

# 6-LOGEMENT

Le recensement de la population de 2014 a dénombré 96 700 logements en Nouvelle-Calédonie. Les résidences principales constituent 88 % du parc immobilier. Le reste est composé de logements vacants, de résidences secondaires et de logements occasionnels. Les résidences secondaires sont principalement situées dans les communes rurales de la province Sud et en tribu. Aux îles Loyauté, un logement sur cinq est une résidence secondaire. Les logements vacants (5 % des constructions) sont essentiellement disponibles dans l'agglomération du Grand Nouméa.

Depuis 1989, l'accroissement des logements (2,9 % par an) est beaucoup plus rapide que celui de la population (1,9 %). La taille des ménages diminue régulièrement et l'érosion des modes traditionnels de cohabitation se poursuit. Le parc immobilier est en forte expansion : un logement sur sept a été construit entre 2009 et 2014. Cette croissance concerne essentiellement la côte Ouest. Ainsi, quatre communes (Dumbéa, Païta, Koné et Pouébo) concentrent à elles seules près de 40 % des nouvelles habitations. Plus de la moitié des logements neufs sont destinés au marché locatif, 30 % relèvent du secteur privé et 21 % sont financés par les opérateurs de l'habitat social.

En 2014, neuf résidences principales sur dix sont construites en béton ou en bois. En milieu tribal, les matériaux végétaux, la chaux ou le torchis ont été progressivement abandonnés. Les cases mélanésiennes constituaient près d'un quart des résidences principales en 1989. Elles ont disparu presque partout, sauf aux îles Loyauté et au nord de la côte Est.

Les appartements représentent 33 % des résidences principales en 2014 contre 23 % en 1989. Nouméa concentre quatre cinquièmes des appartements de Nouvelle-Calédonie. Ainsi, trois ménages nouméens sur cinq vivent désormais en appartement. L'habitat collectif s'étend aussi dans l'agglomération du Grand Nouméa. En 2014, il représente 30 % des résidences principales à Dumbéa et 15 % au Mont-Dore.

Environ 1 200 ménages et 4 200 habitants permanents sont recensés en 2014 dans une cinquantaine de squats du Grand Nouméa. Ces zones d'habitat spontané sont de tailles très variables, allant de quelques individus à plusieurs centaines. Les programmes de construction d'habitat social ont contribué à stabiliser puis réduire les "cabanes". Le nombre de personnes vivant en squat a reculé de 30 % en dix ans. En 2014, un Dumbéen sur vingt et un Nouméen sur quarante vivent toujours en squat.

► **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. A 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).

► **Squats.** Habitat précaire et spontané du Grand Nouméa, situé sur un terrain privé ou public pour lequel les occupants sont sans droit ni titre. Les squats correspondent à ce que l'on appelle communément les cabanes.

► **Habitat social.** Voir 6.4 et 6.5.

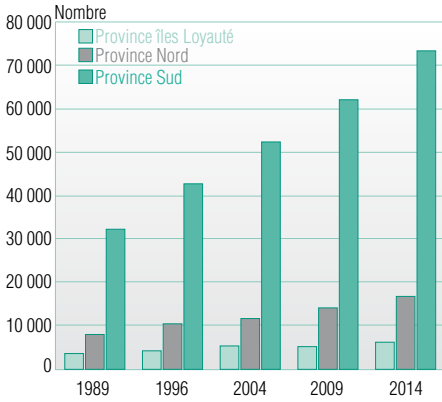
**SOURCE** [1] INSEE-ISEE, Recensements de la population de la Nouvelle-Calédonie.

## VOIR AUSSI

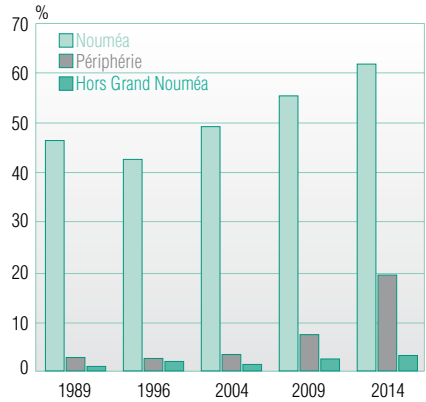
ISEE, Recensement de la population : [www.isee.nc](http://www.isee.nc)

# 6.1 PARC DE LOGEMENTS

Évolution du nombre de logements par province [1]



Part des ménages résidant en appartement selon le secteur géographique entre 1989 et 2014 [1]

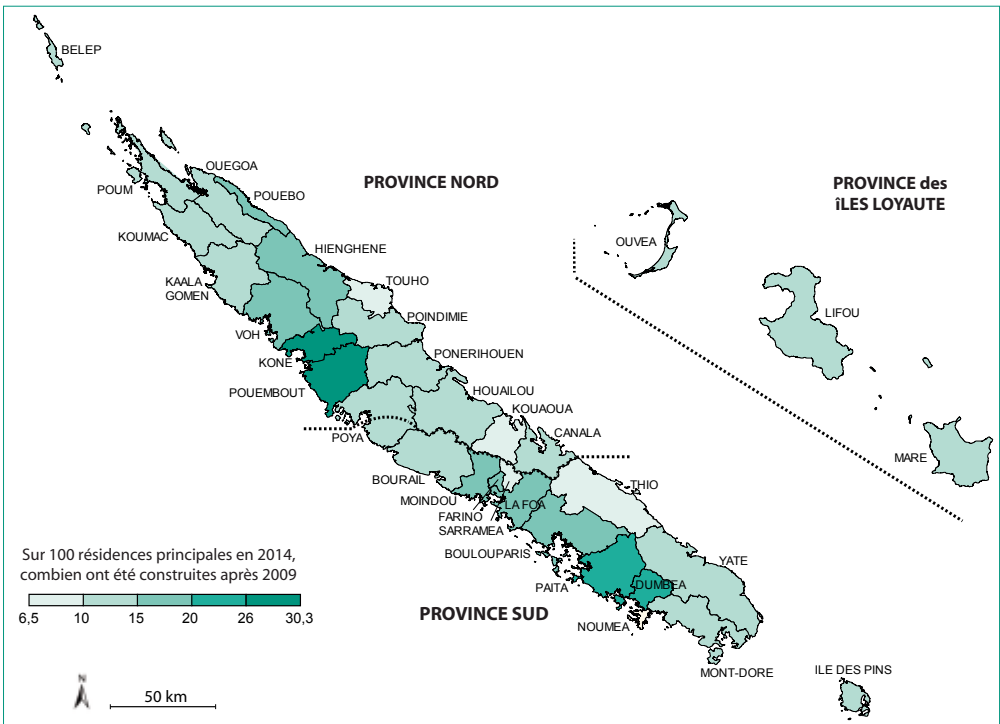


Résidences principales selon le type de construction par année [1]

