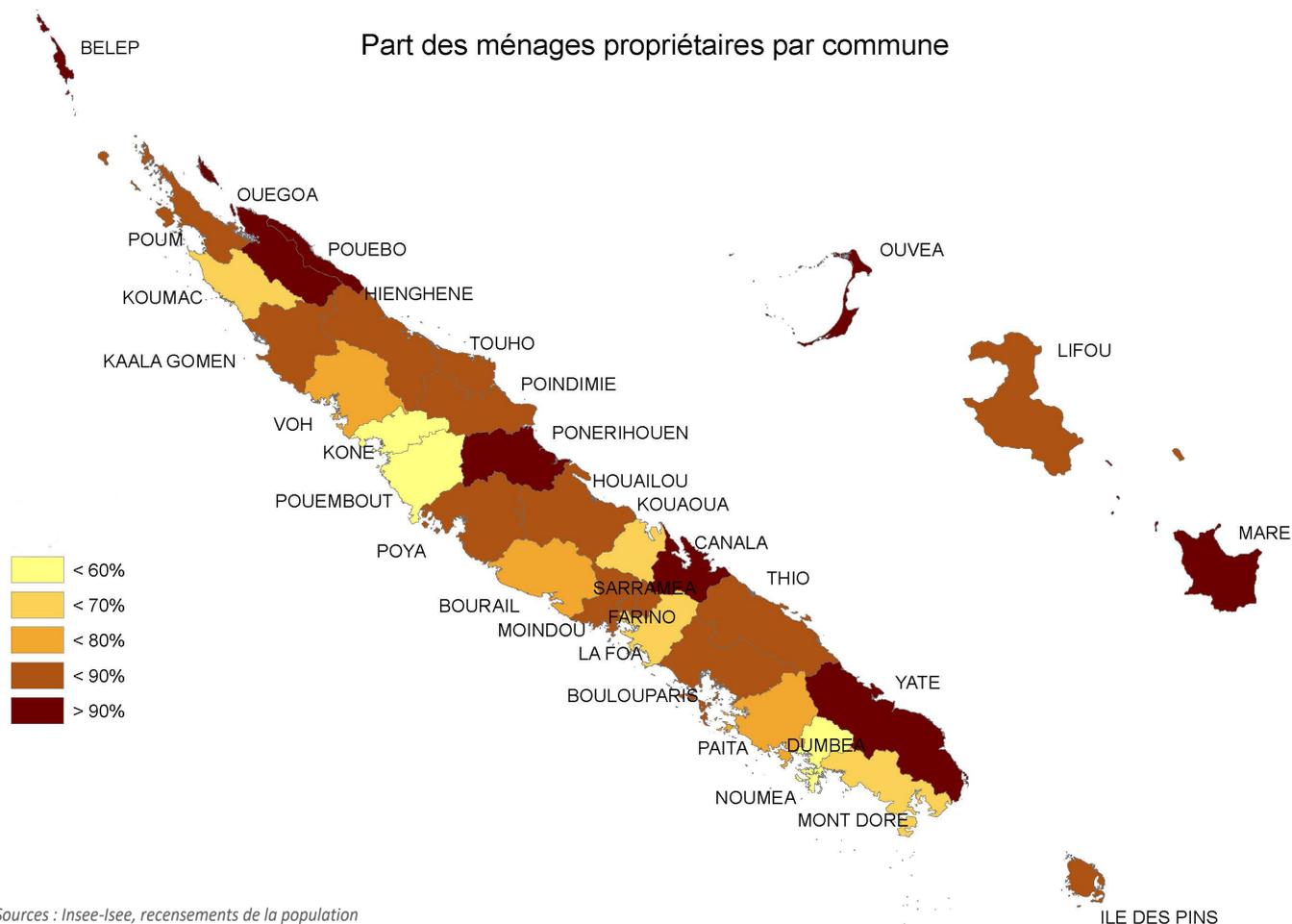
La structure des ménages hors tribu, et donc du marché de l'immobilier, a été impactée par le déficit migratoire. Entre 2014 et 2019, le nombre de ménages dont le référent n'est pas né sur le Caillou est passé de 30 600 à 26 100 (-15 %) quand celui des natifs non kanak a augmenté, passant de 25 100 à 30 100 (+20 %) et celui des Kanak de 12 700 à 16 900 (+33 %).

