



PLAN PROVINCIAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT ORIENTATIONS



Un Plan Provincial du Logement et de l'Habitat pour

adapter la politique provinciale...



... à la situation particulière que connaît la province Sud

- Un solde migratoire qui s'est inversé et a bousculé les équilibres
- Des besoins qui ont changé et nécessitent de redéfinir les actions



... pour gérer l'existant

- Des quartiers en difficultés qui doivent être réinvestis
- Une population qui s'est paupérisée et questionne sur l'accès au logement
- Un parc social qui connaît une situation exceptionnelle (vacance, financement, réhabilitation...)



... dans une volonté de partenariat

- Des actions multiples des collectivités et organismes qui nécessitent une coordination
- Un partage des compétences qui oblige au partenariat
- Un objectif de définir une feuille de route partagée et co-construite (ateliers, rencontres...)



... et dans un objectif d'efficacité et d'efficience

- Un contexte économique qui contraint à limiter les actions
- S'engager sur des actions ciblées que l'on sait performantes

PARTIE 1 : ORIENTATIONS DU PLAN PROVINCIAL DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT

Orientation 1 : Informer et conseiller les ménages.....	4
Orientation 2 : Favoriser l'accès au logement pour tous	5
Orientation 3 : Lutter contre le mal-logement.....	6
Orientation 4 : Résorber les squats d'ici 25 ans avec une offre de logements adaptée aux familles et empêcher leur développement.....	7
Orientation 5: Produire un habitat adapté aux modes de vie tout en maîtrisant l'aménagement..	8
Orientation 6: Avoir une gestion équilibrée de l'occupation du parc public aidé.....	9
Orientation 7 : Améliorer la tranquillité et l'attractivité des quartiers.....	10
Orientation transversale : Mobiliser le parc de logements vacants.....	11

- Simplifier le « parcours du combattant »
- Valoriser l'existant

L'enjeu de l'information et du conseil aux ménages en matière d'habitat et de logement apparaît au cœur du Plan Provincial du Logement et de l'Habitat.

C'est **une composante clé de l'accompagnement des ménages dans l'accès au logement :**

- A quel logement puis-je avoir accès ?
- A quelles aides puis-je prétendre ?
- Quel est coût réel de mon futur logement (réflexion en coût global tenant compte des dépenses induites par la distance par ex.) ?

Elle est un **facteur essentiel de maintien de la qualité de l'habitat** sur le long terme en :

- Précisant les droits et devoirs des locataires / propriétaires (comment gérer mon logement ?),
- Accompagnant les ménages sur l'entretien du logement (comment entretenir mon logement ?)

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 de logements (GEDELO),
- De ses dispositifs d'accompagnement social au logement pour l'entrée ou le maintien dans le logement,
- Des aides à l'accession (AFAPS, LAPS) ou à la rénovation (APRAH) qu'elle peut attribuer...

La création récente de la Direction de l'Emploi et du Logement constitue une opportunité de renforcer le lien entre insertion économique et insertion dans le logement.

Il s'agit désormais de développer une porte d'entrée unique pour les ménages pour toutes les questions relatives au logement et à l'habitat et de mettre en place un véritable réseau de diffusion d'informations et de formations.

Des logements sont vides mais des familles n'ont pas de toit



L'accessibilité au parc de logement dépend de la situation de chaque ménage et de sa situation au regard de l'emploi. Les ménages à faibles revenus ou en mobilité rencontrent logiquement plus de difficultés y compris pour accéder au parc de logements aidés. **Ainsi, 2700 ménages** (parmi les demandeurs enregistrés) **ne sont pas éligibles au logement aidé** compte-tenu de leur contrat de travail ou de l'absence de revenu.

Le marché de l'accession est essentiellement réservé aux hauts revenus, même si les aides mises en place permettent à plus de ménages d'accéder à la propriété.

L'accès au logement sur terres coutumières reste également aujourd'hui compliqué à mettre en œuvre, notamment par manque de garanties financières.