Type de construction	1989	1996	2004	2009	2014
Maison	20 383	31 506	41 998	48 301	53 824
Appartement	9 038	10 640	15 167	20 147	27 933
Case mélanésienne	9 554	6 725	4 270	1 449	940
Construction provisoire	1 076	2 352	2 718	2 374	2 028
Autre	215	274	192	366	338
<b>Ensemble</b>	<b>40 266</b>	<b>51 497</b>	<b>64 345</b>	<b>72 637</b>	<b>85 063</b>

Unité : nombre

Part des résidences principales construites après 2009 [1]



# 6-LOGEMENT

En 2014, 60 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Ce taux doit être nuancé par le caractère collectif de la propriété kanak sur les terres coutumières où le taux de propriétaires atteint 92 %. Hors tribu, la proportion de ménages propriétaires s'établit à 52 %. C'est un ratio sensiblement inférieur à la France métropolitaine (58 %). C'est à Nouméa qu'il est le plus bas (43 %). Il est nettement supérieur dans les communes périphériques (63 %) et en secteur rural (61 %). Le taux de propriété hors tribu a significativement progressé, de 45 % en 1989 à 54 % en 2009. Le léger fléchissement observé en 2014 est dû en grande partie à la forte progression récente du marché locatif. En effet, si plus de 4 000 ménages ont pu acquérir leur logement entre 2009 et 2014, l'offre de locations s'est accrue quant à elle de 6 500 unités sur la même période.

Les projets d'acquisition se concrétisent surtout en couple, quel que soit l'âge : 56 % des ménages en couple sont propriétaires contre 43 % des familles monoparentales ou des ménages seuls. L'accès à la propriété est aussi clairement influé par le niveau de vie. En 2014, 52 % des ménages cadres sont propriétaires contre 39 % des employés et 36 % lorsque le chef de ménage est sans activité professionnelle. Plus de 70 % des seniors de 60 ans et plus possèdent leur habitation. Sur l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie hors tribu, 41 % des ménages sont locataires de leur logement contre 37 % en 1989. La location concerne un ménage sur deux à Nouméa, un sur trois en zone péri-urbaine et un sur huit hors du Grand Nouméa. Le parc immobilier mis en location héberge plus de 29 000 foyers. Le secteur privé est dominant et loge 18 000 familles. Le parc social (SIC, FSH, SEM AGGLO...) complète l'offre locative et loge 11 500 ménages en 2014. La proportion de l'habitat social est très variable selon les communes ou les quartiers. La part du parc social atteint 26 % à Dumbéa, 20 % à Nouméa, 15 % à Pouébo, 12 % à Koné, 9 % au Mont-Dore et 5 % à Païta. Deux tiers des ménages du secteur social sont d'origine océanienne ou appartiennent aux classes populaires (ouvriers, employés, chômeurs). La location privée se concentre principalement dans les quartiers aisés du sud et dans le centre-ville de Nouméa. La moitié de ces logements est occupée par des cadres, des professions intermédiaires ou des artisans. En 2014, 5 000 ménages déclarent être hébergés gratuitement, le plus souvent par leur famille ou leur employeur.

- ▶ Ménages (ordinaires). Voir 4.8.
- ▶ Résidence principale. Voir 6.1.
- ▶ Logement. Voir 6.1.
- ▶ Habitat social. Voir 6.4. et 6.5.

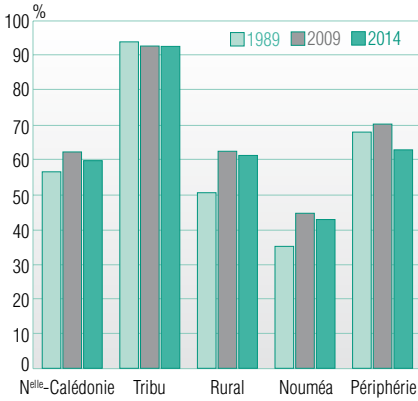
**SOURCE [1]** INSEE-ISEE, Recensements de la population de la Nouvelle-Calédonie.

## VOIR AUSSI

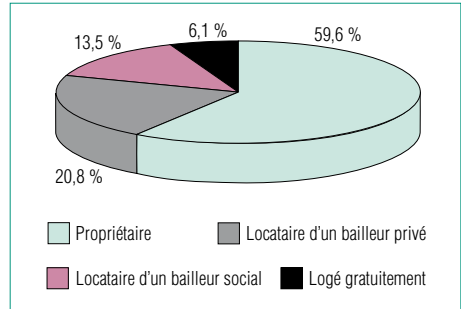
ISEE, Recensement de la population : [www.isee.nc](http://www.isee.nc).

## 6.2 STATUT D'OCCUPATION

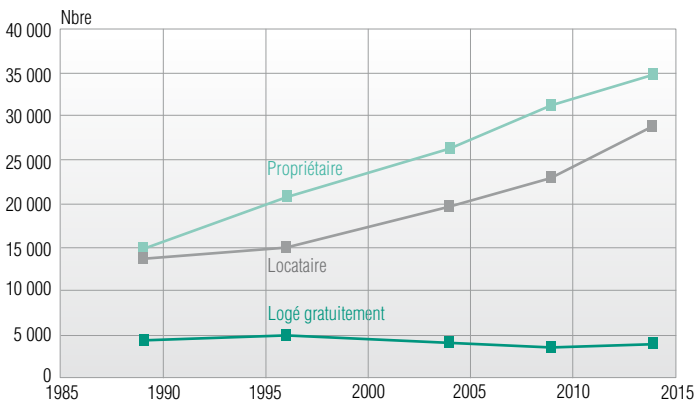
Taux de ménages propriétaires selon le secteur géographique en 1989, 2009 et 2014 [1]