Hors tribu, le statut d'occupation diffère beaucoup selon le lieu de naissance ou la communauté



Sources : Insee, Isee, recensements de la population

En brousse, le taux de propriétaires de la grande majorité des communes dépasse les 80 %



Sources : Insee-Isee, recensements de la population

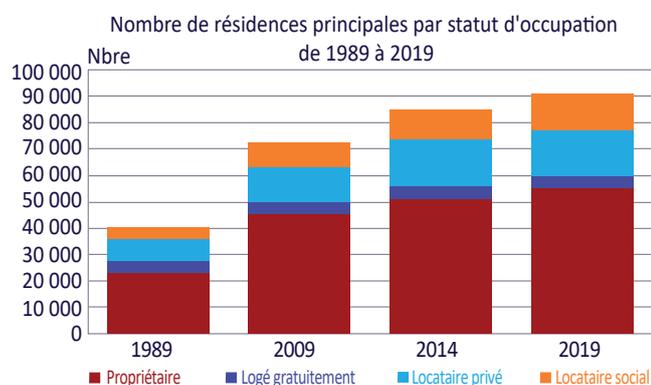
Hors tribus, le taux de propriétaires en 2019 n'atteint que 37 % pour les ménages kanak contre 58 % pour les ménages non kanak (64 % pour les natifs non kanak et 52 % pour les non natifs). Ces ratios sont à peu près stables depuis 2009. Les écarts entre communautés sont marqués : 70 % des ménages asiatiques, 60 % des européens, 54 % des métis et des tahitiens, 50 % des wallisiens-futuniens, 37 % des kanak et 31 % des ni-vanuatu possèdent leur domicile. La part de ménages propriétaires augmente avec l'âge du référent : 38 % avant 30 ans, 58 % entre 40 et 59 ans et 69 % pour les 60 ans ou plus (contre 74 % en métropole). Les milieux sociaux les plus aisés ont, sans surprise, davantage accès à la propriété : environ 62 % des artisans-commerçants possèdent leur domicile contre 55 % des cadres ou professions intermédiaires, 47 % des employés ou ouvrier et 38 % lorsque la **personne de référence** est sans activité professionnelle. La vie en couple favorise l'accès au statut de propriétaire : c'est le cas de six couples (avec ou sans enfants) sur dix, deux personnes seules sur dix et moins d'une famille monoparentale sur dix.

L'essor du logement social

En 2019, environ 14 000 ménages sont locataires d'un logement social contre 11 500 en 2014 et 9 800 en 2009. Les trois principaux bailleurs sociaux (SIC, FSH et SEM AGGLO) gèrent un parc cumulé de plus de 15 000¹ logements habités, inoccupés ou en réhabilitation. Ils sont également des acteurs essentiels de l'accession à la propriété. En province Nord, l'association TEASOA est également en charge du logement social. En 10 ans, la part du secteur locatif social a augmenté de 13 % à 15 % des logements habités. Ce taux est désormais identique à celui de la métropole. A titre de comparaison, il est très supérieur à celui de la Polynésie Française (4 %) et inférieur à celui des départements d'outre-mer (21 %). Le secteur social locatif, rare aux Loyauté, héberge 5 % des ménages en province Nord, 18,5 % en province Sud et 20 % dans le Grand Nouméa. Il représente 29 % des logements à Dumbéa, 22 % à Nouméa, 15 % à Koné et Pouembout, 10 % au Mont-Dore, 8 % à Païta et La Foa et 4 % à Bourail.

La répartition des logements sociaux est un levier essentiel des politiques publiques visant à maintenir ou accroître la mixité sociale, ce brassage permettant que des milieux sociaux différents puissent se côtoyer. Dans les quartiers du nord de Nouméa, la part du social est deux fois plus importante (34 %)

La part du logement social locatif progresse régulièrement



Sources : Insee, Isee, recensements de la population

¹ Source : Rapport d'activité 2019 IEOM

qu'au sud (17 %). Le secteur social représente plus de 60 % à Montravel et Kaméré, plus de 50 % à Tindu, Aérodrome et PK4, plus de 40 % à N'Géa et plus de 30 % à Magenta, Normandie et Rivière Salée. En périphérie, les logements sociaux constituent la moitié du parc immobilier à Cœur de ville, Dumbéa sur mer et Plaine Adam, le quart à Koutio et Boulari et 17 % dans le centre de Païta.

Le secteur social héberge plutôt des natifs conformément à leur poids dans la population : parmi les référents des ménages y résidant, quatre sur cinq sont nés sur le Caillou. Les Océaniens, et tout particulièrement les Kanak, sont nettement surreprésentés dans le secteur social : hors tribu, 42 % des ménages kanak ont recours aux bailleurs sociaux contre seulement 12 % pour les ménages non kanak. Plus de la moitié des logements sociaux loués dans le Grand Nouméa le sont à des ménages dont la personne de référence est kanak (52 %), devant les Wallisiens-Futuniens (14 %), les Européens et les Métis (10 % chacun). Le secteur social s'adresse par nature aux catégories sociales les moins favorisées : ainsi, 40 % des bénéficiaires sont inactifs ou retraités, 29 % sont employés et 15 % ouvriers.

