

**PRÉSIDENTE**

Direction des Affaires  
Juridiques et  
Institutionnelles

Service du Secrétariat  
de l'Assemblée et de la  
Coordination  
Administrative

6 route des Artifices  
Baie de la Moselle  
BP L1  
98849 NOUMEA  
CEDEX

Téléphone :  
20 30 50

Télécopie :  
20 30 08

Courriel :  
daji.contact@province-  
sud.nc

affaire suivie par  
Laëtitia OLIVIER

N° 39928-2022/1-  
ISP/DAJI

**ANNÉE 2022**  
**N° 12-2022/RAP-COM**

**RAPPORT**  
**de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT)**  
**du jeudi 17 mars 2022**

Le **jeudi 17 mars 2022 à 10 heures 22**, la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT) s'est réunie sous la présidence de Mme Françoise Suve, doyenne d'âge de la commission, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **Rapport n° 92737-2021/1-ACTS** : projet de délibération relative à la modification de la délibération modifiée n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud – APS ;
- **Rapport n° 18785-2022/1-ACTS** : projet de délibération approuvant le plan provincial du logement et de l'habitat (PPLH) - APS.

**Présents :**

Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap.

**Absents :**

Mme Amandine Darras, M. Jean Kays et Mme Muriel Malfar-Pauga.

**Procurations\* :**

M. Lionnel Brinon donne procuration à M. Julien Tran Ap ;  
M. Alesio Saliga donne procuration à Mme Françoise Suve.

*\*Conformément au règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud, les procurations ne sont comptabilisées que dans le cadre du vote des projets de texte examinés et non lors du quorum d'ouverture de la réunion.*

Soit 3 membres présents et 5 membres absents ou représentés.

**Participaient également à la séance en leur qualité de conseillers :**

Mme Veylma Falaeo, M. Petelo Sao et Mme Léa Tripodi.

**Le Bureau de l'assemblée de la province Sud était représenté par :**

M. Philippe Blaise, premier vice-président de l'assemblée de la province Sud.

**L'administration était représentée par :**

M. Nicolas Pannier, secrétaire général de la province Sud (SGPS) ;  
Mme Maud Peirano, secrétaire générale adjointe en charge du pôle transition écologique (SGA-TE) ;  
M. Christophe Bergery, secrétaire général adjoint en charge du pôle épanouissement et développement de la personne (SGA-DEP) :

Ainsi que par :

Mme Marie Benzaglou, directrice de l'emploi et du logement (DEL) ;  
Mme Séverine Binet, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI) ;

Mme Julie Delecour, cheffe du service aménagement et urbanisme (DAEM/SAU) ;  
M. Franck Ladrech, directeur adjoint de l'aménagement, de l'équipement et des moyens (DAEM) ;  
M. Cyril Mestre, chef de service adjoint de la stratégie et de la production (SSP/DEL) ;  
Mme Flora Millot, chargée d'opérations habitat (SSP/DEL) ;  
Mme Laëtitia Olivier, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;  
Mme Claire Pendred-Ginocchi, chargée d'études juridiques (DAEM/SAU) ;  
M. Nicolas Rintz, directeur des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI).

Bien que le quorum de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT) n'ait pas été atteint, la réunion de cette commission a réglementairement pu se tenir dès lors que, convoquée à 8 heures, cette réunion s'est tenue plus d'une demi-heure après l'heure officielle de convocation conformément à l'article 14 de la délibération modifiée n° 01-1989/APS du 19 juillet 1989 portant règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud.

### Projets de texte inscrits à l'ordre du jour

- **Rapport n° 92737-2021/1-ACTS** : projet de délibération relative à la modification de la délibération modifiée n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud – APS.

*Les conseillers ont convenu d'examiner en premier le rapport n° 92737-2021/1-ACTS au lieu du rapport n° 18785-2022/1-ACTS.*

Dans le cadre de la simplification des procédures administratives, un travail a été engagé sur plusieurs domaines d'interventions dont l'urbanisme. En matière d'urbanisme commercial, la nécessité d'évolution est apparue dans la mesure où la procédure actuelle est empreinte de lourdeur, en particulier avec l'organisation de la commission provinciale d'urbanisme commercial (CPUC).

Cette commission créée par la délibération n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014 relative à l'urbanisme commercial en province Sud et présidée par la présidente de l'assemblée de la province, est composée de plusieurs conseillers provinciaux, des représentants des organismes extérieurs<sup>1</sup>, du maire et d'un adjoint de la commune où le projet doit être implanté.

Préalablement à la décision de la présidente de l'assemblée de la province Sud, la commission formule un avis simple dans un délai de deux mois à compter de la réception d'un dossier complet, d'une part, sur les demandes de création, d'extension, de changement de secteur d'activité ou de réouverture au public des magasins de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 750 m<sup>2</sup> et d'autre part, sur les projets de création ou d'extension d'ensembles commerciaux d'une surface de vente totale supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. Le président de l'assemblée de province n'est pas lié par l'avis de la commission.

Le retour d'expérience montre que l'organisation physique de la CPUC est très contrainte par les délais d'instruction et les impératifs du circuit administratif. En effet, la tenue d'une commission nécessite de s'assurer de la disponibilité de ses membres et de les convoquer au moins quinze jours avant la séance. Force est cependant de constater que l'absence de quorum est régulièrement observée et exige la convocation d'une nouvelle commission. Ces difficultés organisationnelles impactent les délais d'instruction, l'examen des dossiers et en conséquence les porteurs de projet dont les opérations sont retardées.