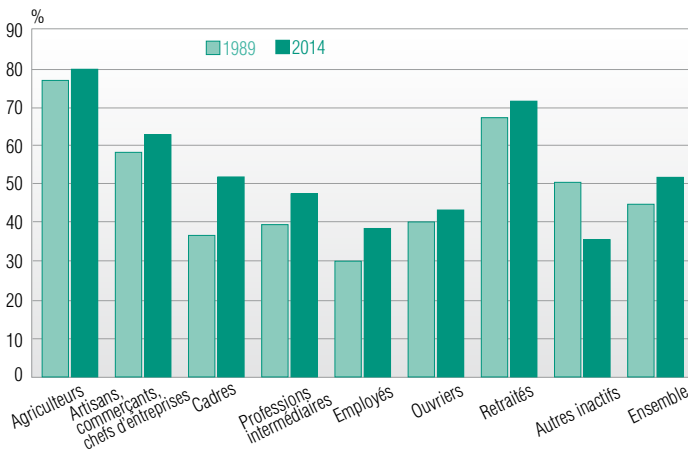
Résidences principales selon le statut d'occupation du ménage en 2014 [1]



Nombre de ménages selon le statut d'occupation de 1989 à 2014 (Nouvelle-Calédonie, hors tribu) [1]



Taux de ménages propriétaires selon la CSP du chef de ménage en 1989 et 2014 (Nouvelle-Calédonie, hors tribu) [1]



# 6-LOGEMENT

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 (douche ou baignoire). Le logement ne dispose pas du confort élémentaire si un de ces éléments est absent. En 2014, c'est un ménage sur dix qui est considéré en situation d'inconfort sanitaire. La proportion de logements normalement équipés a sensiblement augmenté de 77 % en 1989 à 90 % en 2014. En province des îles Loyauté, ce taux a augmenté de 13 % à 56 %, de 42 % à 77 % en province Nord et de 93 % à 95 % en province Sud. Plus de la moitié (60 %) des logements insuffisamment équipés se situent en tribu et 12 % en **squat**. Néanmoins, le taux de confort des logements en tribu s'est considérablement amélioré en passant de 24 % en 1989 à 66 % en 2014. Désormais sept **ménages** sur huit y disposent de l'eau courante, contre deux sur trois en 1989. De plus, 87 % ont accès au réseau électrique, contre 45 % en 1989. Dans les squats, seul un foyer sur huit est relié au réseau électrique et un tiers des ménages n'a accès à l'eau que par un point collectif.

La **suroccupation** des logements diminue. En 2014, près de 7 000 logements situés hors tribu sont suroccupés, soit 10 % du parc mais 17 % de la population concernée. En 25 ans, la proportion de ménages vivant dans un logement suroccupé a diminué de moitié (22 % en 1989) en raison principalement de la diminution de la taille des ménages et de l'augmentation des familles monoparentales. Parallèlement, le nombre de pièces a légèrement augmenté passant de 3,4 à 3,5.

La suroccupation concerne plus souvent les appartements (13 % sont suroccupés) que les maisons (7 %). Elle affecte plus rarement les propriétaires (7 %) que les locataires (13 %). Elle concerne 6 % des ménages de moins de cinq personnes, 23 % des ménages de cinq personnes et 43 % au-delà. Les ménages modestes sont plus fréquemment en situation de suroccupation : 17 % des ménages employés ou ouvriers vivent dans la promiscuité contre 6 % des ménages cadres ou de professions intermédiaires. A contrario, la part des logements sous peuplés a considérablement progressé et la moitié des ménages calédoniens, au regard de leur taille, vivent dans de grands logements (contre un sur trois en 1989). Le profil de ces ménages est globalement opposé à ceux en situation de surpeuplement.

- ▶ **Squats.** Voir 6.1.
- ▶ **Ménages.** Voir 4.8.

▶ **Suroccupation.** La suroccupation des logements peut s'appréhender selon le nombre de pièces par personne, afin d'apprécier le degré d'intimité dont disposent les occupants. Un logement est suroccupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport au seuil d'occupation considéré comme "normal". Ce seuil est déterminé selon des critères standards rapportés aux différentes structures familiales : schématiquement, on considère que jusqu'à trois personnes, chaque personne a besoin d'une pièce ; au-delà de la troisième personne, deux personnes n'ont besoin que d'une pièce.

En tribu, la suroccupation est délicate à estimer en raison du caractère particulier de la notion de pièces dans l'habitat kanak.

**SOURCE [1]** INSEE-ISEE, Recensements de la population de la Nouvelle-Calédonie.

## VOIR AUSSI

ISEE, Recensement de la population : [www.isee.nc](http://www.isee.nc)

## 6.3 ÉLÉMENTS DE CONFORT

### Caractéristiques des résidences principales par province en 2014 [1]

	Province îles Loyauté	Province Nord	Province Sud	Grand Nouméa	Nouvelle-Calédonie
<b>Résidences principales</b>	<b>4 711</b>	<b>14 258</b>	<b>66 094</b>	<b>59 586</b>	<b>85 063</b>
<b>Surface du logement</b>					
Moins de 40 m <sup>2</sup>	1 978	4 795	9 107	7 669	15 880
De 40 à moins de 80 m <sup>2</sup>	1 581	4 161	23 108	21 155	28 850
De 80 à moins de 120 m <sup>2</sup>	768	3 873	23 357	21 319	27 998
De 120 à moins de 160 m <sup>2</sup>	228	898	6 150	5 556	7 276
160 m <sup>2</sup> ou plus	156	531	4 372	3 887	5 059
<b>Nombre de pièces</b>					
1	734	1 213	4 049	3 747	5 996
2	896	2 217	10 469	9 629	13 582
3	1 258	3 369	16 803	15 053	21 430
4	980	4 037	21 159	19 146	26 176
5	543	2 117	9 345	8 358	12 005
6 et plus	300	1 305	4 269	3 653	5 874
Nbre moyen de pièces	3,2	3,6	3,6	3,5	3,5
Nbre moyen de personnes par pièces	1,2	1,0	0,8	0,8	0,9