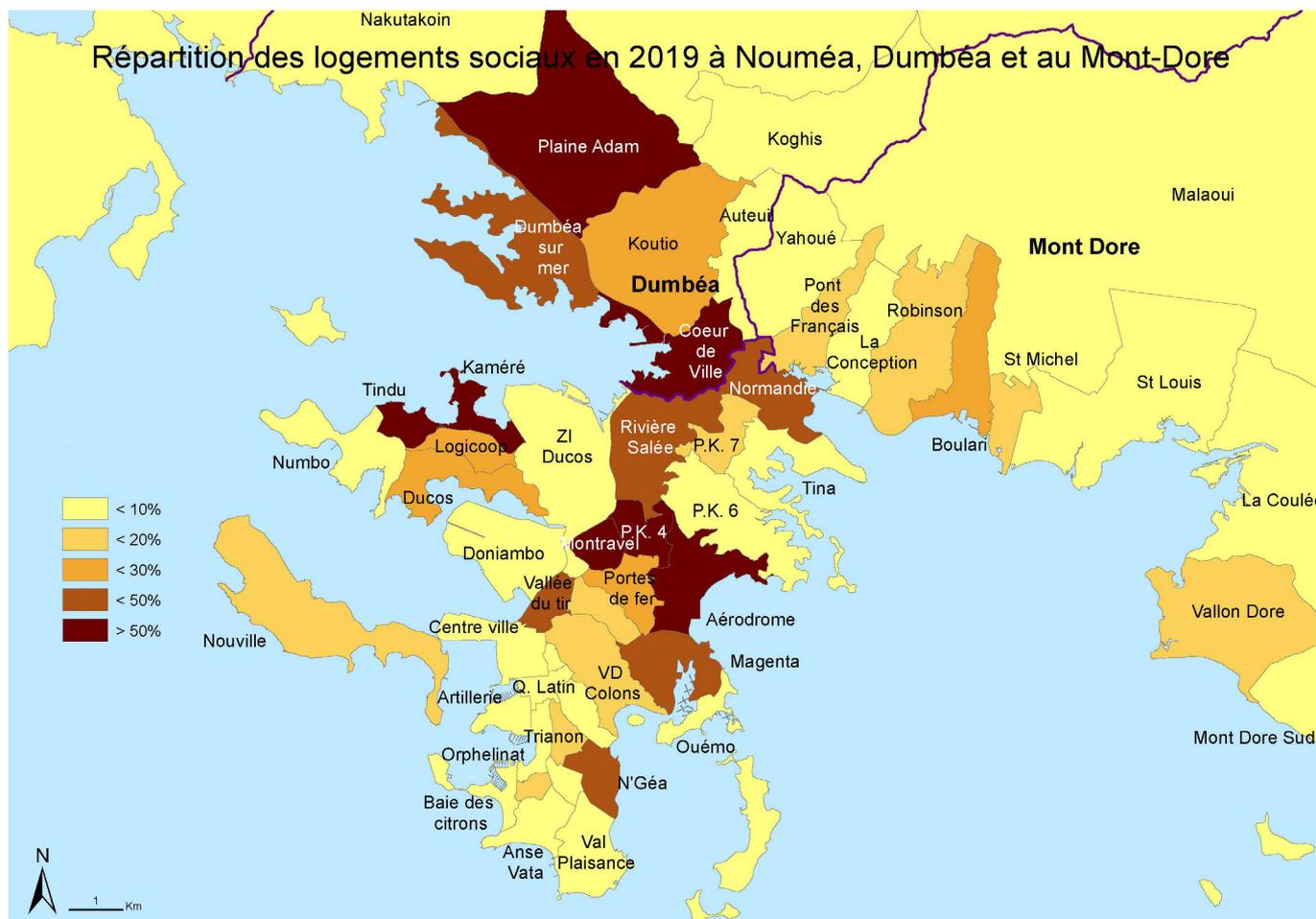
Les ménages logés gratuitement sont des ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer : il s'agit très souvent de personnes logées par leur employeur ou par un membre de leur famille à titre gracieux. Leur proportion a sensiblement diminué sur le Caillou : ils représentaient 14 % des foyers en 1989, 6 % en 2014 et 4 % en 2019.

