

ENQUÊTE

Édition février 2014

Ménages Logements Déplacements

Besoin élémentaire par excellence, se loger est une priorité

F. Luiggi, C. Mestre (SIGN)

L'objet de l'enquête ménages logements déplacements (EMLD) portée par le Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa, est la mise à jour des données et l'observation des évolutions dans l'agglomération nouméenne suite à la première enquête ménages-logements réalisée en 2002.

Cette enquête, s'inscrit dans une démarche partenariale regroupant les collectivités financeurs (l'Etat, la province Sud, les communes de Dumbéa, Mont-Dore, Nouméa et Païta), et les partenaires techniques que sont le SMTI, le

SMTU et le SAP du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie. La phase de collecte des « données terrain » a été confiée à l'Institut de la Statistique et des Etudes Economiques (Isee).

La phase terrain a été menée du 5 mars au 10 août 2013 sous la forme d'un entretien en face à face au domicile de l'enquêté. Un total de 2 370 ménages enquêtés (1 ménage sur 23) dont 6 350 individus de 14 ans et plus dans une agglomération découpée en 14 zones d'études.

Un parc immobilier en forte expansion

En 2013, l'agglomération du Grand Nouméa compte 174 000 habitants répartis en 55 000 ménages. Au cours de la dernière décennie, 14 000 résidences principales sont sorties de terre, ce qui correspond à un tiers de ménages supplémentaires. La croissance démographique est le principal facteur d'accroissement des ménages.

En dix ans, la population du Grand Nouméa a progressé 14 fois plus vite que le reste de la Nouvelle-Calédonie en raison d'un taux de natalité soutenu et d'une forte attractivité liée à la concentration de l'activité économique.

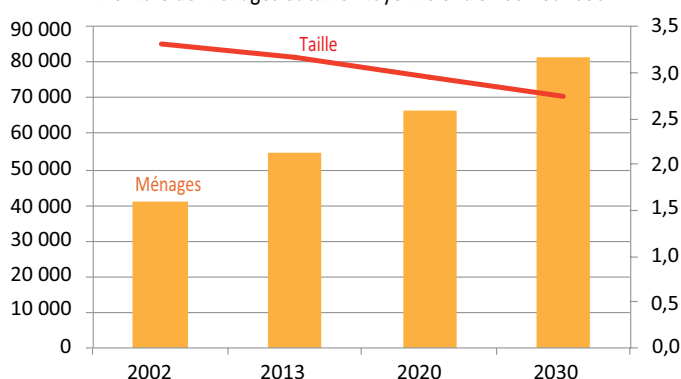
Par ailleurs, le développement des lotissements privés et des opérations portées par les collectivités publiques ont permis la construction massive de logements, particulièrement sur les communes de Dumbéa et Païta.

L'accroissement des ménages de petite taille est significatif et s'explique par le vieillissement de la population et l'évolution des modes de cohabitation. La taille des ménages s'est réduite. Aujourd'hui, un ménage de l'agglomération compte en moyenne 3,2 habitants. A Nouméa, où le vieillissement démographique et la décohabitation sont plus importants, la taille des ménages atteint 2,9 habitants contre 3,9 en périphérie. En France métropolitaine, le nombre

moyen d'occupants s'élève actuellement à 2,2 personnes. Les logements de petite taille se sont fortement accrus sur les dix dernières années : les logements de 2 ou 3 pièces portent à eux seuls 80% de l'accroissement du nombre de résidences principales.

Selon les projections de l'Isee, le nombre d'occupants par ménage va encore diminuer et le nombre de ménages s'élèverait à 81 000 en 2030, soit 26 000 ménages supplémentaires.

Nombre de ménages et taille moyenne entre 2002 et 2030



Des nouvelles constructions portées par l'accession à la propriété

Un ménage de l'agglomération sur deux est propriétaire de son logement, soit une proportion identique à 2002. Pour autant, l'attrait pour la propriété ne s'est pas démenti au cours des dix dernières années et a même contribué pour moitié à la construction de nouveaux logements, favorisé par une hausse globale du niveau de vie et la mise en place d'aides publiques. Nouméa et Païta concentrent près de 90% de ces nouveaux logements en accession. Le développement important du marché locatif, dans les communes de Dumbéa et du Mont-Dore, a minimisé la progression de l'accession à la propriété. Néanmoins, le taux de propriétaires demeure plus important en périphérie que dans la capitale (63% contre 46%). Ainsi, les ménages