Il arrive également que le retard dans l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme commercial se répercute sur l'instruction du permis de construire qui, en l'absence d'obtention de cette autorisation préalable, ne permet pas d'accorder le permis et conduit à une décision implicite de rejet.

---

<sup>1</sup> Le président du Syndicat mixte des transports urbains (SMTU), le président du syndicat intercommunal compétent en matière d'aménagement ou de développement (SIGN), une personne qualifiée en matière d'aménagement du territoire ou de protection de l'environnement (ADEME) et un représentant des associations de consommateurs (UFC QUE CHOISIR).

Au vu de ces éléments et au regard tant de la volonté de la province Sud de favoriser le développement économique sur son territoire, que de l'objectif de simplifier les procédures d'urbanisme, il est proposé de rendre plus efficient le mode de consultation dans le cadre de l'instruction des dossiers d'urbanisme commercial. Dans ce cadre, la CPUC aurait vocation à être substituée par une consultation dématérialisée et les dossiers d'urbanisme commercial seraient soumis au circuit classique des autorisations d'urbanisme. Ils seraient instruits par le service aménagement et urbanisme (SAU) et à l'avenir, selon les phases suivantes : réception d'un dossier complet ou incomplet, si nécessaire demande de pièces complémentaires, consultation de la commune d'implantation du projet ainsi que des organismes intéressés par le projet, rédaction de l'arrêté (autorisation avec ou sans prescriptions ou refus), transmission du projet d'arrêté pour signature.

Les demandes d'autorisation continueront d'être examinées au regard des critères décisionnels fixés en matière d'aménagement du territoire et du développement durable. Les représentants de chaque organisme extérieur (actuellement : SMTU, SIGN, ADEME et UFC QUE CHOISIR) continueront d'être consultés par voie dématérialisée, au même titre que les directions interne de la province (DDDT, DEL, DDET...). En effet, ces consultations demeurent essentielles au regard de la compétence de ces organismes et des enjeux en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

Dans ce contexte, il est proposé de modifier la délibération modifiée du 12 décembre 2014 en abrogeant l'ensemble des articles qui font référence à la CPUC et en adaptant plusieurs autres dispositions pour une meilleure cohérence et lisibilité du texte ; un tableau de consolidation est joint.

L'article 1<sup>er</sup> du projet de texte précise que la délibération modifiée n° 27-2014/APS du 12 décembre 2014 est modifiée conformément aux articles 2 à 14.

L'article 2 est réécrit pour prendre en compte les objectifs de développement durable définis en tant que principes directeurs et énumérés à l'article Lp. 111-2 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC), lequel est entré en vigueur postérieurement à la délibération du 12 décembre 2014. Il est proposé de renvoyer à ce nouveau référentiel pour ce qui concerne l'urbanisme commercial dont les préoccupations sont également liées au développement durable et à un aménagement urbain harmonieux.

Les articles 3, 4 et 5 apportent des correctifs de rédaction.

L'article 6 abroge les articles 4 à 13 de la délibération afférents à la composition, au fonctionnement, à la convocation et aux conditions de vote de la CPUC.

L'article 7 modifie l'article 15 de la délibération concernant les modalités de dépôt de la demande et les conditions dans lesquelles les courriers et décisions émanant de l'autorité compétente sont transmis au demandeur par voie électronique.

L'article 8 modifie l'article 16 de la délibération. Les modalités de complétude d'un dossier sont précisées.

L'article 9 introduit deux nouveaux articles. L'article 16-1 apporte des compléments à la phase d'instruction et précise les modalités de consultation des personnes publiques, services ou organismes intéressés par le projet. L'article 16-2 renvoie à la décision du président de l'assemblée de la province Sud qui peut, par arrêté motivé, soit autoriser le projet, soit le refuser ou le subordonner au respect de prescriptions ou d'engagements destinés à le rendre conforme ou compatible avec les objectifs mentionnés à l'article 1<sup>er</sup>.

La notification de la décision peut également intervenir par voie électronique. Par ailleurs, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet, à l'instar du permis de construire qui porte sur un projet commercial en application de l'article PS. 221-45 2° du CUNC.

Les articles 10, 11, 12 et 13 apportent des correctifs de rédaction.

L'article 14 supprime l'annexe 2 de la délibération relative au formulaire de déclaration

d'intérêt destiné aux membres de la CPUC qui n'a dorénavant plus d'utilité compte tenu de la suppression de la commission.

L'article 15 prévoit l'abrogation de l'article 31 de la délibération n° 33-2019/APS du 6 juin 2019 qui porte sur la désignation des membres de la CPUC, avec un effet différé au 31 décembre 2022 afin que les membres de la CPUC puissent encore se réunir concernant les demandes qui auraient été déposées avant l'entrée en vigueur de la présente délibération.

L'article 16, en lien avec l'article 15 précité, détermine les mesures transitoires. Les demandes déposées avant l'entrée en vigueur de la présente délibération, restent instruites sous l'empire des anciennes dispositions de la délibération du 12 décembre 2014 et feront donc l'objet d'un passage en CPUC.

Enfin, l'article 17 renvoie aux modalités d'exécution de la délibération.