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 par une augmentation des impayés dans le parc locatif aidé.**


Il existe une offre d'hébergement (CHRS) et de logements spécifiques (intermédiation locative, maisons d'accueil) gérée par un réseau d'associations (réseau CHRS, collectif handicap, GIP Bien Vieillir ensemble...) concentrée sur le Grand Nouméa et souvent bloquée (sortie difficile).

La province Sud joue un rôle clé en accompagnant les ménages dans le cadre des dispositifs d'accompagnement social au logement ou en expérimentant des dispositifs d'intermédiation locative (Passeport Premier Logement, appartement relais).

Il s'agit de poursuivre les actions engagées en les renforçant par :

- **l'organisation de nouvelles passerelles entre hébergement et logement classique,**
- **l'expérimentation de nouvelles aides aux ménages en vue d'améliorer leur solvabilité,**
- **le développement de nouveaux produits logement / hébergement permettant d'élargir le parcours résidentiel des ménages.**

Certains propriétaires et locataires vivent dans des logements insalubres, mais ils sont peu connus



Une partie du parc de logement peut connaître des besoins d'amélioration tant en Brousse (accès à l'eau, assainissement, insalubrité etc.) que dans le Grand Nouméa.

Le Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa a réalisé, sur la ville de Nouméa, un repérage des logements dégradés, sur la base de l'état extérieur des logements : 797 bâtiments (représentant 1626 logements) seraient dégradés dans la capitale et concerneraient du parc aidé et privé.

Les outils ne sont pas homogènes sur le territoire. Si la ville de Nouméa dispose d'une direction de la sécurité et des risques sanitaires qui suit la qualité des logements dégradés, les autres communes n'en n'ont pas.

Cet enjeu est de plus pris en compte par les acteurs. La province Sud a adressé un courrier au gouvernement pour éclairer la notion d'insalubrité, la Ville de Nouméa a opéré un signalement des logements insalubres auprès du gouvernement et ce dernier s'est auto-saisi de la question.

La province Sud intervient de différentes manières sur cette problématique :


- Elle joue un rôle de conseil au ménages par rapport au logement,
- Elle attribue des aides à la réhabilitation du parc privé au travers de l'APRAH et du parc des OLS au travers du Code des aides à l'habitat,
- Elle vérifie la qualité des logements qu'elle conventionne à l'Aide au Logement pour le compte du gouvernement par le biais d'une grille propre.

Il s'agit d'une manière partenariale de mettre en place les outils permettant de :

- **Repérer et identifier collégialement le parc dégradé,**
- **Agir pour maintenir la qualité du parc de logement (en informant, conseillant, aidant les ménages et opérateurs...),**
- **Développer, le cas échéant, de nouveaux moyens d'action pour réhabiliter et maintenir un parc de logements qualitatif.**

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

Un nouvel élan à donner pour la résorption des squats



Une partie de la population calédonienne vit en squat. Il s'agit de quartiers d'habitat spontanés localisés dans des espaces laissés vacants dans lesquels le logement est décrit par le terme cabane.

Malgré les politiques menées, on constate depuis 2012 que le nombre de squats augmente à nouveau pour atteindre un volume similaire à 2006. Une actualisation menée par le SIGN en 2019 identifie 59 squats dans le Grand Nouméa. Les communes de Thio et de Boulouparis identifient également 2 secteurs de squats. Plus de **4500 personnes** vivraient en squat mais leur nombre réel n'est pas connu.

Parallèlement, des formes de cabanisation avec de la construction de logement sans permis de construire sont constatées dans des secteurs littoraux ou agricoles sur le territoire de la province Sud.

La politique de résorption des squats qui concerne le Grand Nouméa repose sur l'identification de « sites prioritaires » définie par le Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa, en concertation avec les communes de l'agglomération, l'État et la province Sud.