Plus d'un tiers des ménages vit en appartement

En 2019, 61 % des ménages vivent dans une maison individuelle, 35 % en appartement, 2 % dans une « habitation de fortune » et 1 % dans une case mélanésienne. Symptôme de l'urbanisation, le poids de l'habitat collectif est en constante progression : 22 % en 1989, 28 % en 2009, 33 % en 2014 et donc 35 % en 2019. La part de l'habitat collectif sur le Caillou est inférieure à celle de la métropole (44 %) mais très supérieure à celle de la Polynésie Française (10 %). Les deux tiers des Nouméens résident en appartement en 2019, contre 46 % en 1989 et 55 % en 2009. La capitale concentre 40 % des ménages et 75 % des appartements du Caillou. Au centre-ville, au Quartier Latin, à Trianon mais aussi dans les quartiers Sud (Val Plaisance, Anse Vata, Baie des Citrons), plus de quatre ménages sur cinq vivent en appartement. L'habitat collectif s'étend aussi en périphérie de la capitale : les appartements représentent 35 % des logements à Dumbéa, 21 % au Mont-Dore et 9 % à Païta. Dans les quartiers périphériques les plus denses (Cœur de Ville, Dumbéa sur mer ou Boulari), le parc immobilier est constitué pour moitié d'habitat collectif. En brousse, la part du collectif ne dépasse pas 10 % sauf à Pouembout, Koné, Bourail et La Foa.

Les cases mélanésiennes ont quasiment disparu, à peine un millier de ménages y résident. Cet habitat traditionnel kanak représentait 24 % des logements en 1989, 2 % en 2009 et 1 % en 2019. Son poids ne reste significatif qu'aux îles Loyauté (12 %), en particulier à Ouvéa (30 %).

Les logements sociaux de l'agglomération se concentrent au nord de Nouméa et au sud de Dumbéa

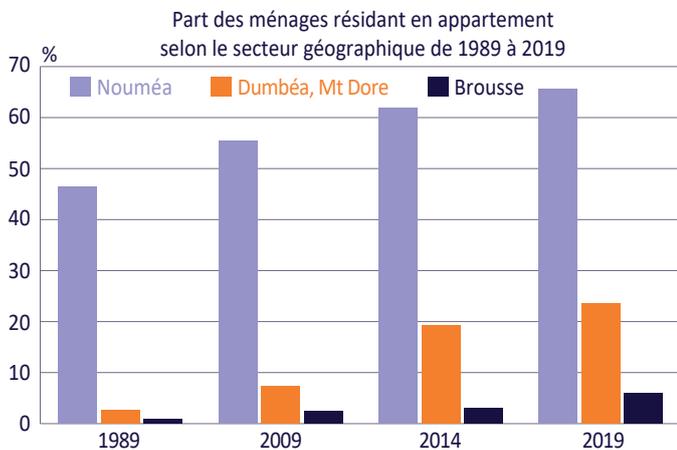


Sources : Insee, Isee, recensements de la population

Environ 1 600 ménages vivent dans une construction provisoire ; c'est le cas pour 2 % des familles en province Sud et 1 % au Nord et aux Loyauté. Environ 1 100 ménages habitent une « cabane » dans les squats du Grand Nouméa (*encadré*). La part des squatteurs a diminué de 10 % en cinq ans dans l'agglomération urbaine mais atteint encore 3 % à Dumbéa et 2 % à Nouméa. Plus de 200 familles vivent à bord d'un bateau (en marina ou au mouillage), essentiellement sur Nouméa.

Que ce soit par choix ou par nécessité, à titre provisoire ou d'une manière durable, 3 800 personnes (soit un Calédonien sur 70) habitent dans des collectivités : maisons de retraite, casernes, cité universitaire ou établissement pénitentiaire. Enfin, en 2019, environ 400 personnes dans le Grand Nouméa sont sans domicile fixe : c'est plus du double de 2014.

L'habitat collectif s'intensifie dans tous les secteurs géographiques



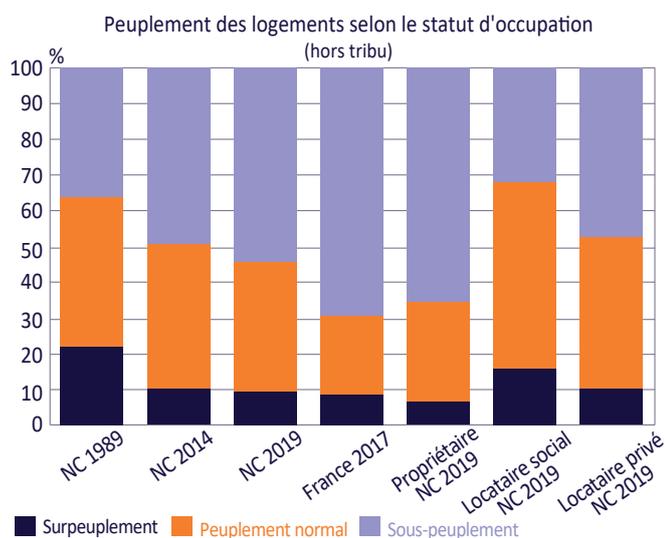
Sources : Insee, Isee, recensements de la population

