

NOUMEA, le 8 Décembre 1971

(N)

Secrétariat Général

Mission d'Aménagement
du Territoire

N° 19 / AdT

Mersadier (yvon)

LES BESOINS EN LOGEMENTS DANS L'AGGLOMERATION
DE NOUMEA PENDANT LE VI° PLAN

Huit mois se sont écoulés depuis l'enquête par sondage réalisée par l'INSEE en Mars 1971 sur le logement dans l'agglomération de Nouméa et qui a permis de connaître enfin avec précision l'ampleur de la crise du logement.

Mais, pendant cette période, de nombreux chantiers, tant publics que privés ont été lancés.

De plus, l'économie calédonienne a évolué, elle aussi, pendant cette année. Les modifications dans les conditions du marché du nickel et les retards apportés à l'installation des nouvelles sociétés métallurgiques ont changé la conjoncture.

Il importe donc de vérifier la cohérence entre, d'une part les besoins tels qu'ils ont été établis par l'INSEE à partir de diverses hypothèses de progression et, d'autre part, les programmes publics à engager, compte-tenu du volume prévisible de la construction privée.

Nous étudierons d'abord les réalisations du secteur privé à partir des statistiques de permis de construire et des certificats de conformité, et nous établirons une estimation pour les années qui viennent. Nous verrons ensuite combien de logements vont être livrés par les organismes publics dans les mois à venir, compte-tenu des chantiers en cours. Enfin, nous pourrons confronter ces résultats avec les hypothèses des besoins définies par l'INSEE d'ici à 1975.

O. R. S. T. O. M. Fonds Documentaire

N° : 02973 ex 1

Cote B

10 JUIL. 1983

.../...

I - LA CONSTRUCTION PRIVEE

Une nouvelle statistique a été mise au point dans ce domaine. Un dépouillement des certificats de conformité délivrés depuis le 1er Mars 1969, date du dernier recensement complété par un report systématique au permis de construire correspondant, a permis de connaître le montant des constructions privées achevées depuis cette date. Si pour des valeurs brutes les résultats sont peu différents de ceux obtenus jusqu'à là grâce aux déclarations faites au Service des Contributions Diverses de Nouvelle Calédonie (quoique les valeurs d'ensemble soient supérieures) leur expression en est plus pratique et plus exploitable. Nombre de renseignements manquaient, tels la taille des logements achevés et une indication sur leur qualité. De plus, ils étaient entachés d'une erreur systématique, les contribuables faisant plus rapidement leur déclaration au Service des Travaux Publics qu'à celui des Contributions.

Les principaux résultats de ces comptages sont les suivants :

1/- Les réalisations 1970 - 1971

. Logements privés achevés dans la commune de Nouméa.

PERIODE	LOGEMENTS INDIVIDUELS	LOGEMENTS EN COLLECTIFS	TOTAL
1er semestre 70	117	179	296
2è semestre 70	140	196	336
1er semestre 71	115	165	280
Total	372	540	912

. Logements privés achevés dans l'agglomération de Nouméa
(Nouméa + Mont Dore + Païta + Dumbéa).

PERIODE	LOGEMENTS INDIVIDUELS	LOGEMENTS EN COLLECTIFS	TOTAL
1er semestre 70	160	179	339
2è semestre 70	210	196	406
1er semestre 71	193	170	363
Total	563	545	1.108

On verra en annexe les résultats plus complets, comprenant en particulier les tailles et standings des logements.

REMARQUES : Les renseignements seront désormais fournis mensuellement par le Service des Travaux Publics.

On trouvera en annexe cette analyse mensuelle du mois de Mars 1969 au mois de Juin 1971. Elle est pour l'instant inachevée, et sera complétée ultérieurement par les renseignements concernant les base-vies, hotels, etc ...

2/- Les projets

Le seul baromètre exploitable à l'heure actuelle pour connaître ces projets est constitué des chiffres de permis de construire accordés dans l'agglomération de Nouméa au cours des trois semestres considérés. En effet, leur publication n'a commencé qu'en Janvier 1970, et si l'on compte des moyennes respectives d'un ou de deux ans entre l'accord du permis de construire pour un logement individuel ou un immeuble, et leur aboutissement, les premiers résultats commencent alors à être connus. Les chiffres du 2ème semestre 1971 fourniront un début de série qui permettra de mesurer le déchet entre les permis de construire accordés et la réalisation effective des logements.

. Pour la commune de Nouméa, on obtient :

PERIODE	Nbre de Permis accordés pour logements	En lgts Individ.	En lgts Collec.	TOTAL logements
1er semestre 70	171	109	78	187
2è semestre 70	341	285	279	564
1er semestre 71	291	260	130	390
Total	803	654	487	1.141

. Statistiques permis de construire pour l'agglomération de Nouméa.

PERIODE	Nbre de Permis accordés pour logements	En lgts Individ.	En lgts Collec.	TOTAL
1970	800	674	468	1.142
1er semestre 1971	519	470	155	625
	1.319	1.144	623	1.767

ANNEXE : Statistiques permis de construire accordés à Nouméa et à l'Intérieur en 1970 et 8 mois 1971.

