

## **Délibération n° 44-2025/APS du 11 septembre 2025** ***Portant sur la stratégie provinciale concernant le logement et l'habitat***

*Historique :*

<i>Créée par :</i>	<i>Délibération n° 44-2025/APS du 11 septembre 2025 portant sur la stratégie provinciale concernant le logement et l'habitat</i>	<i>JONC du 19 septembre 2025 Page 22190</i>
<i>Modifiée par :</i>	<i>Délibération n° 26-2026/APS du 24 avril 2026 modifiant la délibération n° 44-2025/APS du 11 septembre 2025 portant sur la stratégie provinciale concernant le logement et l'habitat</i>	<i>JONC du 6 mai 2026 Page 10650</i>

### **Article 1**

*Modifié par la délibération n° 26-2026/APS du 24 avril 2024 – Art. 1<sup>er</sup>*

Afin d'adapter sa politique du logement et de l'habitat aux événements survenus en 2024 et leurs conséquences, la province Sud se dote à travers la présente délibération d'un plan d'actions qui se décline en cinq orientations :

- diminuer la densité du parc social ;
- repenser les politiques d'attribution et le suivi de l'occupation des logements sociaux ;
- reloger les familles avec des besoins spécifiques ;
- réenclencher la résorption des squats ;
- ré-orienter les aides individuelles à l'habitat dans le cadre de la crise.

Ces actions seront réalisées en partenariat avec les acteurs du logement sur le territoire (Etat, communes, gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, opérateurs du logement social, organismes financiers...).

La stratégie provinciale du logement et de l'habitat de la province Sud comprend un programme quinquennal de production de logements territorialisé par commune et indiquant notamment le nombre de logements locatifs publics à construire, tel que défini dans le code des aides à l'habitat.

Ce programme est défini en fonction du calcul des besoins en logement et du parc locatif public vacant. Il est approuvé par l'assemblée de la province Sud après avis consultatif du comité de l'habitat de la province Sud (CHPS).

Il peut faire l'objet d'actualisations pour tenir compte des évolutions observées, par délibération du Bureau de l'assemblée de la province Sud, après avis consultatif du comité de l'habitat de la province Sud (CHPS).

Dans l'attente de l'élaboration du programme quinquennal, et compte tenu de la vacance dans le parc locatif public de l'agglomération nouméenne, un premier programme territorialisé est défini pour une durée de deux ans selon les valeurs suivantes :

Nombre maximal de logements locatifs publics autorisés par la province Sud		
Communes	2026	2027
Dumbéa	0	0
Le Mont-Dore		
Nouméa		
Païta	10 par commune	10 par commune
Boulouparis		
Farino		
Ile des Pins		
La Foa		
Moindou		
Poya		
Sarraméa		
Thio		
Yaté		

Les demandes des opérateurs du logement social déposées dans le cadre des livres I et III du code des aides à l'habitat (demande de reconnaissance de caractère social et demandes de subventions) devront être compatibles avec le programme territorialisé.

### *Chapitre 1 : Diminuer la densité du parc social*

#### **Article 2 : Diminuer le nombre de logements sociaux dans les quartiers où ils sont sur-représentés pour rééquilibrer l'offre résidentielle**

Dans les quartiers où l'habitat social est en situation de sur-représentation, la province Sud en partenariat avec les acteurs du logement, met en œuvre une politique de diminution de logements sociaux visant à rééquilibrer l'offre résidentielle (logements sociaux transformés en logements intermédiaires, transformation en hébergements spécifiques, cessions de bâtiment, logement locatif mis en accession à la propriété pour des ménages venant de l'extérieur du quartier et en capacité d'entretenir les logements et les bâtiments ...).

#### **Article 3 : Désurbaniser les grands ensembles les moins attractifs et les plus touchés par l'insécurité**

La province Sud soutient les opérateurs du logement social dans une politique de désurbanisation ciblée des grands ensembles de logements sociaux qui ne correspondent pas aux modes de vie locaux, qui souffrent de problèmes récurrents de sécurité et d'un manque d'attractivité croissant. Cette action vise à agir sur ces secteurs par des opérations d'écrtage, de démolition partielle ou totale, afin de limiter l'effet de masse des grands ensembles et d'obtenir des quartiers plus adaptés, à échelle humaine et en adéquation avec les réalités socioculturelles et environnementales du territoire.