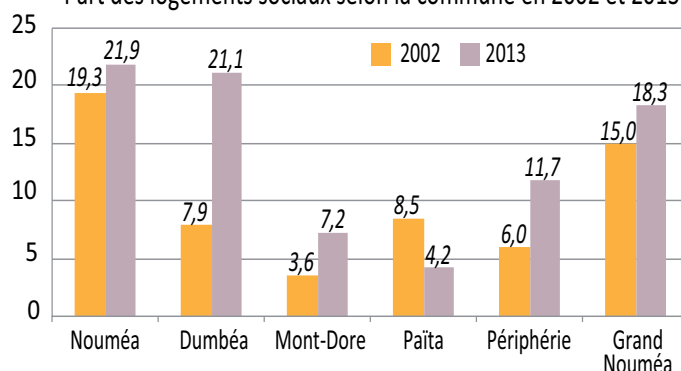
privilégient l'installation à la périphérie de la capitale dans le but d'accéder à la propriété et à l'habitat individuel.

L'ensemble du parc locatif a également joué un rôle important dans la construction de nouveaux

logements et représente aujourd'hui 4 logements sur 10 dans l'agglomération. Un quart des nouvelles constructions, soit 3 000 logements, appartient aux bailleurs sociaux qui constitue environ 10 000 logements en 2013. Nouméa, cœur historique de l'habitat

aidé, concentre $\frac{3}{4}$ de ces logements dans l'agglomération. La disponibilité foncière a permis l'essor des logements sociaux dans les communes périphériques, particulièrement à Dumbéa où ces logements ont été multipliés par cinq en dix ans.

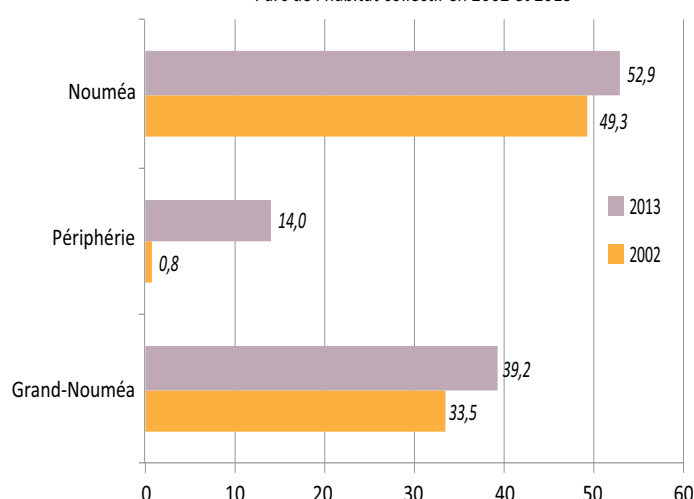
Part des logements sociaux selon la commune en 2002 et 2013



L'habitat collectif en forte progression à Dumbéa et désormais majoritaire à Nouméa

L'accroissement du parc s'est accompagné d'un développement de l'habitat collectif. Au cours des dix dernières années, celui-ci a progressé deux fois plus vite que l'habitat individuel et représente aujourd'hui 39% du parc de l'agglomération. A Nouméa désormais, plus de la moitié des ménages (53%) vivent en appartement contre 49% en 2002. La rareté du foncier et la croissance démographique soutenue expliquent la concentration élevée de ce type d'habitat à Nouméa. En périphérie, l'habitat collectif constitue aujourd'hui 14% du parc et 25% à Dumbéa, alors qu'il était quasi-inexistant dix ans auparavant, en raison de l'extension de l'urbanisation et d'une densification de l'habitat au travers d'opérations publiques ou privées.

Parc de l'habitat collectif en 2002 et 2013



L'habitat précaire, revers de l'urbanisation...

L'attractivité de la zone urbaine est le pilier de la croissance de la population du Grand Nouméa. La recherche d'un emploi est sans aucun doute le facteur le plus déterminant de cette démographie galopante. Les mouvements de population des années 1990 ont entraîné le développement de constructions précaires dans l'agglomération du Grand Nouméa. Le cœur de l'espace urbain concentre ainsi une population à faible revenu. Les squats sont implantés principalement sur du foncier public et souvent en bord de

zone maritime. Une cinquantaine de sites, de plus ou moins grande taille, sont répertoriés entre Nouméa, Dumbéa et Mont-Dore. Les plus importants sont situés à Nouville, Cœur de ville, Ducos, Haut-Magenta et PK6. Un habitant sur dix à Dumbéa vit en squat, un sur quarante à Nouméa. Les programmes de construction de logements sociaux et de résorption de l'habitat insalubre, menés par exemple à Kaméré ou à N'Géa, ont permis de limiter l'expansion de l'habitat spontané.