Que peut-on déduire de ces chiffres ?

Si 740 logements ont été construits en 1970 dans l'agglomération de Nouméa, on en construira plus de 800 en 1971. De plus, la demande de permis de construire ne cesse de croître (aux variations saisonnières près), et l'on peut s'attendre que 1972 soit encore en augmentation dans ce domaine. Aussi, le chiffre total de la construction privée au cours du VI° Plan, et dans les conditions actuelles (terrain cher, blocage foncier, etc ...), se situera entre 4.000 et 5.000 logements, probablement plus près de 5.000.

En effet, en s'appuyant sur 800 logements privés achevés en 1971, et en considérant les taux d'accroissement de 5, 10, et 15 %, on obtient fin 1975 :

	5 %	10 %	15 %
1971	800	800	800
1972	840	880	920
1973	882	968	1.058
1974	926	1.065	1.217
1975	972	1.171	1.300
	<u>4.420</u>	<u>4.884</u>	<u>5.295</u>
		=====	

L'hypothèse d'un accroissement annuel de 10 % de la construction privée, qui donne un total de logements construits pendant le VI° Plan proche de 5.000, est elle même inférieure au taux de 12 % retenu par l'INSEE.

II - LES CONSTRUCTIONS PUBLIQUES

Nous venons de voir que le secteur privé achèvera, entre 1971 et 1975, 4.000 à 5.000 logements dans l'agglomération de Nouméa.

Examinons maintenant les calendriers de livraison des logements en cours de construction par la S.I.C.N.C. et le F.S.H., et ceux dont le financement est assuré.

A - Opérations en cours

1/- La S.I.C.N.C.

1970 fut pour la S.I.C.N.C. l'année du grand démarrage, et son activité de promoteur a commencé à porter ses fruits dès 1971. Sont en construction à l'heure actuelle :

- . Cité Paul Boutonnet à l'Anse Vata

Les 48 appartements seront livrés au cours du 1er semestre de l'an prochain et la Cité sera ainsi terminée.

- . Cité Pierre Lenquette au Val Mont Té.

270 appartements d'ici la fin 1971, les premières livraisons étant déjà faites.

70 dans la première moitié de 1972

L'opération sera alors achevée.

. Tindu I à Ducos

Les 340 collectifs seront livrés au 1er semestre de l'année prochaine.

Les 95 individuels seront occupés à raison de 80 d'ici à la fin de l'année et 15 au début 1972.

. Cité Stéphane de St Quentin à Yahoué

Les livraisons des 610 logements s'étageront du début 1972 à la fin 1973, à raison de 40, 74, 368 et 128 logements par semestre.

. La Rivière Salée

Les 48 appartements et les 118 individuels en bande seront livrés au 1er semestre 1972.

C'est donc, au total 1599 logements que la S.I.C.N.C. a entrepris (1).

A Magenta et dans la zone de Koutio/Dumbéa, aucune construction n'est encore financée.

2/- LE F.S.H.

50 maisons individuelles ont été livrées au cours de 1970, et une centaine durant le premier semestre 1971, sur un total de 200 mises en chantier.

. Dans le premier secteur de la Rivière Salée :

- 55 maisons individuelles seront livrées au 2ème semestre 1971
- 130 appartements en collectif seront édifiés pour des entreprises de la place (ARBE, BALLANDE, SCET, SCIE, UNELCO) et seront livrés d'ici à la fin 1972 à raison de 20, 90 et 20 par semestre.

. Dans le deuxième secteur de la Rivière Salée :

- 40 - seront livrés pendant le 2ème semestre 1972
- 60 - " " " le 1er semestre 1973
- 60 - " " " le 2ème semestre 1973
- 40 - " " " le 1er semestre 1974

Soit au total 200 logements individuels F3 et F4.

- 105 appartements en collectif, dont
 - 45 livrés au 2ème semestre 1972
 - 60 livrés au 1er semestre 1973
- 80 lots nus seront mis en vente
- Restent à financer dans ce secteur :
 - 80 logements collectifs de la CAFAT
 - 170 logements prévus au plan masse.

(1) Pour plus de précisions, voir l'annexe "Calendrier prévisionnel de livraison des logements en cours de construction".

. Dans le troisième secteur :

- Une tranche de 640 logements est prévue dans une première phase. Mais, les infrastructures ne sont pas encore financées.

Résumons alors l'échéancier des livraisons des logements en construction :

. Nombre de logements à livrer

PERIODE	S.I.C.N.C.	F.S.H.	TOTAL
2ème semestre 1971	350	75	425
1er semestre 1972	679	90	769
2ème semestre 1972	74	105	179
1er semestre 1973	368	120	488
2ème semestre 1973	128	60	188
1er semestre 1974	-	40	40
2ème semestre 1974	-	-	-
1975	-	-	-
TOTAL	1.599	490	2.089

Ainsi, sur un total de 2.089 logements du secteur public actuellement financés, 948 seront livrés en 1972 et 676 en 1973.

