



AVIS n°03/2026

du 20 février 2026

**concernant l'avant-projet de loi du pays portant
création de la partie législative “du code
l'habitat de la Nouvelle-Calédonie”**

Présentée par la CEAI¹ :

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.

¹ 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 21 janvier 2026 par le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, d'un avant-projet de loi du pays portant création de la partie législative "du code de l'habitat de la Nouvelle-Calédonie", 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 sujet².

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°03/2026

I – PRÉSENTATION DE LA SAISINE

La réforme du droit de l'habitat initiée par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, au travers de l'établissement de cet avant-projet de loi du pays, s'inscrit dans une temporalité post-émeutes de mai 2024.

Ce qui relevait originellement d'une modernisation technique est désormais qualifiée par l'exécutif, "d'obligation de survie" institutionnelle. Ainsi, ce code de l'habitat est désormais une nécessité pour le GNC afin de sécuriser les pratiques juridiques tombées en désuétude depuis 2012.

C'est au titre de 3 constats majeurs que la mise en oeuvre de cet avant-projet de loi du pays s'entend, à savoir :

1. **un fossé juridique** : l'obsolescence de la loi de 1989 qui ne répond plus aux évolutions sociétales, dont la dernière mise à jour substantielle remonte à 2012 ne constitue plus seulement un frein administratif, mais une menace pour le contrat social (ex: absence de cadre pour les baux meublés ou la colocation),
2. **un fossé climatique** : la nécessité de concrétiser les objectifs de transition énergétique adoptés par le congrès de la Nouvelle-Calédonie.
3. **la crise de mai 2024** : l'aggravation de la situation sociale et économique imposant une relance du BTP et une sécurisation des parcours résidentiels.

Cet avant-projet de loi du pays crée un code de l'habitat visant à moderniser les rapports locatifs. Il impose un formalisme strict, inclut la performance énergétique dans la décence et protège les publics vulnérables.

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**.

² cf. document annexe

II – OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

Afin d’appréhender ce véhicule législatif, les membres de l’institution mettent en exergue différents points suscitant des inquiétudes majeures pour l’ensemble des partenaires du secteur de l’habitat, notamment sur le contexte et la méthode de consultation, l’architecture de l’avant-projet de loi du pays ainsi que sur les écueils.

A. la méthode de concertation : remise en question

La méthode de concertation, fût-elle existante, a en commun de faire l’unanimité contre elle. En effet, de l’aveu de ces rédacteurs, il est reconnu l’existence de critiques sur un "défaut de concertation".

Eu égard aux différentes auditions, les acteurs reprochent l’absence de consultation préalable et réelle donnant le sentiment que cet avant-projet de texte a été élaboré de manière unilatérale

- **le sentiment du « fait accompli »** : les bailleurs regrettent que l’avant-projet ait été conçu “sans concertation préalable approfondie avec les acteurs directement concernés”. Certains acteurs évoquent la découverte du code via un simple “communiqué gouvernemental”.
- **une consultation de façade** : Ainsi, l’institution souligne que ces auditions ne sauraient suffire à elles seules pour valider une démarche de concertation. De son côté, la SEM Sud Habitat dénonce une “absence complète de concertation”.

A ce titre, la province Sud formule les remarques suivantes :

