



## **AVIS n°20/2025**

**du 19 septembre 2025**

**concernant le projet de délibération de  
programmation relative aux orientations  
stratégiques de la Nouvelle-Calédonie en  
matière d'habitat et d'urbanisme**

**Présentée par la CEAI<sup>1</sup> :**

**Le président :**

Monsieur Daniel ESTIEUX

**Le rapporteur :**

Monsieur Christian ROCHE

**Dossier suivi par :**

Mesdames Laetitia FRANCOIS, cheffe du  
bureau des études et Laetitia MORVILLE,  
secrétaire du bureau des études.

---

<sup>1</sup> CEAI : commission de l'environnement, de l'aménagement et des infrastructures.

Conformément aux textes régissant le conseil économique social et environnemental de la Nouvelle-Calédonie, ce dernier a été saisi par lettre en date du 13 août 2025 par le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, d'un projet de délibération de programmation relative aux orientations stratégiques de la Nouvelle-Calédonie en matière d'habitat et d'urbanisme, selon la procédure normale.

La commission de l'environnement, de l'aménagement et des infrastructures, en charge du dossier, ont auditionné les représentantes et représentants du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ainsi que les services et directions, les actrices et acteurs concernés par ce sujet (cf. document annexe).

L'ensemble des contributions ont apporté un précieux concours aux travaux des commissions dont les conclusions vous sont présentées dans l'avis ci-après.

## AVIS n°20/2025

### I – PRÉSENTATION DE LA SAISINE

**L'ambition affichée du GNC est de réformer et d'innover dans le respect des compétences de chacun pour une politique publique soutenable, partagée et co-construite de l'habitat.**

Ce projet de délibération transmis pour avis s'articule autour de différentes thématiques pour d'une part mettre en place une stratégie en établissant de nouvelles orientations et d'autre part réaliser des réformes dans des domaines suivants :

- l'élaboration du code de l'habitat,
- la réforme de l'aide au logement territoriale,
- la création du fonds de l'adaptation et de rénovation pour l'équité sociale et territoriale (FARE),
- la réduction des inégalités dans les zones urbaines sensibles,
- le financement et la fiscalité,
- la refonte du code de l'urbanisme,
- les initiatives au niveau national.

Tel est l'objet de la présente saisine soumise à l'avis du conseil économique, social et environnemental de la Nouvelle-Calédonie, selon la **procédure normale**.

## II – OBSERVATIONS

Ce projet de délibération pose un certain nombre d'interrogations notamment :

1- **concernant la compétence du GNC** à se saisir de ce domaine alors même que les provinces le sont ? Au titre de l'articulation de la hiérarchie des normes, ce projet de texte pose un préambule : mais quelle en est la validité ? et en **son article 3-7°** notamment “une évolution du code l'urbanisme...” sans préciser qu'il s'agirait de la partie réglementaire alors que la partie législative ne peut être modifiée que par un texte équivalent et non d'une portée juridique inférieure.

2- **concernant les réformes proposées notamment sur la loi de 1989**<sup>2</sup> qui régit les rapports entre propriétaires et locataires restent à identifier alors même que ce corpus réglementaire fonctionne. S'il s'agit de mettre en place les évolutions juridiques qui ont été réalisées en métropole et dont la pertinence est questionnée à ce jour, l'institution s'interroge de son intérêt pour la Nouvelle-Calédonie ? Aujourd'hui, le marché calédonien de la location fonctionne correctement puisque les loyers se sont effondrés de 25 à 35%, ce qui est en faveur du locataire.

3- **concernant l'insalubrité** : le **CESE-NC** estime nécessaire que le projet de délibération propose une définition juridique de l'insalubrité faisant défaut, à ce jour.

4- **concernant la réforme de l'ALT** : l'institution considère qu'elle semble être “**une goutte d'eau**” dans l'amélioration des rapports entre bailleurs sociaux et/ou privés et les locataires renvoyant à son avis n°21/2025 concernant l'avant-projet de loi du pays.

5- **concernant les évolutions et la modernisation du code de l'urbanisme versus nouveau code de l'habitat** : Cela reprend tous les travaux qui ont été menés avec les différentes collectivités, notamment la province Sud ainsi que les services d'urbanisme des principales villes de l'agglomération.