III - LA CONFRONTATION AVEC LES BESOINS

L'INSEE dans son esquisse des "besoins en logements dans l'agglomération de Nouméa, Horizon 1975, a retenu cinq hypothèses. A partir de la plus faible (H5), l'INSEE conclut à la nécessité de construire 11.000 logements dans l'ensemble de l'agglomération, pour résoudre la crise actuelle (surpeuplement et rénovation des logements existants) et pour faire face à l'augmentation de la population. On a retenu ci-après cette hypothèse minimum.

Rappelons en le détail :

- Il faut 4.000 logements d'ici à 1975 pour simplement répondre aux besoins actuels (surpeuplement et rénovation des logements existants).
- L'accroissement naturel de la population est de 2,5 % par an.
- L'immigration nette revient en 1972 au niveau de 1970 et diminue d'un quart à un cinquième par an ensuite.
- 80 % des immigrants s'établissent dans les quatre communes de NOUMEA, DUMBEA, PAITA, MONT DORE.
- Un ménage comprend trois personnes.

Compte-tenu de ses propres prévisions relatives au secteur privé (4.000 logements), l'INSEE conclut donc que les programmes publics à achever d'ici à 1975 doivent s'établir à 7.000 logements. En fait, ils pourront se situer entre 6.000 et 7.000, puisque d'après nos études, l'effort privé se situera entre 4.000 et 5.000 logements.

Il convient maintenant de rapprocher ces besoins, pour lesquels nous retiendrons le chiffre le plus faible, c'est-à-dire 6.000, et les opérations en cours, projetées ou à envisager pour toute la durée du Plan, par les organismes qui mettent en oeuvre des financements publics.

- Livrés au 1er semestre 1971	200	logements
- En cours de construction : 1.599 + 490 =	2.089	"
- Projetés ferme : - Magenta	800	"
- Rivière Salée		
F.S.H. 2ème secteur (immeuble		
CAFAT)	80	"
- Prévus : . Par la S.I.C.N.C. : - Koutio/Dumbéa		
- Tindu II		
. Par le F.S.H. : - 2è secteur ...	250	logements
- 3è secteur ...	640	"

Ainsi, dans l'hypothèse où les 800 logements de Magenta et les 80 logements de la CAFAT à la Rivière Salée sont intégralement financés, il reste un déficit minimum certain de logements d'ici à 1975 qui s'établit ainsi :

$$6.000 - [(2.089 + 200) + (800 + 80)] = \underline{\underline{2.831}}$$

Il faudra donc lancer de nouveaux programmes de logements dans les trois zones de Nouméa en cours d'urbanisation :

- Première Zone : Koutio/Dumbéa : en cours de viabilisation par la SECAL avec un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations.

.Potentiel minimum (dans l'état actuel des études) : 3.000 logements publics ou privés.

.Dont 1er secteur : 600 individuels
800 collectifs

- Deuxième Zone : RIVIERE SALEE : viabilisée par le F.S.H. sur ses ressources propres et avec des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations.

. Potentiel de la fin 2ème secteur : 170
. Potention du 3ème secteur (première tranche) : 640

- Troisième Zone : DUCOS - TINDU II à viabiliser par le Territoire

. Potentiel total : 250 logements.

Le potentiel des zones d'habitat qui sont la propriété de la puissance publique ou d'organismes publics est d'environ 4.000 logements. Il sera donc possible de construire 2.800 logements publics supplémentaires, minimum nécessaire pour combler la différence entre les besoins en logements publics et les réalisations actuellement achevées, en cours ou financées (on a supposé financés les 800 logements de Magenta et les 80 logements de la CAFAT à la Rivière Salée).

Pour déterminer le nombre de logements supplémentaires à construire par le secteur public, nous avons retenu une différence de 6.000 logements (au lieu de 7.000) entre le chiffre total de 11.000 logements qui résulte de l'hypothèse la plus faible de l'INSEE et le chiffre prévisible (5.000) des constructions du secteur privé. Nous avons ainsi minoré le nombre de logements publics nécessaires. Compte-tenu des programmes en cours ou sur le point d'être engagés si le financement est assuré (Magenta et Rivière Salée - CAFAT), le nombre de logements publics supplémentaires à construire s'élève à 2.800.

Si, en revanche, nous retenions le chiffre de la construction privée de la note de l'INSEE (4.000 logements), et si nous adoptions l'hypothèse H2 de l'INSEE (celle qui retient en matière d'immigration les prévisions du plan, soit 4.000 personnes par an), les logements publics supplémentaires qu'il faudrait construire pour répondre aux besoins actuels et faire face au développement de l'agglomération de Nouméa s'élèveraient à 5.100 au lieu de 2.800.

Il apparaît donc que l'effort de construction des organismes publics doit être poursuivi car les prévisions initiales de la Commission locale du plan pour l'ensemble des secteurs public et privé (9.000 logements pour la période 1970-1975) correspondent en fait à une hypothèse de besoins extrêmement basse, inférieure à l'hypothèse la plus faible H5 du document de l'INSEE (11.000 logements).