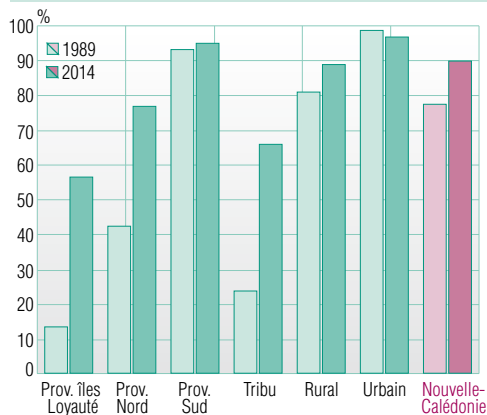
Unité : nombre

### Taux d'équipement des ménages par province en 1989 et 2014 [1]

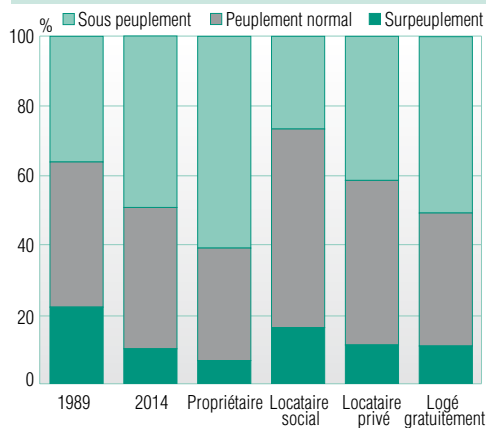
	1989				2014			
	Prov. îles Loyauté	Prov. Nord	Prov. Sud	N <sup>lle</sup> -Calédonie	Prov. îles Loyauté	Prov. Nord	Prov. Sud	N <sup>lle</sup> -Calédonie
<b>Ménages possédant</b>								
L'eau courante	32,5	83,9	97,9	90,1	79,7	91,0	97,2	95,2
Une connexion au réseau général électrique	45,0	55,8	94,2	83,2	94,4	89,7	96,7	95,4
Une baignoire ou douche	22,5	64,6	96,9	85,0	84,7	92,8	99,0	97,1
Des wc	11,5	29,1	83,6	64,2	70,1	88,1	98,7	95,3
<b>Ayant le confort élémentaire</b>	<b>13,3</b>	<b>42,2</b>	<b>92,9</b>	<b>77,2</b>	<b>56,3</b>	<b>76,6</b>	<b>94,7</b>	<b>89,6</b>

Unité : %

### Part des ménages équipés du confort sanitaire élémentaire par province et milieu en 1989 et 2014 [1]



### Peuplement des logements selon le statut d'occupation en 2014 (Nouvelle-Calédonie hors tribu) [1]



# 6-LOGEMENT

La politique publique du logement relève de la compétence des trois provinces, bien que l'Etat et la Nouvelle-Calédonie interviennent dans le cadre de son **financement**, comme pour les normes et la réglementation applicables. L'**habitat social** recouvre principalement deux types de prestations gérées par les **opérateurs sociaux** : l'offre locative sociale et l'**aide à l'accession à la propriété**. Il existe différentes catégories de logements sociaux, allant des logements très aidés destinés aux ménages aux revenus les plus modestes, à une offre intermédiaire pour des ménages ayant des revenus relativement plus élevés. Des logements adaptés à des publics spécifiques se développent également (étudiants, personnes en situation de handicap, etc.).

Trois opérateurs sont gestionnaires du parc locatif social : la **SIC**, le **FSH** via le **FCH** et la **SEM AGGLO**. Les deux premiers interviennent en province Sud et province Nord, tandis que le dernier est cantonné au Grand Nouméa. D'autres opérateurs aménagent eux des zones d'habitation et conduisent des programmes de construction (**SECAL**, **TEASOA**). Les trois principaux bailleurs sociaux gèrent au total un parc de 14 000 logements, dont 93 % sont situés dans le Grand Nouméa. Bien que la taille du parc locatif social ait plus que doublé depuis le début des années 2000, la Maison de l'Habitat, qui centralise les demandes de logement social, enregistre 6 500 demandes en 2015. Ces dernières concernent principalement des logements aidés ou très aidés, et pour plus de la moitié à Nouméa.

En 2004, les Etats généraux du logement social préconisaient notamment des mesures visant à améliorer la solvabilité des ménages. Depuis 2007, l'**aide au logement** permet aux personnes à revenus modestes d'accéder au parc de logements conventionnés. Le Grand Nouméa compte près de 14 000 logements conventionnés en 2015, dont 90 % dans le parc social. Le nombre de bénéficiaires de l'aide au logement a plus que doublé entre 2010 et 2015, pour un montant mensuel moyen de l'aide accordée de 37 000 ECFP en 2015. Les provinces peuvent en outre aider les propriétaires occupants à réhabiliter leur logement si ce dernier est vétuste. Quant à l'accession à la propriété des catégories de revenus intermédiaires, elle est facilitée par le **prêt à taux zéro**, ainsi que par des dispositions fiscales favorables aux primo-accédants.

La tenue des Etats généraux de l'habitat en 2016 devrait permettre de définir les orientations des politiques publiques du logement pour les années à venir.

- ▶ **Financement du logement.** Voir 6.5.
- ▶ **Habitat social.** Voir 6.5.
- ▶ **Aide à l'accession à la propriété.** Voir 6.5.

## ▶ Opérateurs sociaux :

- **SIC.** Créée en 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.
- **FSH.** Le Fonds Social de l'Habitat, créé en 1964, intervient en faveur des salariés, afin de favoriser leur accès au secteur locatif à loyer modéré et à la propriété de terrains viabilisés nus ou bâtis.
- **FCH.** Filiale du FSH créée en 2003, le Fonds Calédonien de l'Habitat assure la construction, la gestion et l'entretien du parc locatif du FSH.
- **SEM AGGLO.** Créée en 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.** La Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie, créée en 1971, a pour principal domaine d'activité l'aménagement et les études urbaines générales. Elle conduit notamment des 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 est, depuis 1983, l'opérateur de la province Nord pour sa politique d'habitat social. Elle décline des programmes d'aides à l'habitat, répondant aux différentes situations familiales des bénéficiaires (aide à l'accession à la propriété, réhabilitation des logements, assainissement individuel).