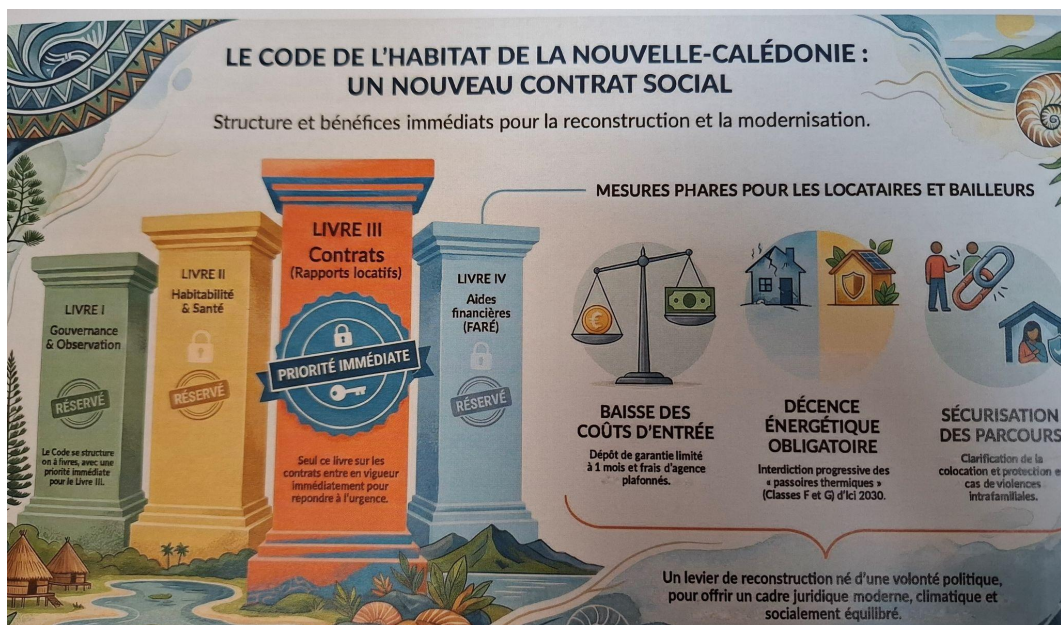
- *“elle détient la plus grande partie des compétences en matière de logement et d’habitat (stratégie habitat, aides à la pierre, recueil et analyse de la demande de logement, garanties d’emprunt, normes d’habitabilité, accompagnement social au logement...) ;*
- *pour que le gouvernement puisse efficacement mettre en œuvre les siennes (insalubrité, relations bailleurs/locataires, aide au logement, normes de construction), il faudrait qu’il instaure une collaboration étroite entre les acteurs concernés, qu’il évoque dans son projet de texte sans toutefois la mettre en œuvre dans les faits ;*
- *la province Sud, soucieuse de concerter ses partenaires, a organisé un CHPS (comité de l’habitat en province Sud) en juillet 2025 pour débattre de sa stratégie logement « post crise » et le gouvernement, qui en est membre, n’a pas évoqué ce sujet pourtant très transversal.*
- *Le gouvernement dispose déjà d’une instance partenariale (CUH) qui ne s’est pas réunie depuis de nombreuses années et qui aurait pu permettre*

l'information et la concertation nécessaire au regard de l'importance de ce sujet”.

Recommandation n°01 : instaurer une concertation approfondie avec l'ensemble des partenaires tant au niveau des collectivités (les provinces en particulier celles pour lesquelles les compétences en matière de logement et d'habitat sont partagées) ainsi que les bailleurs sociaux et leurs partenaires du privé.

B. l'architecture de l'avant-projet de loi du pays : interroge par un “contenu dépouillé de substance”

Tel que présenté au travers de l'exposé des motifs de l'avant-projet de loi du pays, le code de l'habitat de la Nouvelle-Calédonie est structuré autour de 4 livres, présentés comme les “grands piliers de la politique publique de l'habitat”. À titre indicatif, l'institution rappelle qu'il s'agit :



source : présentation du GNC en audition du 31-01-2026

→ **livre I : La gouvernance de la politique de l'habitat** : est consacré aux acteurs ainsi qu'aux outils de pilotage et d'observation. Il vise à structurer le dialogue (via un conseil de l'urbanisme et de l'habitat) et à baser les décisions sur la donnée grâce à la création d'un observatoire de l'habitat et d'un répertoire d'identification des logements. Ce livre est pour l'instant laissé “**en réserve**” (non activé immédiatement).

Risque : Pilotage à vue en l'absence de données consolidées

→ **livre II : L'habitabilité du logement** : définit les exigences techniques de sécurité, de salubrité et d'accessibilité. Il traite notamment de la prévention des risques (amiante, plomb), de l'assainissement et de la lutte contre l'habitat indigne ou spontané (squats). Comme le Livre I, ce livre est actuellement laissé “**en réserve**” pour permettre une concertation ultérieure.