Il s'agira de faire adopter une loi du pays qui reprend les différentes évolutions qui ont été proposées lors de ces groupes de travail.

**Le CESE-NC constate que les explications apportées par le présent projet de délibération sont trop généralistes et manque de précision.**

6- **concernant la création d'un fonds d'adaptation et de rénovation pour l'équité sociale et territoriale (FARE)** : il permettrait de **mieux coordonner les actions portées par les différentes collectivités**. L'objectif étant d'avoir une **vision partagée et co-construite sur les différents quartiers, notamment les quartiers sensibles** que connaît l'agglomération. Il s'agit d'**optimiser les fonds publics sur des périodes plus longues**.

Par exemple, alors que les contrats de développement sont établis sur une période de 3 à 4 ans, les programmations de réhabilitation par des opérateurs ont une durée de

<sup>2</sup> loi n°89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

vie plus longue. L'objectif est alors de **sanctuariser les fonds publics afin de mieux les corrélés à la durée de vie des programmations de réhabilitation.**

Le FARÉ aura aussi pour objectif de **mieux coordonner les actions, que ce soit les mairies, les provinces, mais aussi le GNC** dans le but de travailler sur leur attractivité et de permettre une meilleure réhabilitation.

Mais eu égard à la situation financière dégradée de la NC, **les membres s'interrogent sur la faisabilité pour la collectivité d'abonder un éième fonds étant elle-même en grande difficulté.** Si l'idée paraît séduisante et digne d'intérêt sa création reste compromise par un défaut d'identification de financement pérenne.

**7- concernant la réduction des inégalités dans les zones urbaines** : en audition, il a été précisé que le GNC a la volonté de **lutter contre toutes les formes de ségrégation "socio-spatiale"** qui ont été mises en lumière depuis le 13 mai 2024. Aujourd'hui, une **cassure est constatée entre les quartiers de la ville, notamment entre ceux du Nord et du Sud de Nouméa, mais aussi au sein de la commune de Dumbéa, entre les nouveaux quartiers récemment construits et les anciens.** Donc, il y a une volonté de lutter contre toute forme de ségrégation par la **mise en œuvre de programmes d'action concerté entre les différentes collectivités pour mieux optimiser l'utilisation de ces fonds publics.**

A ce titre, les membres notent que si louable que l'intention soit et légitime de réduire les inégalités, **comment tendre à cet objectif alors que l'ensemble des bailleurs sociaux annoncent des pertes financières records, voir pour certains préviennent d'une faillite à venir.**

**8- concernant les initiatives au niveau national** : sur l'intégration des organismes de logement sociaux (OLS) à la caisse de garantie du logement, **les membres relèvent que cette possibilité est assujettie à des cotisations.** Comment ajouter des charges aux OLS s'ils ne peuvent pas les financer ? Est-ce à ce titre, un levier majeur ?

**9- concernant le financement et la fiscalité** : À savoir, pour partie la question des contrats de développement, des contrats d'association, de l'exonération fiscale accordée par le GNC aux opérateurs sociaux constructeurs de logement social, le financement de l'aide au logement, au niveau des provinces, réinterroger le système d'aide à la pierre, etc.

Il s'agit d'**assurer la pérennisation du dispositif au travers d'une fiscalité dédiée.** Il se donne une **temporalité de trois ans** afin de trouver une fiscalité dédiée au financement, notamment de l'aide au logement.

Néanmoins, **l'institution se demande si une telle refonte fait consensus politique ? ou faut-il réviser l'ensemble du dispositif de financement de OLS ? Avons-nous les moyens de nos ambitions ?**

En outre, le CESE-NC remarque que sur la base du nombre de personnes ayant récemment quitté le territoire et ajouté aux précédents départs depuis 2019, environ 18 000<sup>3</sup> personnes sont parties. De fait, la Nouvelle-Calédonie dispose d'un nombre trop important de logements sociaux : lesquels garder, lesquels détruire, dans quelles zones et à quelle échéance ?