Des ménages éligibles à l'habitat aidé qui, certes, reculent en proportion, mais restent nombreux

La pénurie de logements ou leur coût élevé ont accentué les tensions sur l'ensemble du marché immobilier. Le logement est l'un des défis majeurs de cette urbanisation, tant en terme de quantité, de qualité que de coût d'accessibilité.

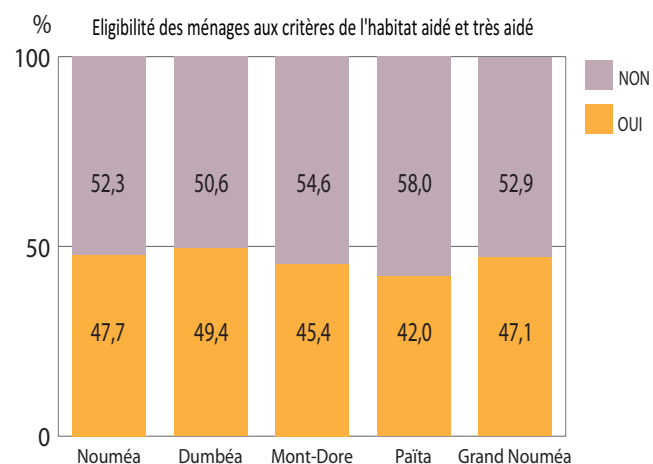
Les aides personnelles au logement sont destinées à aider les ménages qui, à cause de la modicité de leurs ressources, doivent consacrer une part importante de leur budget au paiement du loyer.

Ces aides permettent de diminuer considérablement le taux d'effort des ménages les plus modestes. L'aide au logement concerne environ 6 600 familles (7 121 dossiers examinés en commission) et son montant moyen avoisine les 28 000 F par mois et par famille. En 2013, les pouvoirs publics ont consacré une enveloppe budgétaire de 2,3 milliards (subventions de la Nouvelle-Calédonie, des 3 provinces et du FSH).

L'agglomération compte 47,1% des ménages qui seraient éligibles aux critères de l'habitat aidé provincial, soit une baisse de 5 points depuis 2002. Les grandes évolutions du parc de logement ont provoqué des bouleversements à Païta où la situation était particulièrement difficile en 2002.

L'arrivée de nouveaux ménages avec des revenus plus élevés a réduit le pourcentage des ménages pouvant bénéficier d'un logement « aidé » ou « très aidé » de 74,5% en 2002 à 42% en 2013 faisant de Païta la commune obtenant le taux le plus faible parmi les 4 communes. A Dumbéa, un peu moins de 3 700 ménages à bas revenus peuvent prétendre à l'aide au logement.

Les ménages éligibles à l'habitat aidé sont logés à 28% dans le parc locatif des bailleurs sociaux. Les autres ménages éligibles sont 23% dans le parc locatif privé « social de fait », 39% sont propriétaires et 10% sont logés gratuitement (essentiellement en squats) et vivent dans des conditions de vie parfois difficiles.



Le surpeuplement a reculé assez modérément

La suroccupation est une des formes du mal-logement. Elle se définit ici en rapprochant le nombre de pièces du logement de la composition du ménage qui l'occupe. En 2013, 8 400 ménages du Grand Nouméa vivent à l'étroit, soit 15,3% des ménages de l'agglomération. Cette situation peut toutefois relever d'un arbitrage financier entre un logement petit et bien situé et un logement plus spacieux mais davantage excentré.