▶ **Maison de l'Habitat.** Association créée en 2006 à l'issue des Etats Généraux du logement social, elle est le guichet unique de la demande de logement social en province Sud.

▶ **Aide au logement.** Elle est un soutien financier pour les personnes locataires de leur habitation principale, dans le parc locatif social et privé conventionné, et remplissant certaines conditions de ressources. Elle peut porter sur le loyer et la caution lors de l'entrée dans le logement, mais également sur les charges en fonction des revenus du foyer. Cette aide est financée par la Nouvelle-Calédonie et le FSH.

▶ **Prêt à taux zéro (PTZ).** Voir 6.5.

**SOURCES** [1] Maison de l'Habitat. [2] SIC. [3] FSH. [4] SEM AGGLO. [5] INSEE-ISEE, Recensement de la population de la Nouvelle-Calédonie, 2014.

## VOIR AUSSI

SIC : [www.sic.nc](http://www.sic.nc)

FSH : [www.fsh.nc](http://www.fsh.nc)

Maison de l'habitat : [www.maisonhabitat.asso.nc](http://www.maisonhabitat.asso.nc)

Association Renouveau-Teasoa : [www.teasoa.nc](http://www.teasoa.nc)

SECAL : [www.secal.nc](http://www.secal.nc)

Les Etats Généraux de l'habitat, août 2016 : <https://gouv.nc/dossiers/les-etats-generaux-de-lhabitat>

Le parc de logements conventionnés pour l'aide au logement-Bilan 2016, SIGN

## 6.4 POLITIQUE PUBLIQUE DU LOGEMENT

### Principales caractéristiques des demandes en logement déposées à la Maison de l'Habitat [1]

	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Ensemble des demandes</b>	<b>6 654</b>	<b>7 120</b>	<b>7 191</b>	<b>6 981</b>	<b>6 485</b>
<b>Nature du bien recherché</b>					
location avec ou sans accession	5 152	5 465	5 607	5 530	5 173
accession	1 335	1 470	1 421	1 274	1 204
rénovation ou construction sur terrain	167	185	163	177	108
<b>Typologie de logement recherché</b>					
F1 ou F2	1 779	2 119	2 149	2 138	1 972
F3 ou F4	4 398	4 643	4 826	4 630	4 339
F5 et plus	477	358	216	213	174
<b>Commune souhaitée</b>					
Nouméa	4 064	4 179	4 170	3 685	3 485
Dumbéa	1 171	1 385	1 417	1 456	1 389
Mont-Dore	631	662	702	787	654
Autres communes de la Province Sud	649	729	711	788	710
Province Nord	64	74	112	143	131
Province Îles Loyauté	75	91	79	122	116
<b>Revenus des ménages</b>					
0 à 1,3 SMG (LTA)*	3 825	4 284	4 485	4 424	4 058
1,3 à 2,6 SMG (LA)*	2 323	2 276	2 156	2 028	1 936
2,6 à 3,6 SMG (LAT)*	391	451	431	428	391
3,6 SMG (LI)*	115	109	119	101	100

\* LTA : logements très aidés; LA : logements aidés; LAT : logements aidés de transition; LI : logements intermédiaires

Unité : nombre

65

### Evolution du parc de logements des opérateurs sociaux par commune [2 à 4]

	2011	2012	2013	2014	2015
Nouméa	8 867	8 919	9 145	9 246	9 058
Dumbéa	1 930	2 338	2 529	2 753	2 841
Mont-Dore	430	492	565	695	792
Païta	150	171	212	225	274
Autres communes	665	761	842	898	1 018
<b>Nouvelle-Calédonie</b>	<b>12 042</b>	<b>12 681</b>	<b>13 293</b>	<b>13 817</b>	<b>13 983</b>

Unité : nombre

### Évolution du parc de logements par principaux opérateurs sociaux [2 à 4]

	2011	2012	2013	2014	2015
SIC	9 305	9 695	9 962	10 239	10 220
FSH	1 494	1 622	1 863	2 049	2 169
SEM AGGLO	1 243	1 364	1 468	1 529	1 594
<b>Nouvelle-Calédonie</b>	<b>12 042</b>	<b>12 681</b>	<b>13 293</b>	<b>13 817</b>	<b>13 983</b>

Unité : nombre

### Évolution de l'attribution des aides au logement [3]

	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de dossiers	4 450	5 764	6 581	7 539	8 223
Montant moyen de l'aide versée, par famille et par mois (F.CFP)	31 853	32 665	34 373	35 758	36 736
Montant total des aides versées (millions F.CFP)	1 701	2 259	2 714	3 235	3 625

Unités : nombre, F.CFP, million de F.CFP

### Locataires par type de bailleur et par province en 2014 [5]

	Province îles Loyauté	Province Nord	Province Sud	Grand Nouméa	Nouvelle-Calédonie
<b>Bailleur social (a)</b>					
Nombre de logements	7	519	10 985	10 815	11 511
Nombre d'individus	10	1 659	35 904	35 456	37 573
<b>Bailleur privé</b>					
Nombre de logements	257	1 419	16 030	15 301	17 706
Nombre d'individus	733	3 842	39 213	37 250	43 788
<b>Total</b>					
Nombre de logements	<b>264</b>	<b>1 938</b>	<b>27 015</b>	<b>26 116</b>	<b>29 217</b>
Nombre d'individus	<b>743</b>	<b>5 501</b>	<b>75 117</b>	<b>72 706</b>	<b>81 361</b>

(a) Quel que soit le type de logement occupé (aidé, intermédiaire, etc.).

Unité : nombre



# 6-LOGEMENT

Le développement de l'**habitat social** est un enjeu prioritaire, inscrit dans les Accords de Matignon (1988) puis dans l'Accord de Nouméa (1998), et régulièrement rappelé depuis, notamment dans l'Agenda économique social et fiscal partagé, signé en 2014 par le Gouvernement, l'Etat, les groupes politiques du Congrès et les partenaires sociaux. En 2016, les Etats généraux de l'habitat ont dressé le bilan des politiques publiques en faveur du logement, qui permettra de définir les futures orientations pour les années à venir.