Risque : Standardisation technique imposée sans cadre de définition de l'insalubrité notamment.

- **livre III : Les contrats relatifs à l'habitation** : encadre les rapports locatifs et les relations entre bailleurs et locataires. Il s'agit de la codification et de la modernisation de l'ancienne loi de 1989. Contrairement aux deux autres, ce pilier est la priorité immédiate de la réforme pour répondre à l'urgence sociale et économique.

Risque : mise en oeuvre prématurée sans délibération d'application afin d'assurer la conformité des baux

- **livre IV : consacré aux aides financières** (qui reste également **“réservé”** pour le moment).

Risque : Pression normative accrue sans accompagnement financier (type MaPrimeRenov)

Considérant, la réforme proposée pour la mise en oeuvre de ce nouveau code de l'habitat, **le CESE-NC relève que pour les bailleurs institutionnels, cette ambition reste largement théorique** : elle abroge brutalement le socle sécurisant de 1989 pour imposer le seul livre III (contrats), tout en laissant les piliers de gouvernance, de salubrité et de financement en “réserve”. Ce vide juridique partiel contraint les opérateurs à une dépendance périlleuse envers des textes d'application (délibérations du congrès et arrêtés) non encore adoptés, notamment sur les réparations locatives et la vétusté.

Néanmoins des avancées notables sont à souligner, telles que :

- les frais d'agence : bascule de la charge principale sur le bailleur et plafonnement de la part locataire.
- le dépôt de garantie : réduction du délai de restitution à 15 jours (au lieu de 2 mois) en l'absence de dégradations, pour faciliter la mobilité.
- la performance énergétique : introduction d'obligations progressives de travaux (échéances 2030, 2033, 2040) pour lutter contre les passoires thermiques.
- les violences intrafamiliales : suppression de la solidarité du paiement du loyer pour la victime contrainte de quitter le logement.

En effet, **les conseillers précise que le livre III ambitionne de soutenir le pouvoir d'achat tout en sécurisant les revenus locatifs**. Il introduit des ruptures juridiques majeures, **notamment le renversement de la charge de la preuve** : en cas de soupçon de discrimination à l'accès au logement, c'est désormais au bailleur de prouver que son refus est justifié par des éléments objectifs (art Lp.300-4).

comparatif des standards : loi de 1989 vs livre III

Thématique	ancien régime (loi de 1989)	nouveau standard (livre III)
Frais d'agence	partage d'usage entre les parties	charge exclusive du bailleur (sauf 4 prestations plafonnées à 80% de la part bailleur)
Transparence	aucune obligation historique	mention obligatoire du loyer payé par le précédent locataire
Dépôt de garantie	1 mois de loyer (nu), paiement comptant	1 mois (nu), droit au paiement échelonné (50% à l'entrée, 50% le mois suivant)

Délais de restitution	1 mois (conforme) / 2 mois (non-conforme)	15 jours (conforme) / 45 jours (non-conforme)
Performance énergétique	absence de contrainte locative	Interdiction progressive : F (2030), E (2033), D (2040)

Dans un contexte d'évaluation des risques, les opérateurs jugent ces délais "irréalistes". La réduction du délai de franchise pour réparations lourdes de 40 à 21 jours (art Lp. 1724) est déconnectée de la réalité logistique de l'archipel (pénurie de main-d'œuvre et/ou délais d'approvisionnement). De même, la restitution sous 15 jours ignore les contraintes de traitement comptable des bailleurs sociaux gérant des milliers de lots.

De fait, la réforme apparaît introduire une tension immédiate entre l'objectif social de soutien au pouvoir d'achat et la réalité comptable des opérateurs. Le passage au paiement échelonné du dépôt de garantie et l'accélération des délais de restitution imposent un durcissement des procédures de recouvrement et une révision profonde des circuits de décaissement.