#### **Article 4 : Accompagner la transformation des quartiers**

La province Sud souhaite accompagner la transformation des quartiers concernés par la réduction de la densité du parc social. Elle encourage et soutient les initiatives des partenaires publics et privés dans la mise en œuvre d'actions visant :

- l'amélioration durable du cadre de vie des habitants ;
- le renforcement de l'attractivité des quartiers par la réalisation de travaux d'investissements ;
- la mise en œuvre d'actions collectives et coordonnées concernant la sécurité (référénts sécurité sur le terrain, interventions renforcées...) pour lutter contre les troubles de voisinage et les actes de délinquance ;
- le développement ou l'adaptation des infrastructures publiques ;
- le soutien au développement économique local ;
- la valorisation des locaux commerciaux et animation des espaces publics ;
- le recyclage des espaces vacants à des fins utiles et durables ;
- la province Sud souhaite également s'appuyer sur une stratégie de rénovation urbaine adaptée au contexte calédonien. À cet effet, elle mobilisera une expertise technique spécialisée afin de se doter d'outils adaptés au contexte calédonien.

#### **Article 5 : Mobiliser le parc vacant pour le relogement des familles**

La province Sud affirme sa volonté de privilégier la mobilisation du parc de logements vacants existants, plutôt que la construction de logements neufs, en raison du taux significatif de vacance constaté sur le territoire.

Les impacts négatifs de la vacance élevée dans le parc social sont prégnants en particulier sur les pertes financières majeurs pour les bailleurs sociaux,

Cette approche a pour objectif de réduire significativement la vacance du parc en optimisant l'utilisation du parc de logements disponibles, en réduisant les délais de relogement et en favorisant la réintégration de ces logements dans le parc locatif, dans des conditions adaptées aux besoins des familles concernées.

*Chapitre 2 : Repenser les politiques d'attribution et le suivi de l'occupation des logements sociaux*

#### **Article 6 : Renforcer le rôle des élus provinciaux et communaux dans les commissions d'attribution des logements sociaux**

Afin de renforcer la transparence dans l'attribution des logements sociaux et d'améliorer la coordination entre les acteurs, la stratégie provinciale prévoit l'association systématique des représentants de la province Sud et des communes aux commissions d'attribution des logements sociaux, notamment dans le cadre de la gestion et de la rotation du parc ancien. Cette mesure vise à garantir une gouvernance partagée et une gestion plus cohérente adaptée aux volontés des collectivités.

**Article 7 : Avoir une connaissance fine de l'occupation du parc de logements sociaux pour connaître et anticiper les évolutions de l'occupation du parc**

Afin d'améliorer la connaissance et la gestion du parc de logements sociaux, la province Sud souhaite la mise en œuvre, par les opérateurs du logement social, d'enquêtes régulières et ciblées auprès des ménages logés dans leur parc. Ces enquêtes doivent permettre de disposer d'une vision précise et actualisée des conditions d'occupation, en vue d'adapter les interventions et l'accompagnement aux familles pour répondre aux besoins identifiés.

*Chapitre 3 : Reloger les familles avec des besoins spécifiques*

**Article 8 : Elargir les formes d'accession à la propriété pour les personnes qui souhaitent s'installer en dehors de l'agglomération en développant l'accès à des logements abordables**

Afin de favoriser un meilleur équilibre territorial et de répondre aux aspirations des ménages souhaitant accéder à la propriété, la province Sud entend encourager l'installation en brousse en facilitant l'émergence de formes alternatives d'accession à la propriété.

Les objectifs sont d'accompagner les familles dans leur volonté de déménager et de lever les freins à l'installation hors agglomération en s'appuyant sur des dispositifs d'accompagnement adaptés et sur la valorisation des potentialités locales, en lien avec les communes concernées.