La sur-occupation s'atténue et la sous-occupation s'amplifie

La superficie moyenne d'un logement en 2019 est d'environ 80 m² sur le Caillou, 88 m² pour une maison et 67 m² pour un appartement (pour respectivement 90 m², 112 m² et 63 m² en métropole). 20 % des logements ont une surface inférieure à 40 m² et 15% une surface supérieure à 120 m². Les habitations les plus spacieuses sont situées en périphérie de Nouméa : la surface moyenne atteint 98 m² à Païta, 90 m² au Mont-Dore et 88 m² à Dumbéa. A l'opposé, c'est aux îles Loyauté que les logements sont les plus exigus (50 m² en moyenne).

Une maison possède un peu plus de quatre pièces en moyenne contre trois pour un appartement. Le nombre de pièces par habitant permet d'appréhender l'intimité de l'habitat. Chaque Calédonien dispose en moyenne de 1,7 pièce par habitant. Dans les communes rurales de la côte ouest comme Bourail, Farino, Koumac, La Foa ou Moindou, chaque habitant bénéficie d'au moins deux pièces en moyenne. A l'opposé, dans les îles comme Maré, Ouvéa ou Bélep, un habitant ne dispose que d'une seule pièce.

Un logement du parc social sur six est sur-occupé



Sources : Insee, Isee, recensements de la population

La **sur-occupation** des logements fait référence à la place disponible ou à l'intimité pour un ménage. Elle peut être source de conflits familiaux, de retards scolaires chez les enfants ou de tensions entre les occupants. Un logement auquel il manque une pièce est dit en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est dit en surpeuplement accentué. C'est par exemple le cas d'un ménage de 4 personnes ou plus qui ne dispose que de deux pièces. En 2019, près de 7 000 logements situés hors tribu sont sur-occupés (dont 3 000 en surpeuplement accentué). Le surpeuplement est en diminution. Il représente environ 9 % du parc immobilier (22 % en 1989 et 10 % en 2014), un taux très proche de celui de la métropole. Le surpeuplement concerne 16 % des ménages locataires du parc social ainsi que 10 % des locataires du parc privé et 6 % des propriétaires. Environ la moitié des familles vivant dans la promiscuité se situe à Nouméa, réside en appartement, appartient à la communauté kanak et est composée d'au moins cinq personnes. Dans un quart des logements sur-occupés, le référent est chômeur ou inactif, dans la moitié il est employé ou ouvrier.

Pendant que la sur-occupation se résorbe lentement, la sous-occupation s'amplifie nettement. En effet, si plus d'un tiers des ménages calédoniens vit dans un logement de taille « adaptée », plus de la moitié vit désormais en situation de sous-occupation, c'est-à-dire avec une ou plusieurs pièces supplémentaires. Cette situation ne concernait qu'un tiers des ménages en 1989 et 44 % en 2009. Ce phénomène est encore plus accentué dans l'hexagone. Il provient en partie du vieillissement de la population et du nombre grandissant de seniors résidant dans de grands logements en milieu périurbain ou rural. Un quart des logements sous-occupés est habité par des retraités, plus d'un tiers par des catégories sociales plutôt aisées (cadres, artisans-commerçants ou professions intermédiaires). Près de la moitié des familles concernées appartient à la communauté européenne.

Un ménage sur dix n'a pas accès au confort élémentaire

Le confort élémentaire des logements est déterminé par le raccordement au réseau général d'électricité, la présence d'eau courante, de WC et d'installation sanitaire. Le logement ne dispose pas du confort élémentaire de base si un de ces éléments est absent. En 2019, 91 % des ménages disposent du confort élémentaire contre 89,5 % en 2014.