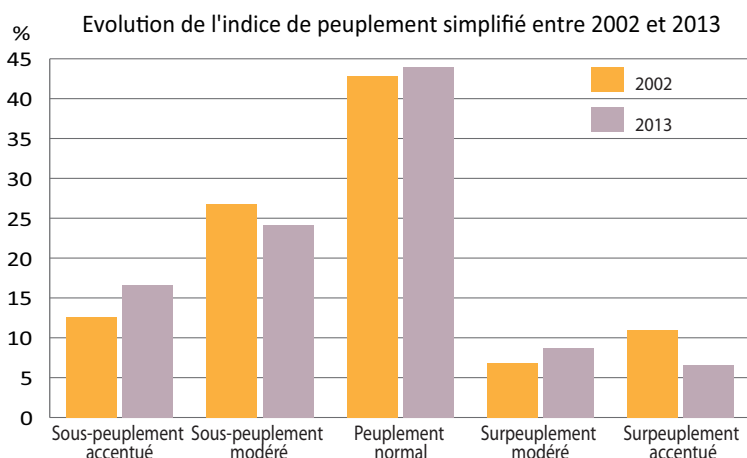
La part des ménages du Grand Nouméa en situation de surpeuplement modéré augmente de deux points (à 9%) quand dans le même temps, le surpeuplement accentué diminue de 4,4 points (6,6% en 2013 contre 11% en 2002).

Cette proportion de 15,5% masque néanmoins de fortes disparités en fonction de la commune, entre 14% à Nouméa et 21% à Païta.

Des contrastes significatifs existent entre les zones d'habitation, en fonction du niveau de vie des ménages et de la structure familiale. Un ménage sur quatre de la presqu'île de Ducos est surpeuplé contre un ménage sur vingt à Nouméa Sud exprimant l'impact majeur du niveau de revenu sur l'indice de peuplement.

Malgré tout, depuis 2002, le peuplement des logements s'est amélioré

puisque le surpeuplement a diminué passant de 17,8% à 15,3%, cette baisse étant très prononcée pour le surpeuplement accentué (-4,4 points). Au cours des dix dernières années, les possibilités de trouver un logement en adéquation avec son revenu et sa famille se sont accrues puisque cette période correspond à des records de production de logements tant dans le secteur privé que chez les bailleurs sociaux (moyenne de 2 200 permis accordés par an ces 10 dernières années). De plus, d'autres facteurs comme l'aide au logement, le prêt à taux zéro ou les

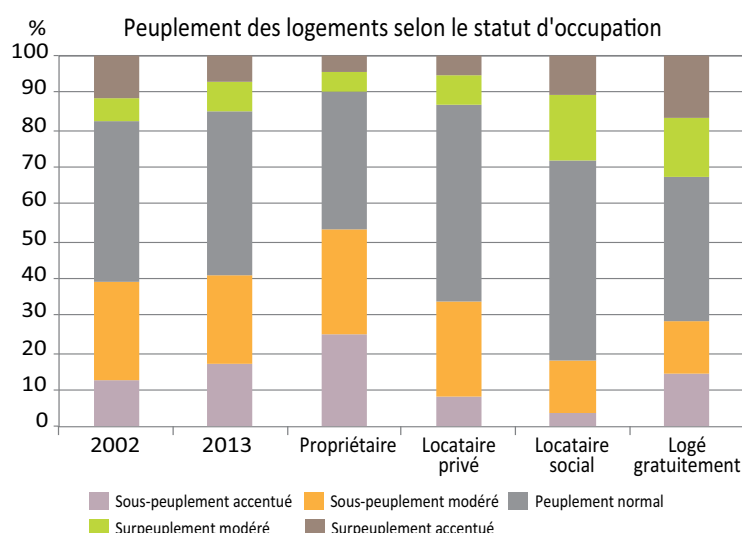


essentiels des besoins en logement actuel.

Plusieurs contraintes liées à la promiscuité du logement ont été identifiées tels que les conflits familiaux et les retards scolaires et parfois la domination des hébergeants sur les hébergés, notamment lorsque les deux se trouvent dans des situations économiques et sociales particulièrement difficiles.

Les logements du parc locatif sont plus souvent suroccupés que les logements habités par leurs propriétaires (20% contre 9,5%). Ce surpeuplement est toutefois plus

fréquent dans le parc locatif social (28%) en raison d'une proportion plus importante de ménages modestes et d'une faible rotation des logements. Lorsqu'un ménage entre dans le parc locatif social, le bailleur attribue un logement adapté à la taille du ménage. Mais lorsque celui-ci s'agrandit ou que les aînés atteignent leur majorité, tout en restant dans le loge-



ment de leurs parents, le déséquilibre entre l'offre et la demande ne permet que rarement l'attribution d'un logement plus grand. La présence dans le logement de membres de la famille élargie contribue également à cette situation. La suroccupation est encore plus forte parmi les ménages logés gratuitement (33%), particulièrement lorsque le ménage est hébergé par la famille car un grand nombre de ces populations ne gagne pas assez d'argent pour habiter un logement de surface suffisante.

