

Résumés des échanges de la conférence-débat organisée par l'association Convergence-Pays :

## « Urbanisme : Quelle société voulons-nous ? »

22 oct 2009

Intervenants : Benoit Naturel, directeur de la construction SIC, et Frédéric Pillore, chef du service aménagement SIC.

L'association Convergence-Pays a souhaité, dans un contexte d'expansion urbaine, ouvrir un espace de débat sur les différentes possibilités offertes pour modeler les villes calédoniennes de demain. La SIC, plus important opérateur en NC, gère 8 000 logements sur 19 communes, soit 30 000 locataires. A ce titre, elle a pu faire un panorama de la situation et alimenter le débat par la présentation de quelques projets en cours.

Les différents opérateurs ont recensé 6 000 demandes de logements supplémentaires sur le Grand Nouméa<sup>(1)</sup> incluant celles des néo-arrivants, dont le nombre ne cesse de croître. Deux stratégies sont envisageables pour cette croissance urbaine : intensification ou étalement horizontal. La première offre trois types d'avantages :

- environnementaux : limitation de la consommation d'espace (naturels et agricoles)
- économiques : réduction des investissements et des coûts de fonctionnement des infrastructures
- sociaux : optimisation de l'implantation des services (publics et privés) et du transport

De plus, la densité facilite l'organisation de transports en commun, ce qui est important dans un pays aux fortes inégalités d'équipement (liées aux inégalités sociales) et qui fait encore la part belle au « tout-auto ».

Il existe plusieurs façons de mesurer la densité :

- densité humaine (hab/km<sup>2</sup>) ou résidentielle (log/ha),
- densité bâtie : (emprise x hauteur)/surface du lot : 11 au Quartier Latin, 1 à Tuband, 0.5 sur VKP,
- densité de l'activité humaine : 60% de la population résident sur 1.6% du territoire.

Il peut également y avoir des écarts importants entre la densité réelle et celle perçue !

**Exemple 1 : Tuband Nord** (ancien squatt) est un projet SIC avec d'autres partenaires, sur 20 ha. Il a été réalisé dans une optique « centre-ville » : les 634 logements (R+3 maxi) locatifs et de nombreux équipements (collège, école, parc, station d'épuration, 8 commerces, poste) amènent une densité humaine de 10 000 hab/km<sup>2</sup> (comparable à Londres et Paris). La densité bâtie est de 2 et celle résidentielle de 32 log/ha. Il y a 58% de l'espace pour le logement, 27% pour les équipements publics et 15% d'espaces publics. C'est un ratio qu'on ne retrouve malheureusement pas partout (ex : 85% de l'espace en logements à Païta, c'est-à-dire peu de services et d'espaces à vivre).

*Questions du public :*

- Y a-t-il des espaces de rencontres entre citoyens (où se règlent notamment les conflits) ? → C'est le rôle, entre autres, de la « maison de quartier »
- Les passages sont des lieux de sociabilité, il est dommage que la mairie les supprime. → la SIC propose des espaces, comme les jardins familiaux (dans d'autres secteurs), et les assos de riverains les organisent (avec l'aide de la SIC, ponctuellement).

---

(1) : La densité dans le pays est de 13.8 habitants/km<sup>2</sup>. Elle est de 90 sur les 4 communes de l'agglomération (de Tontouta au Canal de la Havannah)

**Exemple 2 :** le projet **Ondémia**, à Païta (avec la ville, la province, le FSH et la SIC) s'inscrit en complémentarité des ZIZA et ZICO voisines, pour la réduction des déplacements. Considérant que l'espace est une denrée non renouvelable à conserver, les partenaires ont souhaité épargner 44% de la surface totale qui resteront en l'état (forêt et pentes). Les 4 000 logements (sans doute R+2 maxi, surtout dans les nœuds urbains autour des services) programmés sur 15 ans et concentrés sur 40% de la surface hébergeront 12 000 personnes (soit 3 600 hab/km<sup>2</sup> ; 12 log/ha). Ils sont structurés avec des équipements et espaces publics importants (8% de la surface chacun).

*Questions et remarques du public :*

- Quels sont les équipements attendus ? Y aura-t-il des « effets rue », c'est-à-dire des espaces d'urbanité (commerces, services) et non pas exclusivement des successions de logements ? → « L'effet rue » est effectivement recherché, le but est bien que les gens s'approprient leur ville. Cependant, les aménagements ne peuvent être conçus qu'à la hauteur des budgets alloués.

- C'est indispensable de penser à ce que les usagers feront de la ville en amont de la conception. Le cahier des charges doit également être souple pour permettre à la ville d'évoluer plus tard (logements se transformant en commerce ...)

**Exemple 3 :** En plein renouvellement urbain, **St Quentin** (17 ha gérés par la SIC) est à la frontière de 3 communes. Les 8<sup>(2)</sup> tours de 15 étages (46m), construits dans les années 70 représentent 634 logements. Chacune offre 5644m<sup>2</sup> habitables pour 336m<sup>2</sup> d'emprise, mais elles sont un mauvais exemple de densification car elles ont mal vieilli (préfabriquées) et n'ont pas été conçues pour leurs occupants actuels mais pour les Européens arrivés dans les années 70, lors du boom du nickel. De plus, elles comptent trop peu d'équipements.

La densité bâtie (7 tours/2 ha) est de 5,5 et la densité humaine de 11 800hab/km<sup>2</sup> mais 40% de l'espace n'avait pas d'affectation prévue (on y trouve maintenant un squatt de 1.3ha, par ex). La densité résidentielle (avec les logements hors tours) n'est que de 33.5 log/ha : on pourrait faire la même chose avec de plus petits bâtiments (plus proches les uns des autres). 50% de l'espace sont ainsi consacrés au logement, seulement 10% pour les espaces publics.

*Questions et remarques du public :*

- la destruction n'est pas forcément la panacée. La tour n'est pas toujours source de problème et peut même être agréable (si elle est bien conçue) : la forme urbaine et la forme architecturale sont deux choses différentes. → Il faut comprendre l'histoire du bâti (cf *supra*) et on peut essayer de l'améliorer en rajoutant des balcons « salon d'été » comme à Pierre-Lenquête par ex. On peut aussi tendre vers le « dense individualisé », pour prendre en compte les habitudes locales (jardins ...).

- Ne vaut-il pas mieux avoir des grands espaces verts collectifs que de petits jardins individuels ? → Il y a en effet peu d'espaces verts dans Nouméa, par ex. Les collectivités ne souhaitent pas avoir ensuite à les entretenir. Il faudrait sans doute pour cela trouver de nouvelles solutions : fiscalité locale, intercommunalité (pour éviter la compétition entre communes), ... Ainsi, Païta a des problèmes car le « fond de péréquation » basé sur le nombre d'habitants du dernier recensement ne lui permet pas de faire face à ses défis de développement.

En conclusion, les différents acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme sont conscients que l'intensification urbaine est la seule solution viable, contrairement à l'étalement urbain (surtout en milieu insulaire). Il convient de mettre en application cette volonté dans le respect des populations qui vivront dans ces villes en devenir. Plusieurs pôles de développements en NC (Grand Nouméa et VKP surtout) offrent l'opportunité de construire des villes agréables. Ne la laissons pas passer.

Ce compte-rendu est téléchargeable sur [www.convergence-pays.nc](http://www.convergence-pays.nc). Contacts : 81 63 33

---

(2) : 7 maintenant après le dynamitage d'une des tours cette année.