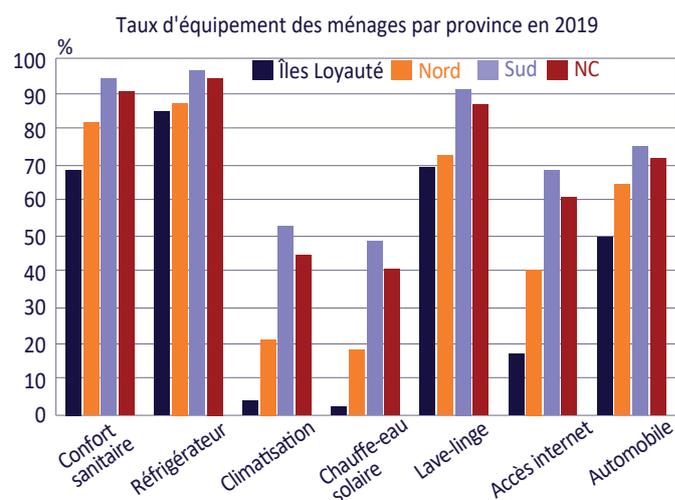
Ce taux n'atteint que 82,2 % en province Nord et 68,9 % aux îles Loyauté. Ce sont 8 200 ménages et 24 700 personnes qui n'ont donc pas accès aux commodités de base.

Ces familles habitent essentiellement dans les **squats** du Grand Nouméa (*encadré*) ou dans les tribus les plus éloignées.

Le taux de raccordement des résidences principales au réseau général d'électricité atteint 95,3 % en 2019 contre 83,2 % en 1989 et 94,4 % en 2009. Environ 3 % des ménages génèrent du courant via des panneaux solaires ou un groupe électrogène et 2 % n'ont pas du tout d'électricité. 97 % des ménages disposent de l'eau courante à leur domicile (via un accès individuel ou collectif) contre 90 % en 1989. Les communes les moins bien desservies sont Poum et Ouvéa : plus d'un quart des logements n'ont pas de point d'eau courante. Environ 4 000 familles ne disposent pas du confort sanitaire de base, c'est-à-dire de WC et d'une installation sanitaire (baignoire ou douche). En zone tribale, 17 % des habitations ne sont pas équipées.

Plus de 40 % des logements disposent d'au moins une pièce climatisée : 53 % en province Sud, 21 % au Nord et seulement 4 % aux Loyauté. Les ratios d'équipement en chauffe-eau solaire sont identiques. Six ménages calédoniens sur dix ont un accès internet à leur domicile (contre 85 % en métropole) : sept sur dix au Sud, quatre sur dix au Nord et à peine deux sur dix aux Loyauté. Plus de sept ménages sur dix possèdent au moins une automobile ou un deux-roues motorisé (contre 84 % en métropole). Quatre logements sur cinq disposent d'un emplacement de stationnement réservé à usage personnel.

Les disparités d'équipements persistent entre provinces



Sources : Insee, Isee, recensements de la population

Encadré SQUAT

La lente résorption des « squats »

La population des **squats** continue de diminuer lentement. Le recensement dénombre environ 1 100 ménages et 3 850 habitants permanents* en 2019 dans les squats du Grand Nouméa, contre 6 000 habitants permanents en 2004, 5 300 en 2009 et 4 200 en 2014. Le nombre de squatteurs a ainsi reculé de 36 % depuis 2004 et de 8 % depuis 2014. En 2004, 4 % des habitants de l'agglomération vivaient dans des « cabanes ». Ils sont 2 % en 2019. Ce sont essentiellement les programmes de relogement qui ont contribué à stabiliser puis réduire ces constructions précaires. Ainsi, la baisse constatée depuis 2014 découle principalement du démantèlement des squats Kavatawa dans le centre-ville de Dumbéa et Sakamoto, près du centre-ville de Nouméa. Ces opérations d'aménagement urbain font suite à la résorption, dans les années 2000 à Nouméa, des squats de Tuband et de Kaméré, remplacés par des logements sociaux neufs.