L'Etat participe à son financement à travers les **contrats de développement**, conclus avec les provinces, et les **contrats de ville puis d'agglomération** (à partir de 2000), conclus avec les quatre communes du Grand Nouméa et la province Sud. Il soutient les collectivités locales par l'aide à la pierre, ou les communes, via le financement des structures ou équipements (routes, écoles...), rendus nécessaires par la construction de nouveaux logements. Un quart des interventions de l'Etat dans les contrats de développement 2011-2016 est dédié à l'habitat social, soit le poste le plus important. L'Etat intervient en outre à travers le dispositif de **défiscalisation nationale** dans le secteur du logement. Cette disposition est notamment utilisée par les **opérateurs sociaux**, qui bénéficient en parallèle d'emprunts publics et de subventions.

La compétence en matière d'habitat revenant aux provinces, celles-ci mettent en œuvre les politiques qu'elles ont définies, dans leurs codes de l'Habitat.

La Nouvelle-Calédonie intervient en finançant l'**aide au logement**, le **prêt à taux zéro**, mais aussi différentes mesures fiscales dont l'exonération de taxe communale d'aménagement et des taux minorés de droits d'enregistrement en faveur des **primo-accédants**, ou encore le dispositif local de **défiscalisation en faveur du logement intermédiaire**.

Les ménages et les entreprises contribuent quant à eux au financement du logement à travers l'endettement bancaire. Ce dernier a fortement progressé sur la dernière décennie : l'encours des crédits à l'habitat des ménages a doublé entre 2005 et 2015, tandis que celui des entreprises quadruple sur la même période. Les salariés de Nouvelle-Calédonie participent au financement de l'habitat social, à travers la cotisation obligatoire de 2 % prélevée sur les salaires, qui participe au financement du FSH.

► **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), intermédiaires, ainsi que les logements en aide à l'accession à la propriété.

► **Contrats de développement ; contrats d'agglomération ; défiscalisation nationale.** Voir 14.2.

► **Opérateurs sociaux.** Voir 6.4.

► **Aide au logement.** Voir 6.4.

► **Prêt à taux zéro (PTZ).** Le PTZ, mis en place en 2011, a vocation à faciliter le premier achat d'une résidence principale. Prêt sans intérêt accordé par une banque pour financer un projet immobilier, son montant est déterminé en fonction du coût total du projet, de la composition familiale et des ressources du ménage. Son remboursement peut être différé et les intérêts sont payés par la Nouvelle-Calédonie. En 2014, il a été étendu aux opérations de location-accession d'un logement social. A partir de 2016, le PTZ devrait être facilité pour les couples sans enfant et les familles monoparentales avec un enfant.

► **Primo-accédants.** Voir 6.6.

► **Défiscalisation locale en faveur du logement intermédiaire.** Ce dispositif local, au sens où il ne concerne que des contribuables calédoniens, a pour objectif de contribuer à la production de logements locatifs ou en primo-accession de sa résidence principale, destinés à des personnes ayant des ressources limitées. Les loyers et les ressources des locataires ou des occupants primo-accédant sont ainsi plafonnés, correspondant à un niveau "intermédiaire" entre les prix du secteur privé et social. L'investisseur bénéficiera lui d'une réduction d'impôt sur le revenu, correspondant à un pourcentage du montant investi. En vigueur depuis fin 2013, il a été prolongé jusqu'en 2018.

► **Aide à l'accession à la propriété.** Ces aides peuvent prendre plusieurs formes : mise à disposition de foncier à prix minoré, prêts bonifiés ou à taux zéro, subventions... Les aides versées par les pouvoirs publics permettent à des ménages aux revenus modestes (sous conditions de ressources) d'acquérir un bien immobilier à un prix inférieur au prix de marché. Elle a été élargie aux opérations de location-accession à la propriété.

**SOURCES** [1] Haut-Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie. [2] IEOM.

## VOIR AUSSI

Loi du pays n° 2010-12 du 17 décembre 2010 instituant un crédit d'impôt au titre d'une avance remboursable ne portant pas intérêt, dénommée "prêt à taux zéro".

Loi du pays n° 2014-15 du 16 octobre 2014 portant extension du crédit d'impôt au titre d'une avance remboursable ne portant pas intérêt, dénommée "prêt à taux zéro", aux opérations de location-accession à la propriété.

Loi du pays n° 2013-10 du 13 décembre 2013 instituant une réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire et portant diverses dispositions d'ordre fiscal.

Loi du pays n° 2016-2 du 27 janvier 2016 relative au régime d'incitation fiscale à l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire et portant diverses dispositions d'ordre fiscal.

# 6.5 FINANCEMENT DU LOGEMENT

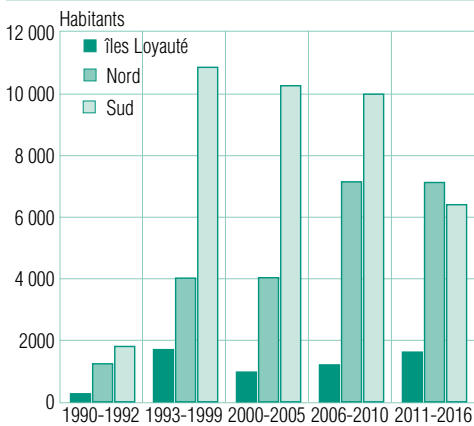
## Dotations\* en faveur de l'habitat social inscrites dans les différents contrats de développement Etat/provinces [1]

	Province îles Loyauté	Province Nord	Province Sud	Total provinces
<b>Contrat de développement 1990-1992</b>	261	1 236	1 800	3 297
Etat	188	618	900	1 706
Provinces	73	618	900	1 591
<b>Contrat de développement 1993-1997 (et avenants 1998-1999)</b>	1 697	4 020	10 872	16 589
Etat	1 019	2 805	5 994	9 818
Provinces	678	1 215	4 878	6 771
<b>Contrat de développement 2000-2004 (et avenant 2005)</b>	966	4 034	10 274	15 274
Etat	580	3 227	5 137	8 944
Provinces	386	807	5 137	6 330
<b>Contrat de développement 2006-2010</b>	1 200	7 150	10 000	18 350
Etat	960	5 720	5 000	11 680
Provinces	240	1 430	5 000	6 670
<b>Contrat de développement 2011-2016</b>	1 615	7 129	6 407	15 151
Etat	1 292	5 685	4 805	11 392
Provinces	323	1 443	1 601	3 223
<b>Total contrats de développement</b>	<b>5 739</b>	<b>23 569</b>	<b>39 353</b>	<b>68 661</b>
Etat	4 039	18 055	21 836	43 540
Provinces	1 700	5 513	17 516	24 585

\* Il s'agit des montants programmés, mais pas forcément engagés.