Le reste des dispositions de la délibération modifiée du 12 décembre 2014 restent inchangées. Une refonte plus globale de la réglementation en urbanisme commercial sera étudiée et proposée ultérieurement. Plusieurs pistes sont à l'étude notamment pour alléger la réglementation et l'harmoniser avec le CUNC, en particulier la nature et le seuil des projets qui entrent dans le champ de l'autorisation d'urbanisme commercial.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre

\*\*\*

*Une présentation a été faite par Mme Pendred-Ginocchi.*

\*\*\*

*Dans la discussion générale, M. Sao est revenu sur l'interrogation de maintenir et de poursuivre les débats au sein de la commission provinciale d'urbanisme commercial (CPUC) afin de faciliter les démarches administratives. En effet, les problématiques d'absence de quorum sont récurrentes à cause du peu de présence des membres. Il serait peut-être intéressant d'enlever cette obligation pour permettre la réalisation des projets en maintenant le dialogue entre les différents partenaires et la CPUC.*

*En réponse, Mme Pendred-Ginocchi a souligné que ce n'était pas une question de quorum mais davantage de procédure qui se révèle trop lourde et contraignante. Il s'agit de s'inscrire dans le plan d'action Vision Sud pour faciliter les démarches des porteurs de projet afin de les rendre plus fluides, accessibles et transparentes dans un processus de dématérialisation. Mme Pendred-Ginocchi a expliqué qu'une réunion de pré-cadrage est proposée pour les projets à enjeux et une fiche technique très détaillée est transmise aux membres de la CPUC avec une liste de prescriptions avant de proposer un arrêté d'autorisation ou un refus. Cette fiche aurait vocation à être transmise à plus d'organismes mais aujourd'hui la procédure n'est seulement que de deux mois. Souvent les permis de construire ne peuvent pas être délivrés à cause de contraintes logistiques internes ce qui renvoie un mauvais signal aux porteurs de projet. La démarche de dématérialisation va permettre d'accéder aux formulaires d'urbanisme en ligne mais aussi d'accompagner au mieux les porteurs de projet. Cette proposition a été validée en CAUPS.*

*Ensuite M. Sao a rappelé que les communes de l'intérieur souhaitaient que l'urbanisation commerciale soit adaptée aussi bien à leur situation qu'à celle du Grand Nouméa et notamment sur la taille des commerces.*

*Mme Pendred-Ginocchi a confirmé que les seuils fixés à 750 m<sup>2</sup> pour les commerces de détails et à 1000 m<sup>2</sup> pour les ensembles commerciaux sont cohérents pour l'agglomération du Grand Nouméa mais n'ont pas les mêmes impacts pour les communes de brousse. Les seuils avaient été relevés en 2014 pour que les petits commerces puissent faire des extensions ou s'installer dans des communes sans passer par l'autorisation d'urbanisme commercial. Il faudrait voir si juridiquement la distinction des seuils est envisageable ce qui irait de pair avec la refonte de l'urbanisme commercial.*

*En conclusion, Mme Suve a insisté sur la responsabilité de chacun concernant l'absence*

*des élus récurrente au CPUC. Les réunions de pré-cadrage seront dorénavant plus efficaces pour pallier les problèmes dans la procédure mais aussi pour répondre aux besoins des maires.*

\*\*\*

### **Examen du projet de délibération :**

Articles 1 à 17 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Au nom du groupe L'Eveil Océanien, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika s'est abstenue au vote de ces articles, indiquant réserver son avis pour la séance publique.

**Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité.  
(M. Lionnel Brinon, M. Alesio Saliga, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).**

**Au nom du groupe L'Eveil Océanien, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika s'est abstenue au vote de ce projet de texte, indiquant réserver son avis pour la séance publique.**

- **Rapport n° 18785-2022/1-ACTS** : projet de délibération approuvant le plan provincial du logement et de l'habitat (PPLH) - APS.

\*\*\*

Compétente en matière de logement, la province Sud souhaite adapter ses dispositifs pour mieux répondre aux besoins et préoccupations des calédoniens en matière de logement, tout en favorisant un développement urbain durable.

Il est ainsi essentiel de bien cerner les besoins en matière de logement et habitat, qui ont fortement évolué au cours des dernières années, afin de définir les actions à mettre en œuvre de façon concertée pour y répondre. C'est pourquoi, en lien avec l'exécutif, la Direction de l'Emploi et du Logement a piloté une étude sur les besoins en logement et en hébergement, à l'échelle de la province Sud, permettant de définir un « Plan Provincial du Logement et de l'Habitat ».

Dans le cadre de cette étude, un diagnostic territorial a été réalisé sur l'ensemble de la province (contraintes et capacités de développement du territoire, dynamiques démographiques et socio-économiques, profil des habitants, offre existante en logement et hébergement...). Ce diagnostic a permis d'identifier des grands enjeux sur les thématiques logement et habitat pour le territoire, mais aussi de mettre en lumière les besoins actuels et futurs des habitants (quelle évolution de la population, quelle évolution du parc de logements...).

À partir de ces enjeux et besoins identifiés, des orientations et un plan d'actions sur 10 ans ont été définis et présentés en comité de l'habitat de la province Sud (CHPS) respectivement le 16 décembre 2020 et le 24 février 2022. Ces orientations sont au nombre de huit et les actions qui en découlent sont au nombre de vingt. Elles sont accompagnées d'une action relative à la gouvernance et au suivi du PPLH. Il s'agit en effet pour la province Sud de mettre en place les outils de suivi, d'évaluation et d'animation de sa stratégie logement et habitat, et de pouvoir l'ajuster dans le temps si nécessaire.

Tout au long de la démarche, un travail collaboratif a été mené avec les partenaires du logement (Etat, communes, gouvernement, bailleurs sociaux, promoteurs privés, financeurs, aménageurs...) afin d'élaborer une feuille de route partagée. Certaines actions seront pilotées par la province Sud, relevant directement de ses compétences, tandis que d'autres actions relevant de compétences de tiers feront l'objet d'un pilotage partenarial.

