



REGLEMENTATION PROVINCIALE

Direction provinciale chargée de l'application du texte :
- Direction du logement

M19

DELIBERATION

n° 34-98/APS du 10 juillet 1998

portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province sud

L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

Délibérant conformément à la loi n°88-1028 du 9 novembre 1988 portant dispositions statutaires et préparatoires à l'autodétermination de la Nouvelle-Calédonie en 1998,

Vu la délibération modifiée n°10-90/APS du 24 janvier 1990 relative à l'engagement de la province dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat social,

Vu la délibération n°12-94/BAPS du 6 janvier 1994, relative aux règles de construction propres à l'habitat social,

Vu la délibération n°06-91/APS du 10 octobre 1991 relative aux modalités de l'aide à l'habitat très social,

Vu la délibération n°6-98/APS du 13 janvier 1998 relative à la définition des critères de l'habitat social,

Vu le code territorial des impôts et notamment ses articles 308-309 et 310,

A adopté en sa séance du 10 juillet 1998, les dispositions dont la teneur suit :

Modifiée par :

- Délibération n° 17-2000/BAPS du 23 février 2000
- Délibération n° 15-2001/APS du 26 juin 2001
- Délibération n° 709-2001/BAPS du 5 octobre 2001
- Délibération n° 494-2002/BAPS du 13 août 2002
- Délibération n° 119-2003/BAPS du 16 avril 2003
- Délibération n° 167-2004/BAPS du 22 mars 2004
- Délibération n° 44-2005/APS du 16 décembre 2005
- Délibération n° 13-2007/BAPS du 19 janvier 2007
- Délibération n° 232-2007/BAPS du 06 avril 2007
- Délibération n° 50-2008/APS du 20 août 2008
- Délibération n° 688-2008/BAPS du 15 septembre 2008
- Délibération n° 10183-2009/BAPS/DL/SAC du 3 avril 2009
- Délibération n° 779-2011/BAPS/DL du 17 novembre 2011 (*Modifié par décision CAA n° 12PA03016 du 31/03/2014*)
- Délibération n° 246-2012/BAPS/DJA du 2 mai 2012
- Délibération n° 950-2013/BAPS/DL du 11 décembre 2013
- Délibération n° 951-2013/BAPS/DL du 11 décembre 2013
- Délibération n° 475-2014/BAPS/DL du 9 septembre 2014
- Délibération n° 72-2015/BAPS/DL du 24 mars 2015
- **Délibération n° 651-2015/BAPS/DL du 10 novembre 2015**

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Politique en matière d'habitat aidé

Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.1

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.1

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.1

Modifié par délib n° 950-2013/BAPS/DL du 11/12/2013, art.1

La politique menée par la collectivité a pour objectif de permettre à chaque famille de résider dans un logement adapté à sa taille et offrant les conditions d'hygiène, de sécurité et de durabilité requises.

Cette politique consiste à aider les familles dont les ressources sont insuffisantes à acquérir, construire ou améliorer leur habitat ou à accéder à un logement locatif dont le loyer soit compatible avec leurs ressources.

Les moyens mis en œuvre sont, notamment, les suivants :

- a) acquisition, aménagement et équipement de nouvelles zones d'habitation ;
- b) aides aux opérateurs du logement social pour la réalisation du programme d'habitat aidé (sociétés d'économie mixte d'aménagement et de construction, le Fonds Social de l'Habitat et les sociétés créées dans le cadre de la délibération modifiée n° 210 du 30 octobre 1992 portant création du Fonds Social de l'Habitat) ;
- c) reconnaissance du caractère social aux opérateurs privés du logement social agréés par arrêté délivré par la province Sud ;
- d) aides aux organismes œuvrant pour la construction et l'amélioration de l'habitat social notamment en milieux tribal et rural ;
- e) aides personnelles pour l'accession à la propriété, son amélioration ou la location d'un logement social.

Article 2 - Engagements

Les engagements administratifs techniques et financiers de la province sud sont contractés par conventions que le président de la province sud est habilité à signer.

Article 3 - Résidence principale - Conditions d'occupation

Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.2

Modifié par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.5

Le bénéficiaire d'un logement locatif aidé ou d'un logement locatif de transition doit occuper le logement en tant que résidence principale. Pour être considérée comme résidence principale, le logement doit être occupé au moins huit (8) mois par an par le bénéficiaire.