Le livre III redéfinit le cycle financier du bail. La vigilance est de mise concernant les sanctions de retard, désormais automatiques.

le nouveau régime du dépôt de garantie

Point de contrôle	réglementation actuelle (loi de 1989)	nouveau régime (Livre III)
Plafonnement	1 mois (nu)	1 mois (nu) / 2 mois (meublé)
Modalités de paiement	Comptant à l'entrée	droit au paiement échelonné (50% signature / 50% mois suivant)
Délai (conforme)	1 mois	15 jours (si l'état des lieux est conforme)
Délai (non conforme)	2 mois	45 jours
Sanction de retard	Intérêts légaux	majoration de 10% du loyer mensuel par mois de retard commencé

L'accélération de la restitution à 15 jours rend le dossier de diagnostic technique (DDT) et l'état des lieux (EDL) indissociables. Sans un cadre technique irréprochable dès l'entrée, le bailleur s'expose systématiquement à la majoration de 10%, véritable ponction sur les fonds propres.

Toutefois, les bailleurs et le secteur privé de l'immobilier conviennent que ces délais ne répondent en rien à la réalité du marché. Sur les aspects pratiques de la gestion quotidienne concernant le dépôt de garantie, le FSH propose des ajustements techniques précis.

Recommandation n°02 : maintenir les délais de restitution actuels : le projet prévoit de réduire le délai de restitution du dépôt de garantie à 15 jours (si l'état des lieux est conforme). Le FSH et les autres bailleurs proposent de maintenir les délais actuels (1 mois si conforme, 2 mois si travaux nécessaires), arguant que 15 jours est irréaliste compte tenu des procédures comptables et de gestion.

Concernant les obligations de rénovation (livre II et III) pour qu'elles soient applicables, les bailleurs exigent des prérequis;

Recommandation n°03 : conditionner les obligations de mise aux normes visées pour les logements à la mise en place préalable d'un dispositif du type "MaPrimeRénov"³ et à la détermination du cadre juridique et technique des personnes en charge du diagnostic technique, aux aides;

Recommandation n°04 : compléter le cadre juridique : l'ensemble des bailleurs demandent que les textes d'application (délibérations du congrès, arrêtés) soient rédigés et joints au texte de loi pour éviter un "code vide" et garantir une visibilité sur les règles réelles (calcul des charges, pièces justificatives, etc.).

En outre, il est à déplorer le manque d'études d'impact et de bilan préparatoire technique concernant :

- l'absence de diagnostic : Le FSH note le défaut de « bilan préalable » de la loi existante de 1989 et d'une « étude de besoins » précise,
- le manque d'évaluation financière : les bailleurs soulignent qu'aucune étude d'impact financier ou organisationnel n'a été réalisée pour mesurer les conséquences des nouvelles obligations (comme les diagnostics ou la rénovation énergétique).

Suivant ces observations, l'institution propose les recommandations suivantes :

Recommandation n°05 : allonger les délais d'entrée en vigueur : le délai de 3 mois initialement prévu pour l'application de la loi est jugé "ni raisonnable ni tenable". Un allongement significatif de ce délai et/ou une mise en œuvre progressive avec des phases transitoires est souhaitable.

Recommandation n°06 : avant toute adoption et dans un contexte de crise du logement (dont social) et économique réaliser des études d'impact financier et opérationnel pour mesurer les conséquences réelles des nouvelles normes sur l'économie du logement conformément à la délibération n°509 du 4 septembre 2025 instaurant cette obligation⁴;

Recommandation n°07 : inverser ou ajuster l'ordre des priorités du code de l'habitat, en adoptant prioritairement la gouvernance (livre I) et les aides financières (livre IV) avant d'imposer les contraintes du livre III.

C. les écueils

1- Une gouvernance imposée (le cas spécifique du FSH), l'institution juge la méthode particulièrement intrusive et brutale, induisant la cristallisation de tensions institutionnelles. Le gouvernement souhaite transformer le fonds social de l'habitat en « bras armé financier » de sa politique publique. Or, le FSH rappelle sa nature de structure paritaire privée gérant une contribution (le 2% FSH) issue d'un consensus social historique.