### **I- Les besoins en logements et hébergement en province Sud**

Les besoins en logement proviennent :

- de l'évolution démographique (nouvelles familles accueillies en province Sud, desserrement des ménages) ;
- de l'évolution du parc de logements (évolution du parc de logements vacants, compensation des démolitions de logements, évolution des résidences secondaires et principales) ;
- du stock actuel de ménages non logés (personnes sans domicile fixe, familles en squat ou en foyer d'hébergement, ménages qui ont fait une demande de logement aidé mais non logeables).

Le besoin total estimé en logements sur les dix prochaines années est de 1 230 logements par an répartis de la façon suivante :

- 270 logements par an pour accueillir les nouvelles populations (avec une croissance démographique de +0,1 % par an, ce qui correspond au taux actuel) ;
- 655 logements par an dans le cadre du desserrement des ménages (avec un taux de décohabitation de -0,88 %, ce qui correspond au taux actuel) ;
- 55 logements par an dans le cadre du renouvellement du parc (hypothèse de démolition de 20 logements par an dans le parc privé et 30 logements par an dans le parc social) ;
- 250 logements par an pour répondre aux besoins en stock (ménages non logés actuellement).

Toutefois, il n'est pas nécessaire de construire 1 230 logements par an. En effet, il a été identifié dans le cadre du dernier recensement ISEE de 2019, 7 907 logements vacants en province Sud (10 % du parc total de logements) dont 1 364 logements appartenant à des opérateurs du logement social (9 % de leur parc). Une des priorités est donc la résorption de cette vacance (action transversale du PPLH).

L'objectif est de relouer 330 logements vacants par an entre 2022 et 2026 (dont 180 par an chez les OLS) puis de relouer 130 logements par an sur les années suivantes. Cela devrait permettre de passer d'un taux de vacance de 10 % en 2019 à 3 % en 2026 sur le parc de logements aidés et d'un taux de vacance de 9 % en 2019 à 6 % en 2026 sur le parc privé.

En conséquence le besoin de construction est réparti ainsi sur les 10 prochaines années :

<p>Entre 2022 et 2026 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 logements spécifiques ;</li> <li>- 100 logements locatifs publics ;</li> <li>- 300 logements en accession aidée ;</li> <li>- 400 logements libres ;</li> </ul> <p>Soit un total de 900 nouveaux logements.</p>	<p>Entre 2027 et 2031 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 logements spécifiques ;</li> <li>- 300 logements locatifs publics ;</li> <li>- 300 logements en accession ;</li> <li>- 400 logements libres ;</li> </ul> <p>Soit un total de 1 100 nouveaux logements.</p>
---	---

Les logements dits « spécifiques » sont les logements dédiés aux publics ayant des besoins particuliers (personnes âgées, étudiants, personnes en situation de handicap...), ou bien les places d'hébergement en foyer, ou encore des logements particuliers à prévoir par exemple pour certaines familles relogées de squats.

Le volume global de logements neufs pourra être revu en fonction de la capacité des acteurs à résorber les logements vacants et de l'évolution du solde migratoire.

À noter que la répartition territoriale au sein de la province Sud est de 880 logements par an pour l'agglomération du Grand Nouméa et 120 logements par an pour l'ensemble des autres communes de la province Sud.

## **II- Les orientations et le plan d'actions du PPLH**

Ci-dessous sont présentées les huit grandes orientations du PPLH et les vingt actions qui en découlent :

### **1- Orientation 1 : Informer et conseiller les ménages**

L'information et le conseil aux ménages est un enjeu clé du Plan Provincial du Logement de l'Habitat. C'est une composante essentielle de **l'accompagnement des ménages dans l'accès au logement**, mais également un facteur de **maintien de la qualité du logement** sur le long terme.

La province Sud intervient d'ores et déjà en apportant des conseils « logement » aux ménages au travers :

- de son rôle d'information et d'enregistrement de la demande en logements;
- de ses dispositifs d'accompagnement social pour l'accès ou le maintien dans le logement ;
- des aides à l'accession (AFAPS, LAPS) ou à l'amélioration-rénovation (APRAH) qu'elle peut attribuer.

La fusion récente des directions provinciales en charge du logement (ex DL) et en charge de l'emploi et de l'insertion (ex DEFE) constitue une opportunité de renforcer la présence de « conseillers à l'emploi et au logement » sur l'ensemble du territoire provincial.

**Action 1 : Constituer un réseau d'acteurs et de partenaires aptes à délivrer des informations/conseils aux ménages sur l'habitat et le logement :**

- organisation des ressources pour améliorer la qualité de l'information (fiches sur les aides, personnes ressources, publication du guide sur comment entretenir son logement en tant que propriétaire ...);
- formation et mise en réseau des travailleurs sociaux, des acteurs de l'insertion, des agents de mairie au contact des ménages ;
- renforcement des modalités d'information et de sensibilisation des ménages;

Cette action sera pilotée par la province Sud.

**2- Orientation 2 : Favoriser l'accès au logement pour tous**

L'accessibilité au parc de logements dépend de la situation de chaque ménage. Les ménages à faibles revenus ou en mobilité rencontrent **plus de difficultés, y compris pour accéder au parc de logements aidés**. Le marché de l'accession est quant à lui essentiellement réservé à des revenus plus élevés, même si les aides mises en place permettent à plus de ménages d'accéder à la propriété. Parallèlement, l'évolution de la situation économique a entraîné une augmentation des difficultés pour une partie des ménages à rester dans leur logement. Cela se traduit notamment par une augmentation des impayés dans le parc locatif aidé.