### III- CONCLUSION DE L'AVIS N°20/2025

Les membres relèvent que ce projet de texte s'entend au titre de volonté et d'intention mais s'interrogent fortement sur sa finalité et de son intérêt dans l'état actuel du territoire. Eu égard à la réalité sociétale et économique de la Nouvelle-Calédonie, ce projet de délibération n'apparaît **pas répondre aux urgences et problématiques dans lesquelles le secteur du logement social est plongé.**

Par ailleurs, l'institution déplore le manque de concertation avec les autres collectivités, notamment les provinces.

Au titre de sa contribution à ce sujet majeur, le **CESE-NC suggère** que l'institution **puisse à son niveau s'autosaisir** de la possibilité d'étudier la réalité de la politique de l'habitat et notamment de l'habitat social en Nouvelle-Calédonie.

Suite aux observations des commissions, le CESE-NC émet un **avis réservé à la majorité** sur un projet de délibération de programmation relative aux orientations stratégiques de la Nouvelle-Calédonie en matière d'habitat et d'urbanisme.

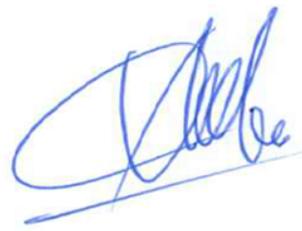
L'avis a été adopté à l'unanimité des membres consultés par **30 voix « POUR »** voix dont 4 procurations.

**LE SECRÉTAIRE**



**Gaston POIROI**

**LE PRÉSIDENT**



**Jean-Louis d'ANGLEBERMES**

<sup>3</sup> source : ISEE et France Info <https://www.isee.nc/population/demographie/migrations> et <https://la1ere.franceinfo.fr/nouvellecaldonie/baisse-globale-de-la-population-tres-nombreux-departs-solde-naturel-positif-ce-que-revele-le-recensement-2025-en-nouvelle-caledonie-1608837.html>

# Annexe : RAPPORT N°20/2025

- *Nombre de réunions en commission : 3*
- *Adoption en commissions : 11/09/2025*
- *Adoption en bureau : 18/09/2025*

## Invités auditionnés (8) :

- **monsieur Pétélo SAO**, membre du GNC en charge de contrôler notamment les secteurs de la construction, de l'habitat et de l'urbanisme,
- **monsieur Frantz FILIMOHAAU**, chef de cabinet de monsieur SAO,
- **madame Lysenka ARIHOHOA**, conseillère au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie,
- **mesdames Julia UREGEL et Julia DE CILLA**, respectivement cheffe de service et juriste à la direction des affaires juridiques (DAJ),
- **monsieur Steven MERIADEC**, responsable de cellule de l'habitat et de l'urbanisme (CHU),
- **adame Joann WINCHESTER**, collaboratrice au cabinet de monsieur Gil BRIAL, 2<sup>ème</sup> vice-président de la province Sud
- **monsieur Jean-Damien PONROY**, président de la fédération des agences immobilières du territoire (FTAI) ;

## Invités n'ayant pu participer ou envoyer des observations par écrit (5) :

- Sénat coutumier,
- PS,
- PN,
- PIL,
- AFMNC,
- AMNC.

## Au titre de la commission du CESE :

Ont participé aux travaux : mesdames Christine POELLABAUER et Rozanna ROY; messieurs, Jean-Louis d'ANGLEBERMES, Daniel ESTIEUX, Robert LAKALAKA, Jacques LOQUET, Jean-Damien PONROY, Christian ROCHE et Jonas TEIN.

Étaient présents et représentés lors du vote : mesdames Christine POELLABAUER & Rozanna ROY (*en visio, procuration à monsieur PONROY*); messieurs Jean-Louis d'ANGLEBERMES, Daniel ESTIEUX (*procuration à monsieur ROCHE*), Robert LAKALAKA, Jacques LOQUET (*en visio, procuration à monsieur D'ANGLEBERMES*), Jean-Damien PONROY, Christian ROCHE et Marc ZEISEL (*procuration à madame POELLABAUER*).

Étaient absents lors du vote : messieurs Jean-Jacques ADJOUHGNOPE et Jonas TEIN.