Le conflit est frontal : le FSH a formellement demandé le retrait du chapitre le concernant dans l'avant-projet de loi du pays, dénonçant une remise en cause de son autonomie de gestion sans concertation paritaire préalable. Il refuse que son statut et l'usage de sa ressource privée (le 2%) soient modifiés unilatéralement sans l'accord de son conseil d'administration paritaire

Recommandation n°08 : retirer le chapitre portant sur le FSH.

³ déf "MaPrimeRénov" : permet de financer une rénovation par geste. Vous pouvez réaliser un ou plusieurs de ces travaux : - travaux d'isolation (murs, toit ou menuiseries) et ventilation ; - installation d'un chauffage écologique et économe;- installation d'un chauffe-eau écologique et économe. [MaPrimeRénov' \(MPR\) | Service Public](#)

⁴ <https://www.congres.nc/evaluation-des-politiques-publiques/>

Parallèlement, la création du fonds FARE (adaptation et rénovation) soulève la question de la viabilité financière: **le CESE-NC signale que les bailleurs sociaux annoncent des pertes records, certains évoquant une “faillite à venir”,** rendant illusoire tout investissement massif dans la rénovation sans dotation budgétaire nouvelle

Ce en quoi la province Sud ajoute aux questionnements les éléments suivants : *“parmi les urgences actuelles, doit-on prioriser l’obligation de faire des diagnostics de performance énergétique, alors que les marchés immobiliers sont sinistrés ? La création d’un observatoire de l’habitat qui sera certes très utile mais exige des moyens humains et financiers non disponibles à ce stade ? Le lancement d’une enquête statistique détaillée sur le logement, estimée à 75 millions de F.CFP ?”*

Recommandation n°09 : mettre en adéquation les financements pour l’application des différents dispositifs visés par l’avant-projet de loi. In fine, en leur absence, la viabilité du texte est questionnée.

2- De plus, concernant le défi de l’habitabilité, le CESE-NC s’interroge sur les difficultés à faire coexister les normes hexagonales et les réalités océaniques. Le livre II doit arbitrer entre l’exigence de qualité et l’accessibilité financière du parc. La transposition des diagnostics (DPE⁵, amiante, plomb) représente un coût exorbitant : la SEM Sud Habitat évalue à 13,5 millions de F.CFP le coût annuel des études DPE pour son seul parc de 2 300 logements. **Ainsi, les conseillers considèrent qu’imposer des standards énergétiques calqués sur l’hexagone occulte les priorités locales et s’entend comme une impasse normative.** Elle ajoute, dans ce domaine, **le manque d’accès à l’information technique, aux normes visées au niveau environnemental....**

Recommandation n°10 :

- **privilégier le confort d’été, la lutte contre l’insalubrité et les diagnostics termites, bien plus critiques sous le climat calédonien que la performance thermique hivernale.**
- **établir un guide technique concernant les normes de performance énergétique adapté aux réalités environnementales de la Nouvelle-Calédonie.**

3- Concernant la problématique des squats et sa résorption : les conseillers expliquent que le livre II esquisse une reconnaissance juridique de l’habitat spontané. L’enjeu n’est plus la « résorption théorique », mais “l’humanisation” via un cadre légal permettant l’accès provisoire à l’eau et à l’électricité pour ces foyers, tout en clarifiant les responsabilités des propriétaires fonciers.

Cependant, l’institution s’interroge sur l’ambivalence à traiter de l’habitat spontané dans un texte normatif qui a pour objectif d’encadrer les rapports entre les bailleurs et les locataires ainsi que les nouvelles réglementations techniques.

Néanmoins, les conseillers mettent en exergue que la gestion et la plupart des actions menées dans ce domaine ont été traitées, jusqu’à ce jour, par les communes et la province Sud (qui détient sur son territoire la plus grande proportion de squats).

⁵ DPE : diagnostic de performance énergétique

C'est pourquoi, elle s'interroge sur *“le cadre d'action sur l'habitat spontané relève-t-il du gouvernement, qui par ailleurs, contrairement aux communes et à la province Sud, n'a jamais eu d'actions concrètes pour traiter les squats situés sur son propre foncier, à l'exception d'un squat de 8 familles situé sur la voie d'accès au Médipôle”*.