Des dispositifs existent au sein de la province Sud pour favoriser l'accès au logement (Dispositif d'Accompagnement au Logement, Passeport Premier Logement...). Une offre en hébergements (CHRS) et logements spécifiques (intermédiation locative, maisons d'accueil) gérée par un réseau d'associations s'est également développée, essentiellement sur le Grand Nouméa. Toutefois ce parc d'hébergements connaît un taux de rotation très faible du fait des difficultés des familles à stabiliser leur situation économique et sociale. L'objectif est de donc de poursuivre les actions engagées en les renforçant.

**Action 2 : Elargir les formes d'accession à la propriété, dans le neuf et l'ancien :**

- développement d'une Aide Financière à l'Accession de la Province Sud dans l'ancien (l'AFAPS concernant aujourd'hui uniquement l'achat d'un logement neuf) ;
- adaptation du dispositif de Logement Aidé de la Province Sud (LAPS - maison clé en main) aux modes de vie calédoniens, expérimentation de nouvelles formes d'habitat plus abordables pour les familles ;
- relance des opérations d'aménagement publiques pour produire du lot nu ;
- développement et encadrement de la vente du parc locatif aidé et des opérations de « Location-Accession ».

Cette action sera pilotée par la province Sud.

**Action 3 : Renforcer l'offre en hébergement et en logement de transition :**

- mobilisation du réseau CHRS ;
- création de nouvelles structures d'hébergement (dans le neuf ou en reconversion de logements existants) de types résidences mobilité, pensions de famille, appartements relais, logements d'urgence....
- développement de l'accès au logement pour les personnes en situation d'handicap et les

- personnes âgées (projet « Habitat Inclusif ») ;
- structuration des logements « de transition » dans le parc social.

Cette action sera pilotée par la province Sud.

**Action 4 : Elargir le dispositif « 1<sup>ère</sup> entrée » pour loger les ménages précaires :**

Il s'agit d'élargir le dispositif « Première Entrée dans le logement » adossé à un Fonds d'aides sociales expérimental dont l'objectif serait d'aider environ 30 ménages par an. Deux cibles sont retenues parmi les ménages vivant en province Sud :

- les ménages en situation de handicap (allocation pleine ou allocation minorée) ;
- les personnes en attente d'un logement social depuis plus de 2 ans et/ou ayant des ressources insuffisantes (travailleurs pauvres, CDD récurrents, ressources induisant des restes à vivre inférieurs aux revenus minimums vitaux...).

Cette action sera pilotée par la province Sud.

**Action 5 : Renforcer l'accompagnement emploi/logement des ménages :**

- création d'un nouveau dispositif d'insertion par le logement et par l'emploi : les personnes cibles identifiées sont les personnes éloignées du circuit de l'emploi qui ont besoin de se loger ou d'être maintenues dans un logement pour poursuivre leur parcours.

Cette action sera pilotée par la province Sud.

**Action 6 : Refonte du modèle économique de production des OLS :**

Suite à l'étude menée par la province Sud sur le financement du logement locatif social, il s'agit notamment de :

- produire sur du foncier à coût réduit (bail réel solidaire, opérateur foncier...) ;
- définir une politique de vente de logements sociaux à des personnes ayant la capacité de financer les travaux d'entretien ;
- maîtriser les frais de gestion ;
- travailler sur la baisse de la vacance et des impayés.

Cette action sera partenariale (province Sud, OLS, actionnaires des OLS).

**3- Orientation 3 : Lutter contre le mal logement avec une offre de logements adaptée aux familles et empêcher leur développement :**

Une partie du parc de logement connaît des **besoins en rénovation et en amélioration** tant en Brousse que dans le Grand Nouméa. La province Sud intervient de différentes manières sur cette problématique :

- elle joue un rôle de conseil auprès des ménages par rapport au logement ;
- elle attribue des aides à la réhabilitation tant sur le parc privé, au travers de l'Aide Provinciale à la Rénovation et l'Amélioration de l'Habitat (APRAH), que sur le parc public, au travers de l'Aide à la Requalification Urbaine ;
- elle vérifie la qualité des logements privés conventionnés dans le cadre de l'Aide au Logement pour le compte du Gouvernement par le biais d'une grille d'évaluation provinciale.

Toutefois, les logements insalubres sont peu connus, la lutte contre le mal logement est une **compétence partagée** entre plusieurs collectivités (Nouvelle-Calédonie, communes, Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa) et la réglementation sur le sujet est obsolète. L'objectif est donc de mettre en place de manière partenariale des outils permettant de repérer le parc dégradé et de mener les travaux nécessaires.

**Action 7 : Améliorer l'entretien du parc de logement :**

- mise en place d'une visite des logements éligibles à l'AL avant leur conventionnement, dans le parc social et privé (action partenariale : province Sud et gouvernement de la Nouvelle-Calédonie) ;
- actions de communication sur les droits et devoirs des locataires/propriétaires concernant

l'entretien des logements (action partenariale : province Sud, gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, communes, OLS) ;

- optimisation de la gestion locative du parc social (pilotage OLS) ;
- refonte de l'APRAH : subventions et étude de la faisabilité d'étendre au logement collectif (pilotage province Sud).

#### **Action 8 : Identifier collégalement le parc dégradé :**

- clarification des compétences concernant le mal logement de manière collégiale (pilotage Nouvelle-Calédonie) ;
- mise en place d'un système de signalement partagé entre les collectivités (action partenariale : SIGN, communes, gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, province Sud) ;
- mise à jour de la délibération sur les normes d'habitabilité et création d'une grille d'analyse sur l'état des logements visités pour l'Aide au Logement (pilotage province Sud).