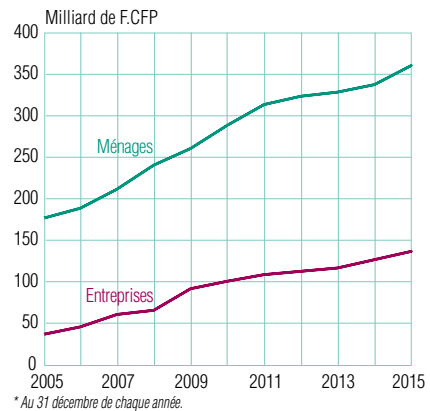
Unité : million de F.CFP

## Dotations\* inscrites dans les différents contrats de développement Etat/provinces en faveur de l'habitat social par province bénéficiaire[1]



\* Il s'agit des montants programmés, mais pas forcément engagés.

## Evolution de l'encours des crédits à l'habitat et à la construction\* des ménages et des entreprises [2]



\* Au 31 décembre de chaque année.

## Dotations\* en faveur de l'habitat social inscrites dans les contrats de ville et d'agglomération [1]

	Mesures visées	Financement			Total
		Etat	Communes (a)	Province Sud	
Contrat de ville 1993-1999	Construction logements aidés, participation charges foncières logements aidés, réhabilitation logements sociaux et résorption de l'habitat insalubre ; acquisitions et viabilisations foncières, logements d'insertion	4 943	1 006	2 545	8 494
Contrat d'agglomération 2000-2005	Acquisitions et viabilisations foncières, résorption de l'habitat insalubre et logements d'insertion	4 083	3 764	1 763	9 610
Contrat d'agglomération 2006-2010 (b)	Action logement	787	941	377	2 105
Contrat d'agglomération 2011-2016	Mission de coordination de la résorption de l'habitat dégradé ou insalubre	27	27	18	72
<b>Ensemble</b>		<b>9 840</b>	<b>5 738</b>	<b>4 703</b>	<b>20 281</b>

\* Il s'agit des montants programmés, mais pas forcément engagés.

(a) Nouméa pour le contrat de ville, les quatre communes du Grand Nouméa pour le contrat d'agglomération.

(b) Montants engagés.

Unité : million de F.CFP

# 6-LOGEMENT

D'après le dispositif de suivi statistique des **transactions immobilières** mis en œuvre depuis janvier 2014, 3 200 **biens immobiliers** ont été vendus en 2015, pour une valeur totale de 88,1 milliards de FCFP. Les transactions concernent principalement des appartements (45 % en volume) et des maisons ou villas (27 %). Elles sont majoritairement réalisées dans le Grand Nouméa : 47 % des biens sont vendus dans la capitale, 16 % à Païta, 14 % à Dumbéa et 8 % au Mont-Dore. En dehors de l'agglomération, les transactions sont principalement localisées à l'Ouest (VKPP) et au Sud-Ouest. Les particuliers sont les principaux acheteurs des appartements et maisons vendus (88%), et ils en sont également les vendeurs, lors de la moitié des transactions.

Près de la moitié des appartements achetés en 2015 sont **neufs**, cette proportion pouvant aller jusqu'à 80 % au Mont-Dore et 90 % à Dumbéa. Le **prix moyen** des transactions varie en fonction de la localisation et des caractéristiques du bien. Le **prix de vente** des appartements vendus en 2015 est de 27 millions de FCFP en moyenne pour 65 m<sup>2</sup>, avec toutefois des disparités à l'échelle du territoire.

Les appartements sont principalement achetés à Nouméa. Il s'agit de studios ou de F2 pour la moitié des ventes et un appartement sur trois seulement est neuf dans la capitale. Dans les quartiers Sud de Nouméa, ils s'échangent en moyenne à 35 millions de FCFP pour une surface de 71 m<sup>2</sup>, tandis que dans le nord de Nouméa, la dépense d'achat moyenne est de 23 millions de FCFP pour 62 m<sup>2</sup>. A Nouméa, seuls 16 % des appartements sont achetés par des ménages **primo-accédants**. Les maisons ou villas achetées sur le territoire sont moins souvent neuves (11 % des achats de maisons). Toutefois près d'un tiers des maisons vendues à Dumbéa sont des constructions neuves, contre moins de 1 % à Nouméa. Le prix de vente moyen des maisons, qui sont en général composées d'au moins 4 pièces, peut varier de 23 millions de FCFP au Sud-Ouest à 47 millions de FCFP à Nouméa. Un tiers des achats concerne des foyers primo-accédants.

Les terrains à bâtir s'échangent en 2015 pour un prix moyen par transaction de 17 millions de FCFP et une superficie de 30 ares. Ils sont principalement achetés à Païta et Dumbéa, et il s'agit d'une première acquisition immobilière pour 36 % des acheteurs.

▶ **Transactions immobilières.** Dans cette rubrique, les transactions immobilières prises en compte concernent l'ensemble des ventes, hors donation et succession, enregistrées par l'un des offices notariaux suivants : SCP Bernigaud et Bergeot ; SCP Calvet-Lèques-Baudet-Desoutter ; SCP Lillaz, Burtet, Coste, Mougel ; Etude Rouvray.

▶ **Biens immobiliers.** Les transactions sont ventilées selon les natures de bien décrites suivantes :

- Appartement, y compris hauts et bas de villa.
- Maison ou villa.
- Terrain à bâtir : terrain nu, viabilisé ou non, destiné à la construction.
- Autre terrain : terrain non destiné à une construction immobilière, parcelle agricole ou autre.
- Autre nature de bien : dock, entrepôt, commerce, bureau, immeuble, local accessoire, parking ou autre.