**Article 9 : Mettre en place des logements pour des publics spécifiques et solvables en mobilisant le parc vacant**

Face à la diversité croissante des besoins en matière de logement, il est essentiel d'apporter des réponses ciblées à certains publics spécifiques qui rencontrent des obstacles pour accéder à un logement adapté à leurs situations. Il s'agit notamment des personnes âgées, des personnes en situation de handicap, des victimes de violences intrafamiliales, des jeunes, ainsi que des travailleurs modestes.

Dans cette perspective, la province souhaite optimiser le parc existant et adapter les logements disponibles aux besoins particuliers de ces publics. Il s'agit de proposer des solutions durables et rapidement mobilisables, en s'appuyant prioritairement sur le parc vacant.

**Article 10 : Accompagner le relogement de publics spécifiques**

La province Sud s'engage à accompagner de manière prioritaire et coordonnée le relogement des familles résidant dans des squats, issus des logements sociaux démolis, ainsi que celles durement touchées par la crise économique résultant des émeutes de mai 2024.

Cet accompagnement combine :

un suivi social personnalisé visant à répondre aux besoins spécifiques des familles ;

une orientation vers des solutions de logement adaptées, sécurisées et pérennes, en lien avec les opérateurs du logement social et les structures d'hébergement ;

un soutien professionnel favorisant l'accès ou le maintien dans l'emploi, ainsi que l'autonomie financière des ménages concernés.

#### *Chapitre 4 : Réenclencher la résorption des squats*

##### **Article 11 : Stopper le développement de l'habitat illicite**

La province Sud réaffirme son engagement à prévenir l'occupation illégale de son foncier en intensifiant la surveillance des sites déjà occupés, en mobilisant les moyens nécessaires pour démanteler les installations récentes issues de la crise, en empêchant l'édification de nouvelles constructions illicites et en sécurisant durablement les terrains concernés.

##### **Article 12 : S'engager dans une politique volontariste de résorption des squats**

La province Sud impulse, en partenariat avec l'État et les communes, une nouvelle procédure de résorption des squats sur les sites historiques et stratégiques, afin de relancer efficacement cette démarche. Cette procédure prévoit une décision concertée de désquattage, l'activation de l'accompagnement au relogement par la direction de l'emploi et du logement (DEL) pour les familles volontaires, l'expulsion des familles non volontaires, ainsi que la destruction des cabanes.

#### *Chapitre 5 : Ré-orientation des aides individuelles à l'habitat dans le cadre de la crise*

##### **Article 13 : Soutenir l'accession à la propriété et la rénovation dans l'ancien**

Afin d'adapter nos dispositifs d'aide à la réalité du marché immobilier et de la demande des ménages, la province Sud entend favoriser l'accession à la propriété dans le parc ancien, pour les logements nécessitant des travaux de rénovation.

Cette nouvelle aide individuelle à l'habitat sera destinée aux ménages qui souhaitent acquérir un logement ancien en résidence principale, sous réserve que l'acquisition s'accompagne de travaux.

Les objectifs sont de dynamiser les transactions immobilières, de revaloriser le parc dégradé et d'offrir aux ménages une alternative durable et abordable à la construction neuve.

##### **Article 14 : Mettre en place une aide à la sécurisation des logements**

Face à l'augmentation des actes de délinquance consécutive aux événements de 2024, la province Sud met en place une aide spécifique à la sécurisation des logements individuels.

Ce dispositif, dénommé « SUDSECURITE », repose sur l'attribution de crédits-points permettant de financer la fourniture et l'installation d'équipements de sécurité tels que portes blindées, serrures multipoints, volets, grilles, systèmes d'alarme et caméras de surveillance, auprès d'entreprises implantées en province Sud.

Les objectifs sont d'accompagner les ménages dans leurs démarches de sécurisation, de soutenir l'activité économique locale et de contribuer à l'amélioration durable du cadre de vie et du sentiment de sécurité dans les quartiers.

### **Article 15**

La présente délibération sera transmise à Mme la commissaire déléguée de la République et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.