Pour être retenu site prioritaire, le site doit être concerné par un projet d'intérêt général (construction d'un équipement public, réalisation de logements sociaux...) et le porteur de projet doit avoir la capacité de maîtriser le foncier libéré et de reloger les ménages. Une réflexion est en cours pour élargir la notion de site prioritaire et diversifier les réponses apportées aux ménages.

La province Sud est un des acteurs du processus. Elle intervient essentiellement dans le cadre du relogement des ménages via le DAL et dans le partenariat en place. En tant que propriétaire de foncier squatté, elle a l'opportunité d'expérimenter de nouvelles réponses.

Les enjeux sont multiples. Il convient notamment :

- **D'améliorer la connaissance** du nombre de ménages vivant en squat et leurs besoins en logement,
- **D'analyser la satisfaction des ménages relogés** pour diversifier les réponses apportées,
- **D'empêcher l'installation de nouveaux squats et de constructions non conformes avec les règles d'urbanisme...**

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

Du logement à l'habitat : construire autrement



Le parc de logements de la province Sud a augmenté très rapidement lors des deux dernières décennies sous l'impulsion des contrats de développement et des politiques de défiscalisation. Entre 2004 et 2019, le stock de logements de la province Sud a ainsi progressé de 2000 logements par an, soit une croissance de près de 3,1% sur l'ensemble de la période.

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 logement vis-à-vis des besoins des ménages et des modes de vie. La qualité de certains programmes récents est également interrogée au regard de certaines malfaçons.

Mais au-delà de la notion du logement, c'est celle de la production d'habitat qui interpelle les acteurs et particulièrement les élus des communes sur lesquels les nouveaux logements sont implantés, souvent par opportunité foncière.

En effet, répondre aux besoins des habitants est un enjeu majeur du Plan Provincial du Logement et de l'habitat et un souhait partagé par les communes.


La prise en compte du cadre de vie, des transports, de l'accès aux commerces, services, équipements, aux emplois a parfois été insuffisante et génère des difficultés d'intégration et de gestion des populations arrivées.

Il s'agit donc plus largement de renforcer les outils de **maitrise foncière** et d'orientation de la production de l'habitat en permettant une meilleure prise en compte :

- Du besoin de développement des **équipements**, des services / commerces nécessaires à l'arrivée de nouvelles populations,
- Des **secteurs à protéger ou à risque**,
- Des objectifs de **développement durable** issus du code de l'urbanisme.

Cet enjeu relève surtout de chacune des communes et des compétences du gouvernement (permis de démolir et du droit de préemption, élaboration en cours de PPR-Plans de Prévention des Risques,...). La province Sud joue cependant un rôle clé dans l'encadrement des procédures d'urbanisme et le développement du parc aidé et peut à ce titre renforcer la concertation autour de ce sujet.

Maîtriser l'occupation du parc social



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 des OLS.

Certaines résidences présentent des signes de fragilités, 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, 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). Or, cette connaissance partagée à l'échelle des résidences des OLS permettrait de travailler les équilibres de peuplement et de partager un état des lieux communs.

Les attributions sont les premières garantes de la politique de peuplement du parc aidé.

Il n'existe pas de *modus operandi* unique concernant la **gestion des attributions** ni de système commun d'analyse de la demande. Des commissions inter-partenariales se réunissent lors de la première d'attribution, mais les attributions de mutation (1615 d'après Gedelo en 2020), à l'exception de la SEM Agglo, sont réalisées en interne.

La province Sud, par son Code des Aides de l'Habitat et la gestion de GEDELO, est un des acteurs clés avec les OLS et les communes.

Accroître la **connaissance de l'occupation** du parc social et renforcer le **travail partenarial autour des attributions** permettrait :

- De travailler sur les équilibres de population des opérations et des quartiers (en mettant en place un suivi),
- De poursuivre l'adaptation de l'offre neuve au profil des ménages et à leurs aspirations.

Cela passe par davantage de transversalité avec l'ensemble des acteurs et la mise en place d'outils partagés.