Le caractère permanent de l'occupation par le bénéficiaire, son conjoint ou ses ascendants pourra faire l'objet de vérifications.

Dans le cas où l'occupation n'est pas permanente suivant les modalités définies ci-dessus, la décision attributive d'aides est abrogée ou la convention dénoncée.

Les sommes déjà perçues devront être remboursées par le bénéficiaire de l'aide.

Article 4 - Normes minimales des logements

Modifié par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.2

Modifié par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.6

Tout logement locatif aidé ou de transition doit à sa livraison :

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées garantissant le respect de l'environnement.
- b) Comporter une pièce spécifique intérieure ou extérieure pour la toilette.
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances.
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir un appareil de cuisson.
- e) Pouvoir être équipé d'eau chaude sanitaire (réseau et appareil de production).
- f) Comprendre une filière d'assainissement collective ou individuelle dont le ou les dispositifs respecteront la réglementation en vigueur.

Les immeubles collectifs comportent un emplacement ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Article 5 - Modalités d'attribution des aides individuelles et des lots bâtis ou non bâtis

Les aides individuelles et les lots bâtis et non bâtis réalisés dans le cadre d'opérations menées pour le compte de la province sud sont attribués par le président de la province sud après avis de la commission des aides à l'habitat.

L'attribution de lots bâtis ou non bâtis réalisés en partenariat entre des opérateurs maîtres d'ouvrages et la province sud est définie par les conventions qui lient les partenaires. Les conditions d'aide aux opérateurs sont définies dans les articles ci-après.

Article 6 - Compétences de la commission des aides à l'habitat

Il est institué une commission consultative des aides à l'habitat dont les compétences portent sur les domaines suivants :

- l'attribution de lots bâtis ou non bâtis,
- l'attribution des prêts et leurs caractéristiques,
- l'attribution des aides subventionnelles individuelles,
- la ré attribution de logements en cas de revente,
- le retrait d'aide ou de prêt en cas de non-respect des conditions d'occupation,
- les modifications de plan de financement des particuliers,
- les suites à donner aux impayés.

Article 7 - Composition de la commission des aides à l'habitat

Modifié par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.3

Modifié par délib n° 13-2007/BAPS du 19/01/2007, art.2

Modifié par délib n° 50-2008/APS du 20/08/2008, art.9

La composition de la commission des aides à l'habitat est la suivante :

a) avec voix délibérative :

- le président de l'assemblée de la province sud ou son représentant, président de la commission,
- le président de la commission provinciale de l'habitat ou son représentant,
- trois membres de l'assemblée de province, désignés par cette dernière dans le respect du principe de la représentation proportionnelle des groupes politiques qui y sont représentés,
- le maire de la commune intéressée ou son représentant,

et, dans le cas où les financements sont issus d'un contrat avec l'Etat ;

- le commissaire délégué de la République pour la province sud ou son représentant,
- le représentant du fonds social de l'habitat en cas de dossier financé conjointement,

b) avec voix consultative :

- le représentant de l'opérateur concerné par les dossiers de demande d'aide à l'habitat,
- le représentant de l'organisme bancaire gestionnaire des prêts provinciaux,
- le délégué au logement ou son représentant chargé de l'instruction des dossiers,
- le directeur du personnel, des finances et du domaine ou son représentant,
- le directeur de l'action sanitaire et sociale de la province ou son représentant.

Le secrétariat de la commission des aides à l'habitat est assuré par la délégation au logement.

Par ailleurs, dans le cas d'opérations réalisées en partenariat entre des opérateurs maîtres d'ouvrage et la province sud, le président de la commission de l'habitat ou son mandant, représente la province sud dans les commissions d'attribution des logements.

TITRE I

L'aide à l'aménagement urbain.

Article 8 - Nature des interventions

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.2 (Annulé)

La province peut réaliser des opérations d'aménagement en régie, en donnant mandat à un opérateur, ou par voie de concession.

Ces opérations concernent l'acquisition foncière, la viabilisation et l'équipement de secteurs ayant une finalité, même partielle, d'habitat aidé.

Nota :

L'article 2 de la délibération n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011 est annulé par décision CAA n° 12PA03016 du 31/03/2014.

Article 9 - Nature des aides

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.3

Les aides apportées par la province peuvent être constituées par l'apport foncier et / ou par une subvention destinée à l'équilibre des coûts d'opération entre le prix de revient et le prix de vente des lots bâtis ou non. Ces aides financières sont versées au mandataire ou au concessionnaire. . Elles sont prises en charge par la province dans la limite des inscriptions budgétaires.

