ANALYSE DES STATISTIQUES RELATIVES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME DÉLIVRÉES EN PROVINCE SUD

ANNÉE 2018





SOMMAIRE

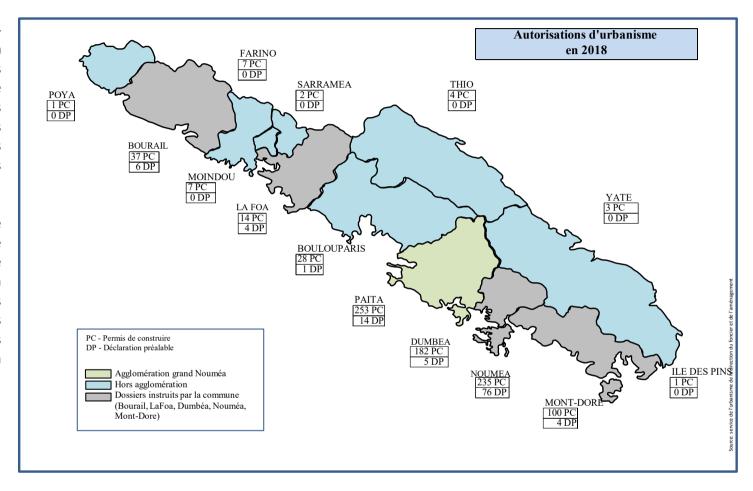
LES ACTES DELIVRES	.4
L'HABITAT EN PROVINCE SUD	5
LE COMMERCE, DEUXIEME DESTINATION DE CONSTRUCTION	.6
ÉVOLUTION DU FONCIER SUR LA COMMUNE DE PAÏTA	7

ANNEXES:

- ANNEXE 1: NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE DÉCLARATIONS PRÉALABLES
 - DÉLIVRÉS PAR DESTINATION ET PAR COMMUNE
- ANNEXE 2 : NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE DÉCLARATIONS PRÉALABLES
 - DÉLIVRÉS POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS
- ANNEXE 3: NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS PAR TYPOLOGIE SUR L'ENSEMBLE DE
 - LA PROVINCE SUD

Conformément à l'article PS. 221-45-1 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, les communes compétentes en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme transmettent des informations¹ relatives aux permis de construire et aux déclarations préalables à la province Sud.

Afin de valoriser la donnée recueillie ainsi que celle produite par les services provinciaux, le service de l'urbanisme de la province Sud réalise désormais annuellement un état des autorisations d'urbanisme délivrées afin de dresser un panorama à l'échelle du territoire provincial.



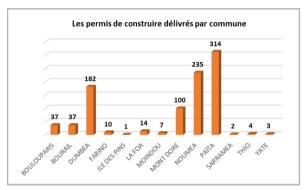
L'analyse ne concerne que les permis de construire et déclarations préalables délivrées en 2018 sur les communes situées en province Sud. Elle est donc réalisée à l'échelle provinciale et communale. Par ailleurs, au regard des données récoltées, la réalisation effective des projets ne peut être identifiée.



¹La transmission de données statistiques a été rendu obligatoire par la délibération n° 42-2018/APS du 13 juillet 2018.

LES ACTES DÉLIVRÉS

En 2018, 946 arrêtés de permis de construire ont été délivrés dans les communes situées sur le territoire de la province Sud La majorité des projets autorisés relève de la destination habitat.



Les constructions relevant des destinations de commerce, de service et de bureau se concentrent sur les communes du Grand Nouméa (Dumbéa, Nouméa, Mont-Dore et Païta).

En revanche, et sans surprise, c'est sur les communes de Brousse que la part des permis de construire à destination d'exploitation agricole et d'entrepôt est la plus importante.

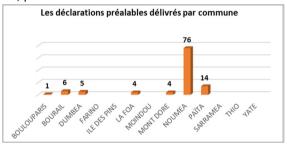
Un nombre plus important de permis de construire délivrés sur Païta

A l'échelle des communes du Grand Nouméa, il convient de souligner que Païta est la commune qui recense le plus de permis de construire délivrés pour la réalisation de nouvelles contructions (46%) ; suivie de la commune de Dumbéa (27%).

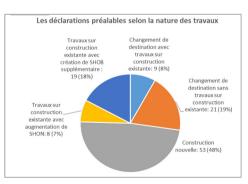
La tendance observée sur Païta est à mettre en lien avec les nombreux projets de lotissement autorisés ces cinq dernières années (lotissements Nétéa, Canysia, Domaine Paddon et Niaoulis) qui représentent à eux seuls 1 275 lots d'une superficie allant de 6 ares à 50 ares soit un potentiel de droits à contruire de 1 425 habitations.

Nouméa, la commune qui délivre le plus de décisions de non opposition à une déclaration préalable.

Nouméa est la commune qui délivre le plus de décisions de non opposition à la déclaration préalable, peu d'autorisations tacites² ont été émises.



Par ailleurs, comparé aux autres communes, 33 % des décisions de non opposition sont liées à des travaux sur construction existante. Un résultat qui apparaît cohérent, Nouméa étant la ville de la province Sud la plus urbanisée.





Part des constructions nouvelles par rapport aux permis de construire délivrés à l'échelle provinciale

Travaux sur constructions existantes (PC): 367 (39%)

Constructions nouvelles (PC): 579 (61%)

² L'analyse a permis d'identifier que les données transmises sur les déclarations préalables ne comprennent pas les déclarations préalables tacites.