Les situations de sous-peuplement, inadéquation entre offre et demande de logement...

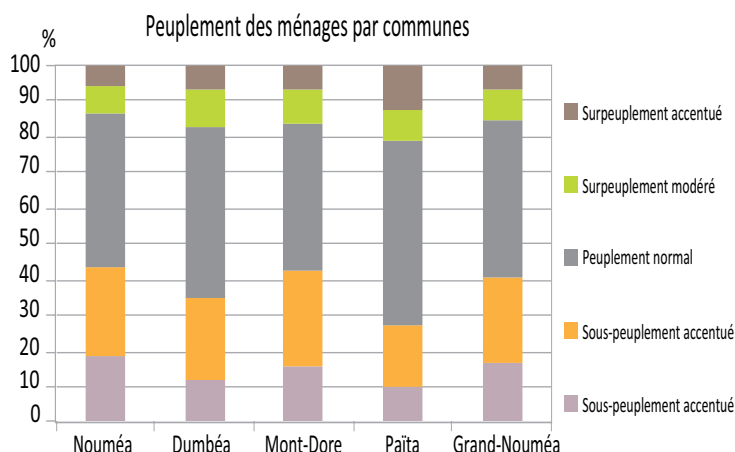
Si certains ménages manquent de place, d'autres, en revanche en ont beaucoup. Ainsi, 4 ménages de l'agglomération sur 10 résident dans des logements sous-occupés.

Dans le parc locatif social, près d'un ménage sur cinq vit dans un logement trop grand pour lui puisque certains ménages ne changent pas de logement lorsque la taille du ménage diminue, suite au départ des enfants ou à un changement familial.

Le locataire du parc social continue de bénéficier de son logement normalement même si ce dernier est insuffisamment occupé ou quand les ressources dépassent les plafonds. Ces logements ne remplissent pas leur fonction et ce phénomène peut participer au faible taux de rotation au sein du parc social existant.

La part des logements sous-occupés demeure stable mais les ménages en situation de sous-peuplement accentué progressent beaucoup plus vite que l'ensemble des ménages (+73% contre 27%).

Le sous-peuplement est plus répandu à Nouméa (43,3% des ménages) et au Mont-Dore (42,5%) qu'à Dumbéa (35%) et Païta (27,4%).



Sentiment d'insécurité et lieu d'habitation

A la question « avez-vous un sentiment d'insécurité dans votre quartier ? », 11% des ménages de l'agglomération déclarent se sentir souvent en insécurité dans leur quartier.

Une personne sur trois se sent, au moins de temps en temps, voire souvent en insécurité dans son quartier contre seulement 12% en métropole, soit un taux proche de celui observé dans les Zones Urbaines Sensibles métropolitaines (un tiers des habitants des ZUS déclarent se sentir souvent ou de temps en temps en insécurité dans leur quartier).

Le lieu de résidence influe donc fortement sur le sentiment d'insécurité que l'on éprouve dans son quar-

tier. C'est parmi les résidents des zones à forte densité de logements sociaux que le sentiment d'insécurité est le plus répandu : ainsi 28% des habitants de Nouméa « Nord-Ouest » affichent une forte préoccupation inhérente aux incivilités contre 14,5% à Païta « Nord », 14,1% à Dumbéa « Sud-Est » et 11,8% au Mont-Dore « périurbain ».

Globalement, plus le quartier est constitué de personnes à faibles ressources, plus l'inquiétude au sujet de la délinquance augmente. La préoccupation des individus pour la délinquance dans le quartier est donc affectée par le niveau de revenu.

Le vol : un problème dans le quartier pour une personne sur deux

En moyenne, 52,1% des individus du Grand Nouméa ont cité le vol comme problème préoccupant dans leur quartier parmi une liste comprenant l'insécurité routière, l'alcool et la drogue, le vagabondage, la dégradation, les chiens en divagation, les agressions et les incivilités. 69% des personnes de la zone « Mont-Dore périurbain », 64% « Nouméa Nord-Est », 63% « Païta Nord » et 58% « Dumbéa sud-est » sont confrontés au vol dans leur quartier.