Recommandation n°11 : traiter de cette problématique très importante de l'habitat spontané dans un texte qui lui serait spécifiquement dédié et qui clarifiera, à minima, la répartition des compétences concernant la problématique des squats et sa résorption.

4- Les dispositifs d'accompagnement à l'information : afin de renforcer l'accès à l'information juridique de proximité et éviter les recours à des pratiques inappropriées voire illégales, le conseil de l'accès au droit en Nouvelle-Calédonie (CAD-NC) précise que *“l'effectivité des droits reconnus aux locataires dépendra largement de leur capacité à les faire valoir, ce qui suppose un accès à l'information et à l'accompagnement.”*

Recommandation n°12 : intégrer explicitement des dispositifs de règlement amiable des différends avant toute judiciarisation, sur le règlement des litiges aux articles Lp.311-9, Lp 321-2 et Lp 332-2

Recommandation n°13 : assouplir les conditions de preuve en situation d'urgence, en étudiant la possibilité d'admettre des justificatifs (telles que attestation d'un professionnel habilité, signalement social), sans remettre en cause les garanties juridiques, s'agissant des victimes de violences intrafamiliales aux articles Lp 332-3 et Lp 332-4.

5- La gestion locative en terres coutumières : L'institution relève aux travers de ses auditions les questions inhérentes à l'application du droit entre les personnes qui sont de statut particulier ou non et ainsi du droit applicable au contrat qui les lie à leur bailleur.

De fait, l'institution estime nécessaire que ce point de droit puisse être précisé dans l'avant-projet de loi du pays.

Recommandation n°14 : intégrer le droit applicable pour les personnes de statut particulier sur terres coutumières dans le code de l'habitat.

6- Le risque de contraction du marché locatif, face à ces contraintes techniques et financières, le risque identifié est que les propriétaires retirent leurs biens du marché locatif plutôt que de faire les travaux, aggravant la crise du logement. Il est à craindre l'émergence d'un marché à deux vitesses, avec d'un côté des logements aux normes et de l'autre une augmentation de l'habitat spontané ou informel (squats).

En résumé, si l'objectif d'amélioration de l'habitat est partagé, la méthode consistant à fixer des obligations (livre III) avant de garantir les financements (livre IV) et les outils techniques est perçue comme *“mettre la charrue avant les bœufs”*.

III- CONCLUSION DE L'AVIS N°03/2026

L'institution considère que la mise en œuvre du livre III n'est pas une simple mise à jour administrative, mais une mutation forcée du modèle économique des bailleurs et des partenaires privés.

Transformer cette contrainte en levier de modernisation est l'unique stratégie pour survivre à cette phase de transition où l'exigence normative précède, pour l'heure, les moyens financiers. Le secteur devra ainsi procéder à des adaptations significatives, concernant plus particulièrement :

1. **la révision procédurale et comptable** : automatiser le fractionnement des dépôts de garantie et prioriser les remboursements conformes pour éviter la pénalité de 10%.
2. **l'établissement d'audit flash du patrimoine (DPE)** : identifier les logements de classe F et G pour anticiper le gel des loyers et planifier les arbitrages (réhabilitation ou retrait du marché).
3. **l'habilitation technique** : sécuriser les états des lieux de sortie via des outils digitaux permettant une comparaison immédiate avec l'entrée, condition sine qua non pour tenir le délai de 15 jours.
4. **l'adaptation contractuelle** : mettre à jour impérativement des baux intégrant les nouvelles mentions (8 mois d'occupation, loyer du précédent locataire, nature des travaux).
5. **la veille réglementaire** : suivre la publication des délibérations sur la vétusté pour stabiliser les retenues sur caution.