#### **4- Orientation 4 : Résorber les squats d'ici 25 ans avec une offre de logements adaptée aux familles et empêcher leur développement :**

Malgré les politiques de résorption déjà menées, on constate que le nombre de familles vivant en squats diminue peu. Il est estimé qu'aujourd'hui environ 1500 familles vivent encore en squat dans l'agglomération du Grand Nouméa, et certaines communes de l'intérieur sont également touchées.

Dans ce domaine les enjeux sont multiples (salubrité, risques naturels, difficultés sociales...) et toutes les collectivités sont concernées de par leur compétence et/ou leur foncier squatté (gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, province Sud, communes, Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa). Il s'agit donc comme pour l'orientation précédente d'agir de manière collégiale pour actualiser la connaissance sur les squats, les résorber, et empêcher le développement de nouvelles cabanes.

#### **Action 9 : Redéfinir la stratégie d'intervention et de relogement des ménages :**

L'objectif est de diversifier les réponses en logement proposées aux ménages vivant dans les squats et de poursuivre les actions menées en :

- redéfinissant collectivement les sites prioritaires pour l'agglomération nouméenne (action partenariale : SIGN, communes, province Sud, Etat) ;
- réinvestissant les sites provinciaux concernés (pilotage province Sud) ;
- organisant la résorption des squats sur les secteurs de Brousse identifiés (action partenariale : communes province Sud) ;
- réalisant une étude sur les modes de vie en squats et l'impact des relogements (action partenariale : SIGN et province Sud).

#### **Action 10 : Limiter le développement de l'habitat illicite :**

L'objectif est d'éviter l'installation de nouvelles cabanes sur l'ensemble du territoire, en diffus ou dans des squats, et particulièrement dans les secteurs à risques en :

- renforçant le contrôle des constructions illicites sur le foncier provincial et détruisant les nouvelles cabanes le cas échéant (pilotage province Sud) ;
- mettant en place des groupes de travail partenariaux sur les zones squattées et à risques en Brousse : zones inondables, éboulements/glissements de terrain (action partenariale : Etat, province Sud, communes, gouvernement de la Nouvelle-Calédonie) ;
- expérimentant des projets d'urbanisme temporaires pour occuper les terrains libérés (action partenariale : province Sud, communes, gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, Etat).

#### **5- Orientation 5 : Produire un habitat adapté aux modes de vie tout en maîtrisant l'aménagement**

Le parc de logements de la province Sud a augmenté très rapidement au cours des deux dernières décennies sous l'impulsion des contrats de développement et des politiques de défiscalisation. Ces logements ont permis de répondre à une partie des besoins en logement. Cependant certains acteurs posent la question de **l'adéquation de l'offre de logements vis-à-vis des besoins des ménages et des modes de vie**. La prise en compte du cadre de vie, des transports, de l'accès aux commerces, aux services, aux équipements et aux emplois a parfois été insuffisante et génère **des difficultés**

**d'intégration et de gestion des populations arrivées.** Il s'agit donc de **renforcer les outils de maîtrise foncière et d'orientation de la production de l'habitat** en permettant une meilleure prise en compte :

- du besoin de développement en équipements, services et commerces nécessaires à l'arrivée de nouvelles populations ;
- des secteurs à protéger ou à risques ;
- des objectifs de développement durable issus du code de l'urbanisme.

Cet enjeu relève là aussi de compétences réparties entre la province Sud, les communes et le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie. La province Sud joue cependant un rôle clé dans l'encadrement des procédures d'urbanisme et le développement du parc aidé ; elle peut donc à ce titre renforcer la concertation autour de cet enjeu en impulsant un travail collégial.

#### **Action 11 : Créer une nouvelle structure pour intervenir sur le foncier :**

Il s'agit de lancer une réflexion sur la mise en place d'un outil permettant de porter du foncier pour la réalisation d'opérations futures. Cette réflexion doit notamment porter sur :

- l'objectif de l'outil (portage long terme ? court terme ?) ;
- les cibles (accession aidé ? logement aidé ? portage de lot nu ? outil de remobilisation de la vacance ?) ;
- les territoires visés ;
- le positionnement de l'outil sur le marché immobilier ;
- le modèle économique adéquat au regard des cibles choisies et des sources de financement ;
- la gouvernance de l'outil.

Cette action sera portée de manière partenariale entre l'Etat, le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, la province Sud et les communes.

#### **Action 12 : Renforcer les échanges autour de la production de logements aidés :**

- mise en place d'une instance de concertation, réunissant les communes concernées, l'Etat, les OLS et l'exécutif provincial, pour valider les futures opérations d'habitat aidé sur le territoire provincial ;
- mise en place d'une grille d'analyse des opérations neuves et création d'un Label « habitat durable » en province Sud pour des projets d'habitat aidé financés par la province sur la base de critères concertés avec les partenaires (intégration dans le quartier, adaptation aux modes de vie calédoniens, écoconstruction, équilibre financier de l'opération...) ;
- réflexion sur l'opportunité de subventions complémentaires type primes « investissement vert » ou « habitat spécifique » pour des opérations d'habitat aidé.

Cette action sera pilotée par la province Sud.