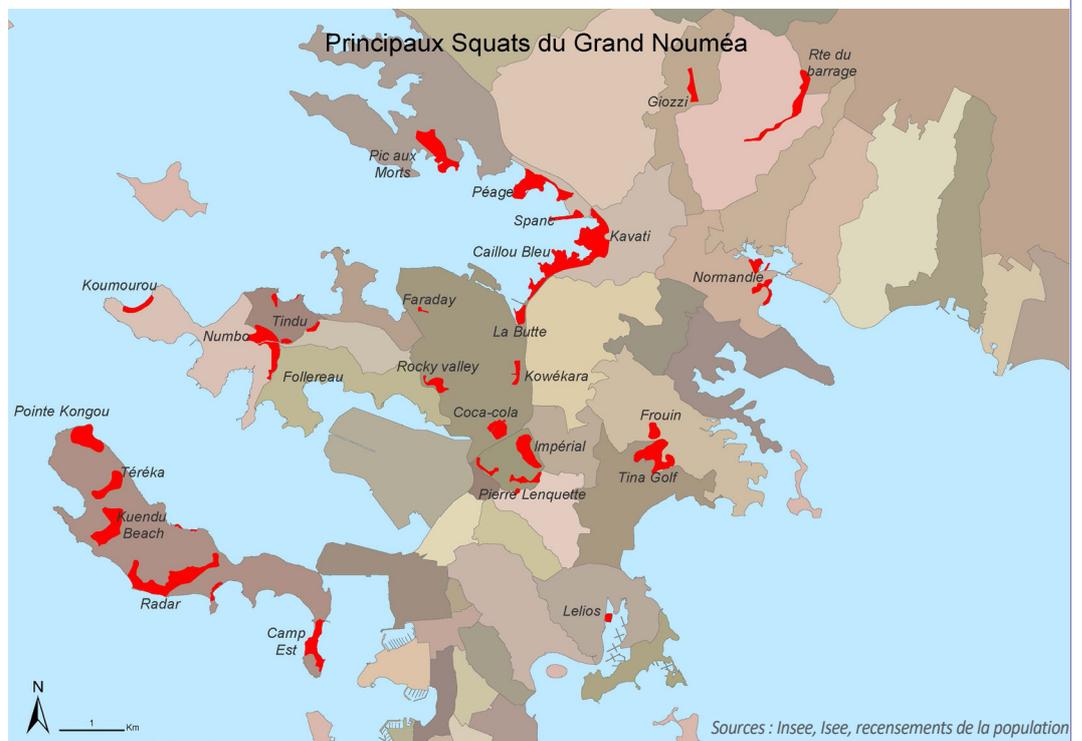
Une cinquantaine de zones « d'habitat spontané » sont répertoriées dans l'agglomération. Les squats sont de tailles très variables, allant de quelques habitants à plusieurs centaines. Plus de 60 % des squatteurs résident à Nouméa (2 350 en 2019 contre 2 250 en 2014), près d'un tiers à Dumbéa (1 250 contre 1 600) et 6 % au Mont-Dore (250 en 2019 comme en 2014). Deux quartiers concentrent à eux seuls près de deux tiers de l'habitat spontané (voir carte) : Nouville à Nouméa et Cœur de ville à Dumbéa. A Nouméa, environ 1 300 squatteurs habitent à Nouville en 2019 (squats Radar, Camp-Est, Kuendu beach, Téréka et Kongou), 300 de plus qu'en 2014. Le squat de Tina Golf atteint 300 personnes, tout comme les squats du secteur de Montravel (Coca-cola, Impérial et Lenquette) et ceux du secteur allant de Ducos à Numbo (Ko Wé Kara, la Butte, Rocky valley etc). A Dumbéa, le long du littoral sud, dans les squats Caillou bleu, Kawati, Péage et Pic aux Morts, le recensement dénombre 1 100 habitants, en 2019 comme en 2014. Au nord de la commune, une centaine de personnes vit dans les squats Chabert et Val Suzon. Au Mont-Dore, les squats les plus importants sont implantés à l'est de la commune et ne dépassent pas la cinquantaine de personnes (Tonazzi ou Jardins de Bélep).

La population des squats regroupe 2 000 hommes et 1 850 femmes. Elle se compose de 2 500 adultes, 1 200 enfants de moins de 18 ans. Seules 150 personnes ont 65 ans ou plus. Le poids des seniors est ainsi moins fort que pour le reste du Grand Nouméa (4 % au lieu de 11 %) mais celui des enfants mineurs est plus important (31 % contre 26 %). La taille moyenne d'un ménage est plus importante (3,5 personnes contre 2,4 hors squat). Un ménage sur dix comporte au moins sept membres. Plus de 9 squatteurs sur dix sont nés sur le Caillou. La quasi-totalité de la population des squats est d'origine océanienne ou métissée (97 %). La très grande majorité est Kanak (72 %), loin devant les Wallisiens-Futuniens (11 %) et les Métis (10 %). 47 % des Kanak vivant en squat indiquent appartenir à des tribus de la province Nord, 42 % à celles des Loyauté et 11 % à celles de la province Sud.