Gérer l'existant avant de relancer la production



Le bien vivre ensemble dans certains quartiers est un enjeu partagé par l'ensemble des partenaires qui se traduit dans le terme de « **tranquillité résidentielle** ».

Dans le parc le plus ancien, certains quartiers du Grand Nouméa souffrent d'incivilités et de dégradations qui peuvent générer des stratégies d'évitement de la part d'une partie des ménages.

Dans le parc le plus récent, le développement très rapide des programmes et l'arrivée de nouvelles populations ont pu générer des difficultés de vivre ensemble. La concentration de certaines typologie de parc peut parfois jouer un rôle.

Cet enjeu dépasse donc le cadre du logement et recouvre la notion de peuplement, de cadre de vie, de qualité des immeubles et d'intégration des programmes et des habitants à la ville... Ces différents aspects sont liés et il s'agit dès lors de mettre en place une politique globale et multithématique qui permette d'agir sur un quartier dans son ensemble.


Par le passé, des actions de réhabilitation ont été menées dans des quartiers d'habitat aidé sans pour autant réussir à les rendre plus attractifs. Des stratégies globales ont également été amorcées sans pour autant aboutir.

Cet enjeu reste d'actualité pour l'ensemble des acteurs. Il s'agit d'agir :

- Dans les quartiers existants pour améliorer la situation d'un quartier ou de résidences,
- De maintenir la mixité de l'habitat dans les quartiers actuels et futurs en définissant des secteurs préférentiels de développement selon les différentes typologies de logements...

Ces réflexions stratégiques concernent avant tout les communes. La province Sud pourrait cependant au travers de ses missions impulser l'expérimentation de programmes globaux de rénovation urbaine et soutenir la restructuration (démolition, réhabilitation, reconstruction) du parc de logement aidé...

Gérer l'existant avant de relancer la production



On note ces dernières années une forte augmentation de la vacance, confirmée par les données du recensement 2019 qui identifient près de 7900 logements concernés. Ce phénomène concerne aussi bien le parc social (près de 1400 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 et la demande et les besoins des ménages.

Plusieurs pistes sont évoquées :

- **Le retournement de la situation démographique** et l'installation d'un déficit migratoire qui ont entraîné une baisse de la demande locative,
- **Une forte production de T2-T3** (fort rendement locatif) en lien avec la défiscalisation (RILI 1 et 2), qui aurait généré une suroffre de petits logements aboutissant à une concurrence entre parcs.
- La **fragilité économique** d'une partie des ménages qui engendre un décrochage vis à vis des niveaux de loyers pratiqués.

- Un **déficit d'image** de certains programmes du parc des organismes de logements, peu attractifs...

La remobilisation du parc vacant est donc une priorité pour permettre :

- de répondre à une partie des besoins en logement (230 logements par an avec un effort plus soutenu les 5 premières années),
- **d'améliorer la situation économique des OLS.**

Cela nécessite des actions diversifiées, transversales et partenariales au-delà du rôle de la province Sud qui peut cependant en impulser un certain nombre en :

- **Favorisant l'élargissement de l'accès au logement,**
- **Améliorant la tranquillité et l'attractivité des quartiers** (45% des logements sociaux vacants sont localisés dans des quartiers dits « sensibles »),
- **Favorisant l'entretien des logements,**
- **Travaillant sur la gestion équilibrée du parc des OLS** (attributions et connaissance du parc).

En synthèse: les 8 orientations du plan provincial du logement et de l'habitat

Favoriser
l'accès au
logement
pour tous

Lutter contre le
mal-logement

Résorber les squats
d'ici 25 ans avec une
offre de logements
adaptée aux familles
et empêcher leur
développement

Informé
et
conseiller
les
ménages

Mobiliser le parc de
logement vacant

Améliorer la
tranquillité et
l'attractivité des
quartiers

Produire un habitat
adapté aux modes
de vie tout en
maîtrisant
l'aménagement

Avoir une gestion
équilibrée de
l'occupation du
parc public