#### **Action 13 : Renforcer la prise en compte des risques :**

- homogénéisation de la connaissance des risques sur l'ensemble de la province Sud (inondations, glissements de terrain, montée des eaux, etc...) y compris en terres coutumières afin d'engager une réflexion avec le gouvernement pour rendre obligatoire la prise en compte de l'ensemble de ces risques (action partenariale : gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, Etat, province Sud, communes) ;
- expérimentation d'une opération de relogement de ménages vivant actuellement dans une zone fortement à risque (pilotage province Sud).

#### **Action 14 : Renforcer l'opérationnalité des outils d'urbanisme et d'aménagement :**

- réflexion sur les possibilités d'intégration de réglementation en matière de catégorie de logement (taille, mixité sociale...) dans les règlements et OAP (pilotage province Sud) ;
- réflexion sur la simplification des procédures d'élaboration et d'évolution des PUD, la création du droit de préemption urbain (outil essentiel dans le cadre de la création d'un opérateur foncier), l'usage d'outils de planification concertés sur les terres coutumières, la refonte éventuelle de la fiscalité de l'aménagement (pilotage gouvernement de la Nouvelle-Calédonie).

### **6- Orientation 6 : Avoir une gestion équilibrée de l'occupation du parc public**

L'évolution de la situation économique a entraîné une fragilisation d'une partie des ménages, et un décrochage progressif entre les moyens financiers des locataires et les niveaux de loyers. Cela se traduit par une **augmentation des impayés** dans le parc locatif aidé et de plus grandes **difficultés d'accès au parc social**.

Certaines résidences présentent des signes de **fragilité**, soit d'ordre financier (impayés, chômage.), soit d'ordre social (vieillesse, jeunes ayant des difficultés à décohabiter, vie collective conflictuelle, incivilités...). D'autres résidences rencontrent des problèmes de **vacance** importante dont les raisons peuvent être multiples (loyers élevés, quartiers peu attractifs, incivilités...).

La connaissance de l'occupation du parc social est assez parcellaire et non partagée entre l'ensemble des acteurs (communes, province Sud et OLS). La province Sud, par son Code des Aides de l'Habitat et la gestion de GEDELO (application provinciale sur la demande en logements), est un des acteurs clés avec les OLS et les communes sur cet enjeu. Accroître la connaissance de l'occupation du parc social et renforcer le travail partenarial autour des attributions permettrait :

- de travailler sur les équilibres d'occupation des opérations et des quartiers ;
- de poursuivre l'adaptation de l'offre neuve au profil des ménages et à leurs aspirations.

#### **Action 15 : Améliorer la visibilité sur les attributions :**

- renforcer le code des aides à l'habitat sur le suivi et la mise en œuvre des commissions d'attributions (procédures communes, commissions électroniques pour les demandes de mutation, communication de la liste des attributaires aux communes concernées...)
- mise en place un suivi au bout d'un an des résidences nouvellement mises en location pour s'assurer que les locataires s'approprient bien leur logement et qu'il n'y a pas de difficultés particulières ;
- intégration dans le logiciel GEDELO des décisions des commissions y compris les refus.

Cette action sera pilotée par la province Sud.

#### **Action 16 : Mettre en place un système de cotation de la demande :**

Il s'agit d'élaborer une grille d'analyse partagée des candidatures pour prioriser les attributions, améliorer la transparence sur les attributions, estimer le délai moyen d'attente, aider les instructeurs dans la désignation des candidats et informer les demandeurs des résultats de l'instruction. C'est un outil d'aide à la décision qui ne remplace pas le rôle de la Commission d'Attribution des Logements, qui reste décisionnaire dans le choix final du candidat.

Cette action sera pilotée par la province Sud.

#### **Action 17 : Améliorer la connaissance du fonctionnement et de l'occupation du parc des OLS :**

L'objectif est de définir de manière collégiale des indicateurs clés de suivi du parc de logements à la résidence tant sur le plan de l'occupation (composition familiale, situation des occupants...) que du fonctionnement (vacance, impayés, ressources, réclamations techniques et sociales...) et de suivre ces indicateurs. Les indicateurs qui concernent le fonctionnement feront l'objet d'un tableau de partage mis à jour annuellement et les indicateurs d'occupation devront faire l'objet d'une enquête auprès des locataires au minimum une fois tous les deux ans.

Cette action sera partenariale (province Sud et OLS).

### **7- Orientation 7 : Améliorer la tranquillité et l'attractivité des quartiers**

Certains quartiers souffrent d'incivilités et de dégradations qui peuvent générer des stratégies d'évitement de la part d'une partie des ménages et des **difficultés de vivre ensemble**. Cette orientation dépasse le cadre du logement et touche la notion de cadre de vie et d'intégration des résidences et des habitants à la ville. Il s'agit dès lors de mettre en place une politique globale et multithématique qui permette d'agir sur un quartier dans son ensemble, **tant sur le bâti que sur la vie sociale et économique**.

#### **Action 18 : Lancer des programmes globaux de rénovation et de gestion sociale et urbaine :**

- définition d'une géographie prioritaire ;
- modification du code des aides à l'habitat pour y inclure la sécurisation des résidences des OLS sous condition de mise en place d'une gestion locative renforcée et d'une médiation pour la tranquillité résidentielle (projet HABILE) ;
- mise en place de projets pilotes pour expérimenter des actions globales (Takutéa, Tours de Magenta...) ;
- développement de la gestion urbaine et sociale de proximité, avec une présence humaine renforcée et de nouveaux métiers à développer.

Cette action sera partenariale (province Sud, communes et OLS).