Un tiers des cabanes a été construit avant 2000 et une sur huit après 2015. Les deux tiers des ménages indiquent être logés gratuitement et un tiers être propriétaires. Trois ménages sur dix vivent dans leur squat actuel depuis plus de vingt ans et deux sur dix depuis moins de cinq ans. Le niveau de confort des cabanes est, bien évidemment, largement inférieur à celui du reste de l'agglomération. Seule une cabane sur dix possède le **confort élémentaire** de base : elles sont implantées à Kawati-Face Carrefour. Ce très ancien squat, situé au barycentre de l'agglomération entre la voie de dégagement ouest et la mangrove de Koutio, est devenu depuis 2011 un site provincial pilote pour la réhabilitation de l'habitat spontané, rebaptisé « Presqu'île océanienne ». Un peu moins de la moitié des ménages n'ont pas un accès individuel à l'eau courante. Deux tiers des cabanes possèdent un groupe électrogène et une sur dix des panneaux solaires. Seules trois familles sur dix disposent d'un réfrigérateur et sept sur dix n'ont pas de voiture.

Les personnes vivant en squat ne sont pas en marge du tissu économique : 42 % des personnes en âge de travailler déclarent avoir un emploi. Il s'agit très fréquemment de métiers peu qualifiés (bâtiment, entretien d'espaces verts, vigiles) ou à temps partiel (femmes de ménage, auxiliaires de vie scolaire). Le taux de chômage atteint 34 % contre 9 % dans le reste de l'agglomération. Plus de la moitié des squatteurs en âge de travailler sont peu ou pas diplômés (au plus détenteur du BEPC).

3 850 personnes vivent dans les squats du Grand Nouméa



Note * : Le recensement ne comptabilise, dans les squats comme ailleurs, que les habitants permanents. Les personnes logées ailleurs durant la semaine pour des raisons professionnelles (principalement sur mines) sont prises en compte. Ne sont pas dénombrées les personnes qui logent dans un squat la semaine pour des raisons de proximité professionnelle et qui rejoignent le week-end leur foyer familial situé ailleurs ou celles qui utilisent leur cabane comme une résidence secondaire.

Définitions

Le **logement**, au sens du recensement de la population, se définit comme un local utilisé pour l'habitation, séparé et indépendant. A ce titre, les habitations précaires et les bateaux sont donc également concernés. Les logements sont répartis en quatre catégories :

- une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.
- une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.
- un **logement occasionnel** est un logement ou une 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).
- un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
 - proposé à la vente, à la location
 - déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
 - en attente de règlement de succession ;
 - conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
 - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Un **ménage**, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut ne comprendre qu'une seule personne.

Un **ménage Kanak**, au sens du recensement, est un ménage dont la personne de référence a indiqué qu'elle appartenait à la seule communauté Kanak.

La **personne de référence** d'un ménage est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent. Il s'agit le plus souvent de la personne de référence de la famille (du « chef de ménage ») quand il y en a une, ou de l'homme le plus âgé, en donnant priorité à l'actif le plus âgé.

La **sur-occupation** des logements peut s'appréhender selon le nombre de pièces ou la surface par personne. La définition utilisée dans ce document consiste à apprécier le degré d'intimité dont disposent les occupants du logement à partir du nombre de pièces. Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport au seuil d'« occupation normale » déterminé selon des critères standards rapportés aux différentes structures familiales.

Le terme « **squat** » désigne ici un habitat précaire et spontané situé sur un terrain privé ou public, pour lequel les occupants sont sans droit ni titre. La liste des squats identifiés par l'Isee reprend celles des études diligentées depuis 2006 par la Province Sud en partenariat avec l'État (contrats d'agglomération). Ces limites sont communément reprises par l'ensemble des organismes publics en charge de la résorption de l'habitat insalubre.

Le **confort élémentaire** des logements est déterminé par le raccordement au réseau général d'électricité, la présence d'eau courante, de WC et d'installation sanitaire. Le logement ne dispose pas du confort élémentaire si un de ces éléments est absent.

La **décohabitation** caractérise le processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes. Souvent, il s'agit de la décohabitation parentale, c'est-à-dire lorsque les jeunes partent du domicile de leurs parents. Mais la décohabitation peut aussi être la conséquence d'une séparation de couple.

Bibliographie

P. Rivoilan, « *La croissance démographique fléchit nettement en Nouvelle-Calédonie entre 2014 et 2019* », Isee, Synthèse n° 45, Octobre 2020

M. De Scorraïlle, « *Moins de transferts de propriété en 2019, l'urbanisation est arrivée à maturité, les transactions liées à l'habitat se stabilisent* », Isee, Synthèse n° 44, Septembre 2020

D. Broustet, « *Décohabitation et construction vont de pair* » Isee, Synthèse n° 36, Mars 2016

Synthèse n° 53

Edition Septembre 2021

Directeur de la publication : O. Fagnot

Conception graphique et réalisation : C. Aluze, M. Guiseppi