▶ **VKPP.** Voir 20.2.

▶ **Neuf.** Dans cette rubrique, un bien neuf correspond à un bien qui n'a encore jamais été habité, vendu en l'Etat futur d'achèvement (VEFA), ou terminé mais pas encore occupé.

▶ **Prix moyen.** Pour les calculs de prix moyen, les transactions aux valeurs extrêmes (inférieures à 100 000 FCFP ou supérieures à 500 millions de FCFP) sont exclues des traitements statistiques, de même que celles concernant des terrains à bâtir de très grandes superficies (supérieures à 10 ha).

▶ **Prix de vente.** Il s'agit ici du prix de vente du bien immobilier hors frais de notaire et autres droits ou taxes.

▶ **Primo-accédants.** Ce terme désigne les personnes ou ménages qui font l'acquisition d'un bien immobilier pour la première fois.

**SOURCE [1]** Notaires - ISEE.

## VOIR AUSSI

Transactions immobilières : [www.isee.nc](http://www.isee.nc)

## 6.6 TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

### Evolution du nombre et du montant des transactions selon la nature du bien [1]

	2014		2015	
	Nombre de transactions	Montant total	Nombre de transactions	Montant total
Appartement	1 132	29 184	1 443	38 847
Maison / Villa	906	27 646	860	28 083
Terrain à bâtir	630	9 473	552	10 065
Terrain autre	136	8 238	146	2 360
Autre nature de bien	191	7 078	200	8 733
<b>Total</b>	<b>2 995</b>	<b>81 619</b>	<b>3 201</b>	<b>88 089</b>

Unités : nombre, million de FCFP

### Appartements et maisons vendus à un particulier en 2015 selon le profil du vendeur [1]

Particulier	Appartement	Maison/Villa
	Lotisseur	518
Société	545	58
Autre	169	174
<b>Total</b>	<b>1 243</b>	<b>773</b>

Unité : nombre

### Transaction et prix de vente moyen selon la nature et la localisation\* du bien en 2015\*\* [1]

	Ensemble		dont Appartement			dont Maison/Villa		dont Terrain à bâtir		
	Nombre de transactions	Prix de vente moyen	Nombre de transactions	Prix de vente moyen	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Nombre de transactions	Prix de vente moyen	Nombre de transactions	Prix de vente moyen	Superficie moyenne en are
Nouméa	1 477	32,0	1 102	28,4	65	232	47,4	23	40,6	11
Dumbéa	443	25,2	131	23,1	62	164	30,8	122	18,4	18
Mont-Dore	263	25,9	85	22,4	58	118	30,4	33	17,1	26
Païta	503	21,3	28	24,3	97	202	25,7	251	15,6	23
Sud-Ouest	206	17,4	3	ns	NS	68	22,9	52	12,5	85
Ouest	225	22,5	86	21,7	60	47	27,2	48	14,2	37
Grand Est	17	ns	1	ns	ns	6	ns	7	ns	ns
Nord	35	16,8	2	ns	ns	16	ns	9	ns	ns
Sud-Est	4	ns	-	-	-	3	ns	-	-	-
Îles Loyauté	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Nouvelle-Calédonie</b>	<b>3 173</b>	<b>26,9</b>	<b>1 438</b>	<b>27,0</b>	<b>65</b>	<b>856</b>	<b>32,8</b>	<b>545</b>	<b>16,8</b>	<b>30</b>

Unités : nombre, million de FCFP, m<sup>2</sup>, are

\* Sud-Ouest : Boulouparis, La Foa, Farino, Sarraméa, Moïndou, Bourail

Ouest : Voh, Koné, Pouembout, Poya

Nord : Kaala-Gomen, Koumac, Belep, Poum, Ouégoa, Pouébo

Grand Est : Canala, Kouaoua, Houailou, Ponérihouen, Poindimié, Touho, Hienghène

Sud-Est : Thio, Yaté, Ile-des-Pins

\*\* Calcul effectué après exclusion des valeurs extrêmes

ns : le nombre de transactions est insuffisant pour délivrer une information assez robuste.

### Caractéristiques des appartements vendus en 2015 à Nouméa par zone\* [1]

	Nombre de transactions	Prix de vente moyen	Surface moyenne en m <sup>2</sup>	Prix moyen au m <sup>2</sup>	Logements neufs	Primo-accédants
Sud	400	35	71	512	177	37
VdC-Magenta	285	26	65	422	97	61
Centre	231	24	57	432	32	35
Nord	172	23	62	405	58	37
Non renseigné	14	ns	ns	ns	2	2
<b>Total</b>	<b>1102</b>	<b>28</b>	<b>65</b>	<b>454</b>	<b>366</b>	<b>172</b>

\* Sud : Val Plaisance - Anse Vata - Baie des Citrons - Receiving - Orphelinat - Artillerie - Ouémo

VdC - Magenta : Vallée des Colons - Magenta - Aérodrome - Portes de fer

Centre : N'Géa - Motor Pool - Trianon - Faubourg Blanchot - Vallée du Génie - Centre Ville - Nouvelle

Nord : Haut-Magenta - Vallée du Tir - Doniambo - Montagne Coupée - Montravel - PK4 - PK6 - Tina - Normandie - PK7 - Rivière Salée - ZI Ducos - Ducos - Logicoop - Kaméré - Tindu - Numbo.

Unités : nombre, million de FCFP, m<sup>2</sup>, millier de F.CFP

### Part des biens vendus neufs selon la nature du logement en 2015 [1]

	Appartement	Maison/Villa
Nouméa	33,2	0,4
Dumbéa	90,1	28,7
Mont-Dore	80,0	6,8
Païta	75,0	10,4
Ouest	96,5	40,4
<b>Nouvelle-Calédonie</b>	<b>45,7</b>	<b>11,2</b>

Unité : %

### Appartements vendus à Nouméa en 2015 selon le type et l'ancienneté du bien [1]

	Studio	F2	F3	F4	F5 ou +	Total
Logement ancien	109	240	228	128	31	736
Logement neuf	18	187	122	37	2	366
<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>427</b>	<b>350</b>	<b>165</b>	<b>33</b>	<b>1102</b>

Unité : nombre