L'HABITAT EN PROVINCE SUD

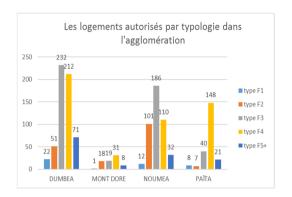
A l'échelle provinciale, 86% des autorisations de construire délivrées l'ont été pour réaliser une nouvelle construction à destination d'habitat.



Ces autorisations devraient se traduire par une perspective de réalisation de 1 394 logements supplémentaires en province Sud, toute typologie confondue et dont la surface moyenne sera de :

L		
	F1	39 m²
	F2	64 m ²
	F3	85 m ²
	F4	96 m²
	F5+	127 m²

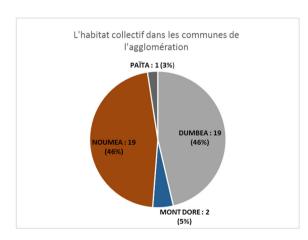
Cette offre de logement se situe en particulier sur les communes de l'agglomération du Grand Nouméa, qui proposent à elles seules 95% de l'offre.



L'analyse permet d'identifier que les types de logement proposés sur le marché seront en majorité des F3 et F4, et principalement sur les communes de Dumbéa, Nouméa et Païta.

Il convient de préciser que dans 91% des cas, les permis de construire ont pour objet la réalisation d'une maison individuelle.

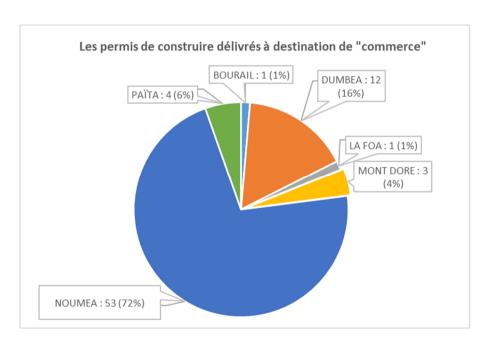
Au sein des communes de l'agglomération, les maisons individuelles sont privilégiées sur la commune de Païta et les projets d'habitat collectif, sur les communes de Nouméa et Dumbéa.



LE COMMERCE, DEUXIEME DESTINATION DE CONSTRUCTION

Après l'habitat, le commerce est la deuxième destination de construction faisant l'objet d'arrêtés d'autorisation de construire. Une particularité est à noter : 92% des permis ont été autorisés pour des travaux sur constructions existantes ou des changements de destination.

A l'échelle provinciale, Nouméa est la commune qui recense le plus de permis de construire délivrés à destination du commerce.



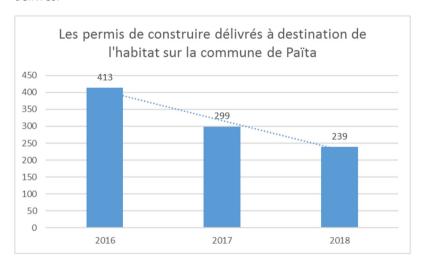
Trois projets d'ensemble commerciaux ont été autorisés en 2018 :

- le projet « Azerad Plaza » sur la Baie des Citrons, d'une surface de vente de 2 897 m²;
- le projet « Résidence A. Gabriel » sur l'Anse Vata d'une surface de vente de 1 507 m²;
- le projet « Les Terrasses de l'Anse-Uaré » sur Ducos, d'une surface de vente de 9 210 m².

ÉVOLUTION DU FONCIER SUR LA COMMUNE DE PAITA

De 2016 à 2018, 90% des permis de construire à destination de l'habitat ont été délivrées dans les lotissements, principalement dans les lotissement Nétéa, Canysia, Paddon-Arboréa et Niaoulis autorisés de 2012 à 2015 pour de l'habitat individuel.

Depuis 2016, il est cependant constaté une diminution du nombre de permis délivrés.



Le marché du terrain à bâtir sur la commune de Païta est très dynamique depuis plusieurs années. De 2012 à 2015, cinq lotissements ont été autorisés, proposant 1 275 lots à destination de l'habitat comme cela a été précisé supra. Le lotissement Nétéa proposant 150 lots en copropriété, cela donne en perspective la construction de 1 425 logements supplémentaires sur la commune.

Depuis 2012, seulement 53% des terrains à bâtir dans ces 5 lotissements ont fait l'objet d'un permis de construire. En effet, certains lotissements ayant été autorisés par tranches, le démarrage des travaux n'a pas encore commencé et les lots, non encore mis en vente.

Aussi, si l'on ajoute le nombre de lots des derniers lotissements autorisés entre 2015 à 2018, tels que Tiaré Hills, Durango, Vahina Vallée et Arboréa II, aujourd'hui, 60% des terrains à bâtir sont encore disponibles, soit près de 1 270 logements non encore construits.

Le foncier disponible par lotissement 600 500 400 376 300 200 190 100 NETEA **PADDON NIAOULIS CANYSIA** CALIBO BAY (2012)(2012)**ARBOREA** (2013)(2015)(2013)Nbre de PC autorisés Nbre de lots autorisés

³ Ce chiffre ne tient pas compte du nombre de lots disponibles dans les lotissements autorisés avant 2012 : Trois Vallées, Baie de Naïa, Tiaré Beach, Les Hauts de Karikaté, etc.

Deux adresses:



Route de la Baie des Dames Ducos



Rue Unger Vallée-du-Tir

Direction de l'Aménagement de l'Équipement et des Moyens (DAEM)

6, route des Artifices - Moselle BP L1 - 98849 - NOUMEA CEDEX Tél. 20 30 40 - Fax 20 30 06 daem.contact@province-sud.nc