La délinquance ressentie ou constatée est plus proche du sentiment de peur pour sa sécurité personnelle notamment face à la montée en puissance des cambriolages dans l'agglomération.

En ce qui concerne la question qui traite de la délinquance subie, le problème reste essentiel puisque 37% des ménages ont été victimes ou témoins d'insécurité (vol, agression et incivilité, insécurité routière...) contre 24% en 2002, symbole d'une nette dégradation.

L'environnement du quartier généralement apprécié, mais soumis aux nuisances de la ville

La qualité de vie dans son quartier s'apprécie également par son environnement : bruit, pollution, délinquance, proximité des commerces et services sont autant de paramètres auxquels le ménage accorde de l'importance.

Les habitants de l'agglomération sont unanimes quant à l'appréciation des relations avec le voisinage : 93% en sont satisfaits. Malgré les très bonnes relations avec leur voisinage, la situation des conditions de vie ressentie par les ménages dans leur quartier montrent des difficultés réelles dans l'agglomération.

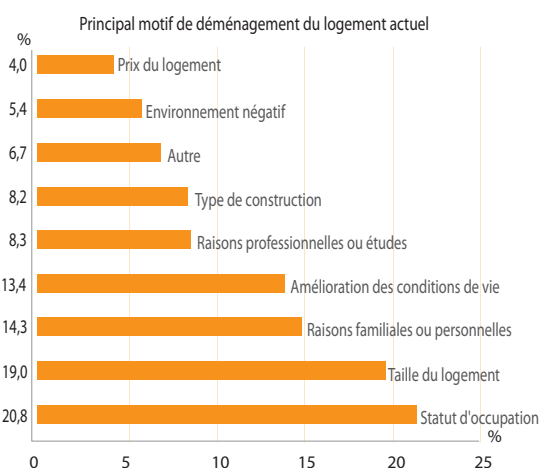
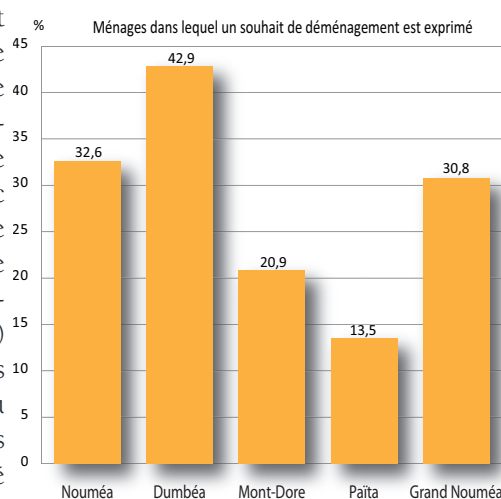
A la question « le quartier vous semble-t-il bruyant ? », seuls 30% des ménages de l'agglomération jugent leur quartier plutôt bruyant. Des disparités existent selon le secteur d'habitation : alors que 57% des occupants des

logements de la zone « Quartier-Latin, Vallée du Génie, Vallée du Tir, Centre-ville et Nouville » se plaignent du bruit, ils ne sont que 5% dans ce cas parmi les habitants de la zone « Païta nord ». Le seuil des nuisances sonores progresse donc selon le degré d'urbanisation de la ville. Ainsi, ils sont globalement 36% des Nouméens à subir des désagréments liés aux nuisances sonores. A l'inverse, les habitants de Païta ne sont que 8,7% à exprimer leur mécontentement à l'égard du bruit. Les proportions de quartiers bruyants des villes de Dumbéa et du Mont-Dore atteignent respectivement 21% et 18%.

La problématique du bruit reste stable depuis 2002 mais supérieure à la métropole (près de 30% contre 25% en métropole).

Une volonté de déménager qui augmente avec, en toile de fond, l'envie de devenir propriétaire

Deux ménages sur cinq occupent leur logement depuis moins de 6 ans. Si la mobilité résidentielle reste forte, son intensité s'est affaiblie depuis 2002 (un ménage sur deux) sans doute en lien avec la forte progression du coût de l'habitat. L'intensité du souhait de déménagement a nettement progressé depuis 10 ans (+10 points) puisque dans près de 3 ménages sur 10, une partie ou la totalité du ménage souhaite déménager dans les deux ans. Mais cette intensité est extrêmement variable au sein de l'agglomération : plus les ménages résident loin de Nouméa, moins ils souhaitent déménager. Les ménages de l'Est du Mont-Dore et surtout de Païta apparaissent plus stables car le souhait de déménager y est plus rare (moins de 20%), la forte part de ménages propriétaires expliquant cette particularité. A l'inverse, Nouméa et particulièrement Dumbéa se singularisent avec un taux élevé. A Dumbéa, ce souhait est à mettre en rapport avec la forte présence de ménages à structure familiale complexe (plusieurs familles vivent ensemble au sein du même logement). Cohabiter sous le même toit est difficile et génère le désir d'avoir son propre logement.