Toutefois, le CESE-NC estime que si le code de l'habitat constitue le socle indispensable du « nouveau contrat social » de la reconstruction, **sa réussite ne dépendra pas de sa rigueur normative, mais de l'adéquation entre l'ambition du GNC et la capacité financière réelle des bailleurs, des partenaires privés et des ménages calédoniens.**

De plus, l'institution rappelle également que la temporalité choisie pour la mise en œuvre de ce projet de texte a été soulignée par tous les partenaires comme étant INAPPROPRIÉE. En effet, le marché locatif est sinistré, à ce jour et l'institution insiste sur le fait que l'ensemble des bailleurs ne dispose pas d'une capacité financière suffisante pour que ce code de l'habitat soit viable.

C'est à ce titre, que les conseillers émettent leurs recommandations.

Recommandation n°01 : instaurer une concertation approfondie avec l'ensemble des partenaires tant au niveau des collectivités (les provinces en particulier celles pour lesquelles les compétences en matière de logement et d'habitat sont partagées) ainsi que les bailleurs sociaux et leurs partenaires du privé.

Recommandation n°02 : maintenir les délais de restitution actuels : le projet prévoit de réduire le délai de restitution du dépôt de garantie à 15 jours (si l'état des lieux est conforme). Le FSH et les autres bailleurs proposent de maintenir les délais actuels (1 mois si conforme, 2 mois si travaux nécessaires), arguant que 15 jours est irréaliste compte tenu des procédures comptables et de gestion.

Recommandation n°03 : conditionner les obligations de mise aux normes visées pour les logements à la mise en place préalable d'un dispositif du type "MaPrimeRénov⁶" et à la détermination du cadre juridique et technique des personnes en charge du diagnostic technique, aux aides;

Recommandation n°04 : compléter le cadre juridique : l'ensemble des bailleurs demandent que les textes d'application (délibérations du congrès, arrêtés) soient rédigés et joints au texte de loi pour éviter un "code vide" et garantir une visibilité sur les règles réelles (calcul des charges, pièces justificatives, etc.).

Recommandation n°05 : allonger les délais d'entrée en vigueur : le délai de 3 mois initialement prévu pour l'application de la loi est jugé "ni raisonnable ni tenable". Un allongement significatif de ce délai et/ou une mise en œuvre progressive avec des phases transitoires est souhaitable.

Recommandation n°06 : avant toute adoption et dans un contexte de crise du logement (dont social) et économique, réaliser des études d'impact financier et opérationnel pour mesurer les conséquences réelles des nouvelles normes sur l'économie du logement conformément à la délibération n°509 du 4 septembre 2025 instaurant cette obligation⁷.

Recommandation n°07 : inverser ou ajuster l'ordre des priorités du code de l'habitat, en adoptant prioritairement la gouvernance (livre I) et les aides financières (livre IV) avant d'imposer les contraintes du livre III.

Recommandation n°08 : retirer le chapitre portant sur le FSH.

Recommandation n°09 : mettre en adéquation les financements pour l'application des différents dispositifs visés par l'avant-projet de loi. In fine, en leur absence, la viabilité du texte est questionnée. **Recommandation n°10** :

- privilégier le confort d'été, la lutte contre l'insalubrité et les diagnostics termites, bien plus critiques sous le climat calédonien que la performance thermique hivernale.
- établir un guide technique concernant les normes de performance énergétique adapté aux réalités environnementales de la Nouvelle-Calédonie.

Recommandation n°11 : traiter de cette problématique très importante de l'habitat spontané dans un texte qui lui serait spécifiquement dédié et qui clarifiera, à minima, la répartition des compétences concernant la problématique des squats et sa résorption.

Recommandation n°12 : intégrer explicitement des dispositifs de règlement amiable des différends avant toute judiciarisation, sur le règlement des litiges aux articles Lp.311-9, Lp 321-2 et Lp 332-2.