#### **Action 19 : Soutenir les restructurations dans le parc des OLS :**

- financement des actions de démolition, d'amélioration, de rénovation et de résidentialisation (action partenariale : Etat, province Sud, actionnaires des OLS) ;
- évolution du plafond de base éligible en défiscalisation fixé actuellement à 50.000€ pour les opérations de réhabilitation/démolition (action partenariale : OLS, sollicitation du législateur national).

#### **Action 20 : Définir des plans stratégiques de patrimoine :**

Il s'agit pour les OLS de mettre en œuvre des Plans Stratégiques Patrimoniaux en intégrant leurs perspectives de démolition, de réhabilitation et de ventes du parc par année. Ces plans devront répondre à des critères communs et partagés et orienter les politiques de restructuration du parc et de lutte contre la vacance.

Cette action sera pilotée par les OLS.

### **8- Orientation transversale : Mobiliser le parc de logements vacants :**

On note ces dernières années une forte augmentation de la vacance, confirmée par les données du recensement 2019 qui identifient près de 7 900 logements vacants. Ce phénomène concerne aussi bien le parc social (près de **1 400 logements vacants**) que le parc privé. S'il existe toujours une part de vacance liée au fonctionnement du parc (rotation des logements, attente de vente, héritage, remise en état), l'état de 2019 interpelle sur l'adéquation entre l'offre de logements, la demande et les besoins des ménages.

Plusieurs explications sont évoquées :

- le retournement de la situation démographique et l'installation d'un déficit migratoire qui ont entraîné une baisse de la demande locative dans le parc privé notamment ;
- une forte production de T2-T3 en lien avec la défiscalisation, qui aurait généré une suroffre de petits logements aboutissant à une concurrence entre parcs ;
- la fragilité économique d'une partie des ménages qui ne peuvent plus intégrer le parc social ;
- un déficit d'image de certains programmes du parc de logements aidés, peu attractifs...

La remobilisation du parc vacant est un enjeu majeur pour le territoire provincial car il doit permettre :

- de répondre à une partie des besoins en logement ;
- d'améliorer la situation économique des OLS voire de garantir leur pérennité.

Diverses actions du PPLH pourront contribuer à résorber la vacance :

- le renforcement de l'offre en hébergement et en logement de transition ;
- un élargissement du dispositif « 1<sup>ère</sup> entrée » pour loger les ménages précaires ;
- le renforcement de l'accompagnement emploi/logement des ménages ;
- la refonte du modèle économique de production des OLS ;
- l'amélioration de l'entretien du parc de logement ;
- la redéfinition de la stratégie d'intervention et de relogement des ménages en squat ;
- l'amélioration de la visibilité sur les attributions ;
- le lancement de programmes globaux de rénovation et de gestion sociale et urbaine ;
- le soutien aux restructurations dans le parc des OLS.

Le PPLH sera mis en œuvre sur une durée de dix ans, de 2022 à fin 2031. Des indicateurs permettront

de suivre la mise en œuvre de l'ensemble des actions. Il fera l'objet d'un suivi en groupe de travail technique avec les partenaires, d'un bilan annuel, d'une évaluation à mi-parcours en 2026 et d'une évaluation finale en 2031.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

\*\*\*

*Une présentation a été faite par Mme Marie Benzaglou.*

\*\*\*

*En propos liminaire, M. Philippe Blaise a précisé que ce nouveau plan provincial répondait aux changements d'orientation pris par la mandature actuelle sur l'action provinciale en matière d'habitat et de logement. Il s'agit de passer d'un modèle quantitatif qui privilégiait la construction massive à un modèle où l'humain est remis au cœur de la stratégie de l'habitat avec une démarche sociale. M. Blaise a insisté sur la collaboration avec les collectivités ainsi que sur la nécessité du bon usage des fonds publics pour continuer à avoir le soutien de l'Etat. Il a tenu à saluer l'action de Mme Malfar-Pauga et de M. Bergery qui ont fait venir M. Jean-Luc Gorce, directeur général d'Aquitanis qui a partagé son retour d'expérience sur la réhabilitation de quartier composé de grands nombres de logements sociaux.*

*Dans la discussion générale, M Sao a souligné le travail accompli par la direction mais aussi la collaboration avec les collectivités et les partenaires sociaux. Cette concertation a d'ailleurs été soulignée lors du comité de l'habitat de la province Sud (CHPS) ainsi que le travail fait par M. Blaise qui a contribué à accélérer les discussions autour du logement et de l'habitat en province Sud. De ce fait, il serait opportun de revoir la dénomination de la direction de l'emploi et du logement avec notamment la prise en compte de l'aménagement de l'habitat.*

*M. Blaise a rebondi sur ces propos et a félicité le travail fait par les services de la direction de l'emploi et du logement et les équipes qui suivent les dossiers sur le terrain.*

*Puis Mme Suve a déclaré que cette nouvelle stratégie de logements était une belle vision pluriannuelle avec de belles perspectives et une bonne lisibilité. Néanmoins, il faudra prochainement aborder le problème des squats. M. Sao a complété cette remarque en posant le problème du logement des personnes qui n'ont pas de revenus et aussi le maintien des personnes en difficultés financières dans des logements.*

\*\*\*

### **Examen du projet de délibération :**

**Articles 1 à 2 :** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité.  
(M. Lionnel Brinon, M. Alesio Saliga, Mme Maria-Isabella Saliga-Lutovika, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).**

\*\*\*

L'ordre du jour ayant été épuisé, la présidente de séance a clôturé la réunion à 11 heures 21.

**La doyenne d'âge de la commission de  
l'habitat, de l'urbanisme et de  
l'aménagement du territoire,  
présidente de séance**



Françoise Suve