Les motifs de déménagement diffèrent en fonction de l'âge, de la composition de la famille et du statut d'occupation. Le principal motif de la mobilité résidentielle reste le désir d'accéder à la propriété et touche principalement les ménages trentenaires locataires. A l'inverse, le statut de propriétaire fixe les populations (seulement 12% de souhait de déménagement) car elles ont atteint l'objectif du parcours résidentiel. La volonté de déménager pour accéder à la propriété est plus forte chez les locataires du parc social

que ceux issus du secteur privé (56,9% contre 47%). La population jeune désire plus d'autonomie en quittant le domicile de ses parents pour fonder son propre foyer ou pour ne plus vivre une situation de surpeuplement

en lien avec des ménages complexes et des logements de petites tailles. Quitter des conditions de logement difficiles est un désir qui touche principalement les ménages à faibles revenus car leur logement est plus souvent en mauvais état. Les ménages jeunes et locataires sont ceux qui veulent le plus souvent déménager en cherchant à décohabiter, à quitter un logement surpeuplé ou de qualité insuffisante pour accéder à la propriété et fonder leurs familles.

Le parcours résidentiel dépend de contraintes de budget et de temps

Dans leur parcours résidentiel, les ménages cherchent à concilier diverses composantes comme le choix de la localisation qui impacte sur les temps de trajet et leur recherche d'un logement correspondant à leur désirs. Le revenu des ménages reste le déterminant principal car il limite les possibilités de choix. Le désir de déménager en particulier pour accéder à la propriété se heurte à la réalité de la conjoncture :

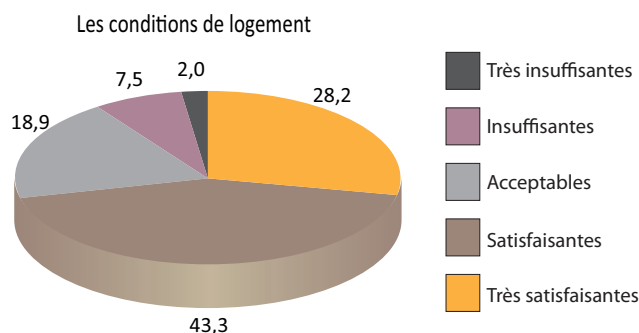
de plus en plus de ménages souhaitent déménager, mais ils sont aujourd'hui moins mobiles ou à l'inverse surmotorisés induisant des coûts de transports importants qui s'ajoutent au coût du logement. Les niveaux de prix élevés tant dans le parc locatif que pour accéder, limitent les possibilités de réaliser leurs rêves.



Des conditions de logements jugées satisfaisantes

Les ménages jugent rarement leur condition de logements comme étant négative, alors que sept ménages sur dix sont satisfaits ou très satisfaits de leur condition de logement. Le niveau de revenu reste significatif : plus le revenu est élevé, plus les conditions sont jugées satisfaisantes. Le type d'habitat est également prépondérant dans les conditions de logement car 8 ménages sur dix ont un jugement positif dans les maisons individuelles contre seulement deux sur cinq dans les squats. Les conditions réelles de logement ne déterminent pas systématiquement l'appréciation des personnes : l'on peut être satisfait de ces conditions de logement dans un logement jugé en mauvais état.

Ainsi, les conditions de logement sont influencées par les aspirations des ménages, un propriétaire acceptant plus facilement un logement dégradé.



Définitions

Critères de l'habitat aidé : Le logement locatif aidé comprend les catégories suivantes :

- le locatif très aidé (LTA) destiné en priorité à des familles dont les revenus nets sont inférieurs à 1,3 SMG bruts par mois, (195 000 F) ;
- le locatif aidé (LA) destiné en priorité à des familles dont les revenus nets sont compris entre 1,3 et 2,6 SMG bruts par mois (390 000 F) ;
- le locatif aidé de transition (LAT) destiné à des familles dont les revenus nets sont inférieurs à 3,6 SMG bruts par mois (600 000 F).