⁶ déf "MaPrimeRénov" : permet de financer une rénovation par geste. Vous pouvez réaliser un ou plusieurs de ces travaux : - travaux d'isolation (murs, toit ou menuiseries) et ventilation ; - installation d'un chauffage écologique et économe;- installation d'un chauffe-eau écologique et économe. [MaPrimeRénov' \(MPR\) | Service Public](#)

⁷ <https://www.congres.nc/evaluation-des-politiques-publiques/>

Recommandation n°13 : assouplir les conditions de preuve en situation d'urgence, en étudiant la possibilité d'admettre des justificatifs (telles que attestation d'un professionnel habilité, signalement social), sans remettre en cause les garanties juridiques, s'agissant des victimes de violences intrafamiliales aux articles Lp 332-3 et Lp 332-4.

Recommandation n°14 : intégrer le droit applicable pour les personnes de statut particulier sur terres coutumières dans le code de l'habitat.

L'avis de la commission a été adopté à *l'unanimité* des membres consultés par **34 voix « POUR »**, **0** voix « CONTRE » et **0** « ABSTENTION » dont 11 procurations.

Suite aux observations de la commission et des débats menés en séance plénière, le CESE-NC émet un **avis défavorable** à la majorité sur l'avant-projet de loi du pays portant création de la partie législative du «code de l'habitat de la Nouvelle-Calédonie».

LE SECRÉTAIRE



Gaston POIROI

LE PRÉSIDENT



Jean-Louis d'ANGLEBERMES

Annexe : RAPPORT N°03/2026

- *Nombre de réunions en commission : 3*
- *Adoption en commissions : 17/02/2026*
- *Adoption en bureau : 20/02/2026*

Invités auditionnés (15) :

- **monsieur Pétélo SAO**, membre du gouvernement en charge notamment de l'habitat accompagné de **madame Lysenka ARIHOHOA**, conseillère,
- **madame Aline VULAN**, directrice adjointe accompagnée de **monsieur Himaguiri TOURAIVANE**, chargé d'études juridiques de la DAJ,
- **Monsieur Steven MERIADEC** accompagné de **madame Aurélie ROUTIER**, respectivement directeur et chargée d'études juridiques de la cellule habitat et de l'urbanisme (CHU),
- **madame Bertille JOUAN**, directrice générale adjointe de la SEM Sud habitat (PS),
- **monsieur Karl HIRO**, président du CA du FSH,
- **monsieur Alexandre LAFLEUR**, vice-président du CA du FSH
- **madame Chrystel INIZAN**, directrice générale du FSH
- **monsieur Benoît NATUREL**, directeur de la SIC
- **monsieur Claude FRANCOIS**, membre de la confédération des professionnels de l'immobilier en NC (CPI),
- **madame Géraldine CALMETTES**, vice-présidente de la fédération des agences immobilière du territoire de Nouvelle-Calédonie (FTAI),
- **monsieur Mathieu LEROUX**, président accompagné de **monsieur Christian BRUGES LLANOS**, secrétaire du conseil de l'ordre des architectes de Nouvelle-Calédonie.

Invités n'ayant pu participer mais ayant transmis des observations par écrit (2) :

- la province Sud / direction de l'emploi et du logement
- le conseil d'accès au droit de la Nouvelle-Calédonie (CAD-NC).

Invités n'ayant pu participer et/ou envoyer des observations par écrit (6) :

- Sénat coutumier,
- PN / PIL,
- AFMNC / AMNC,
- UFC QUE CHOISIR,

Au titre de la commission du CESE :

Ont participé aux travaux : mesdames Christine POELLABAUER et Rozanna ROY; messieurs Jacques ADJOUHGONIOPE, Jean-Louis d'ANGLEBERMES, Daniel ESTIEUX, Robert LAKALAKA, Jacques LOQUET, Gaston POIROI, 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 Christian roche*; messieurs Jacques ADJOUHGONIOPE (*procuration à monsieur Jonas TEIN*), Jean-Louis d'ANGLEBERMES, Daniel ESTIEUX (*procuration à monsieur Jean-Louis d'ANGLEBERMES*), Robert LAKALAKA, Jacques LOQUET (*procuration à monsieur Jean-Damien PONROY*) , Jean-Damien PONROY, Christian ROCHE, Jonas TEIN et Marc ZEISEL (*procuration à madame Christine POELLABAUER* .

Était absent lors du vote : monsieur Richard POARAIRIWA.