Ces plafonds de ressources s'appliquent à des familles composées au plus de 4 personnes et sont majorés de 20 000 F par enfant ou personne à charge supplémentaire sans que cette majoration puisse excéder 100 000 F. Le SMG à la date de l'enquête est de 151 985 F.

Indice de peuplement : L'indice de peuplement simplifié confronte le nombre de personnes vivant dans le ménage avec le nombre de pièces du logement.

Ménage complexe : il se définit par rapport aux autres types de ménages. Il s'agit d'un ménage qui n'est pas :

- Une personne seule dans le ménage ;
- Une famille monoparentale, c'est-à-dire un ménage composé d'un adulte et d'un ou plusieurs enfants ;

- Un couple sans enfants ;

- Un couple avec au moins un enfant.

Ces ménages sont qualifiés de complexes dans la mesure où le type de lien (lien de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes ; ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation.

Revenu par unité de consommation : il constitue un très bon indicateur du niveau de vie du ménage et permet de comparer tous les ménages car les revenus des ménages sont divisés selon le nombre de et l'âge des personnes du ménage. La personne de référence compte pour une unité, les personnes de 14 ans et plus comptent pour 0,5 unité et les enfants de moins de 14 ans comptent pour 0,3 unité. Pour exemple, un couple sans enfant (correspondant à 1,5 UC) ayant un revenu de 300 000 F avec un revenu par UC de 200 000 F a le même niveau de vie qu'un couple avec 3 jeunes enfants (2,4 UC) percevant 480 000 F.

Zones Urbaines Sensibles (ZUS) : les ZUS sont des territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville, en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires.

(Résultats provisoires)

La diversité des revenus des ménages reflète celle des conditions de logement

Si le revenu moyen des ménages est proche de 520 000 F et le niveau d'endettement de 55.000 F, ce simple aspect financier cache la réalité des situations des ménages dans leur choix de logement. Si les plus aisés peuvent se loger où et comme ils le souhaitent, les problématiques sont déjà nombreuses pour les classes moyennes car se loger au sein des quartiers sud de Nouméa n'est plus possible du fait de l'explosion des prix du foncier et de l'immobilier. Même pour ces classes moyennes, accéder à la propriété oriente les ménages vers les communes périphériques comme le montre l'évolution de la commune de Païta qui a connu une croissance exceptionnelle des revenus moyens (+88%) depuis 2002 : l'ouverture de lotissements privés (Savannah, Domaine de Nouré, Beauvallon, Val Boisé...) a profondément modifié le parc de logement de la commune en attirant en particulier les classes moyennes et supérieures qui ont quitté Nouméa pour accéder à la propriété à des niveaux de prix plus accessibles avec des superficies plus importantes.

Le revenu moyen varie selon la structure du ménage. Les personnes seules (280 000 F) et les familles monoparentales (370 000 F) se situent en dessous de la moyenne, à l'inverse des couples avec enfants (630 000 F), des ménages complexes (560 000 F) et des couples sans enfants (530 000 F).

Comment se loger avec des petits revenus ? Près de la moitié des ménages de l'agglomération font face à ce dilemme. Le parc social, s'il a nettement progressé cette dernière décennie, ne répond pas toujours parfaitement aux besoins : la demande très aidée est nombreuse alors que les logements produits sont essentiellement de catégorie aidée. De fait, une grande partie du parc privé joue le rôle de parc « social de fait ». Accéder à la propriété reste un objectif très difficile pour les 17 306 ménages qui disposent de moins de 300 000 F et inaccessible pour les 5 183 ménages qui ont des revenus inférieurs à 150 000 F même s'il existe une production de logements en accession aidée.

Le revenu par unité de consommation qui permet de comparer le niveau de vie des ménages quelle que soit la taille de la famille atteint 276 000 F dans l'agglomération.

Nouméa a une population très hétérogène ou se côtoie les ménages les plus pauvres et les ménages les plus aisés. Ainsi, « Nouméa Nord-Ouest » rassemble les ménages les plus modestes de l'agglomération avec un revenu moyen par unité de consommation de l'ordre de 173 000 F. A l'inverse, Nouméa Sud concentre les revenus moyens les plus élevés (430 000 F).