Le Bureau de l'assemblée de la province sud est habilité à fixer les montants et les modalités de versement des aides des opérations non concédées.

Article 9-1 - Opérations d'accession :

Inséré par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.4

Pour les opérations d'accession à la propriété la subvention permet l'équilibre financier entre le prix de revient et le prix de vente des lots bâtis ou non Ces subventions sont versées au mandataire ou au concessionnaire.

Les actes de ventes à passer entre le mandataire, ou le concessionnaire, et les acquéreurs font mention de la subvention apportée à l'immeuble bâti ou non bâti.

Le prix de cession des lots est fixé pour chaque opération par délibération du bureau de l'assemblée de la province sud.

Article 9-2 – Opérations de restructuration de zones d'habitat spontané :

Inséré par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.4

Pour les opérations de restructuration de zones d'habitat spontané, telles qu'elles sont définies dans la délibération n° 37-2011/APS du 9 novembre 2011 réglementant l'aménagement de zones d'habitat spontané, la subvention permet de financer tout ou partie des investissements réalisés pour améliorer les conditions de vie de la zone à restructurer.

Nota :

L'arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris n° 12PA03016 du 31/03/2014 a annulé l'article 9-2 de la délibération n° 779-2011/BAPS/DL du 17 novembre 2011 modifiant la délibération n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud.

La Cour administrative d'appel a toutefois vraisemblablement commis une erreur matérielle dans la mesure où cette délibération du 17 novembre 2011 ne contient aucun article 9-2.

Selon toute vraisemblance, l'article que souhaitait annuler la Cour est l'article 9-2 de la délibération 34-98/APS du 10 juillet 1998, instauré par l'article 4 de la délibération n° 779-2011/BAPS/DL du 17 novembre 2011.

Article 9-2-1 - Mesures techniques :

Inséré par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.4

Les mesures envisagées pour l'amélioration des conditions de vie peuvent concerner tout ou partie des dispositions définies dans les articles 9-2-1-1 à 9-2-1-3 ci-après.

Article 9-2-1-1 – Mesures en matière de salubrité :

Inséré par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.4

Les dispositions à mettre en œuvre en matière de salubrité peuvent concerner :

- 1°) L'amenée des réseaux d'alimentation en eau potable en un point non privatif avec compteur individualisé ;
- 2°) la réalisation d'un bloc sanitaire et d'un point de lavage à l'usage des habitants de chaque parcelle ;
- 3°) la réalisation d'un assainissement collectif ou individuel ;
- 4°) l'identification d'un ou plusieurs points collectifs de collectes d'ordures ménagères.

Article 9-2-1-2 – Mesures diverses :

Inséré par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.4

Des dispositions diverses, participant à l'amélioration des conditions de vie, peuvent concerner :

- 1°) la réalisation de voiries nouvelles ;
- 2°) l'alimentation électrique avec compteur individualisé.

Article 9-2-2 - Mode d'attribution des parcelles :

Inséré par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.4

Les parcelles sont attribuées par le président de l'assemblée de la province Sud sur proposition du directeur du logement.

Article 9.2.3 – Forme de la participation financière des bénéficiaires :

Inséré par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.4

La participation financière des occupants des parcelles de la zone restructurée prend la forme d'un loyer perçu suivant une périodicité fixée dans le bail passé entre les occupants et la collectivité publique ou son mandataire.

Article 9.2.3.1 - Montant de la participation financière des bénéficiaires :

Inséré par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.4

Le montant du loyer, perçu par la collectivité publique ou son mandataire, est déterminé en multipliant le montant du revenu mensuel brut par le taux d'effort de 10%, sans pouvoir être inférieur à 5 000F.

Le loyer est majoré de 1 000 F/are au-delà de 6 ares. Pour le calcul de la majoration, l'are est arrondi au dixième d'unité par défaut.

Des dérogations peuvent être accordées par le bureau de l'assemblée de la province Sud sur des cas particuliers.

Article 9.2.3.2 :

Inséré par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.4

Le loyer peut être révisé annuellement suivant les revenus de l'occupant et éventuellement l'indice de révision des loyers déterminé par l'ISEE.

Le revenu brut servant à déterminer le montant du loyer ne prend pas en compte les bourses, les prestations familiales, les aides sociales et de secours immédiats et exceptionnels.

TITRE II

L'aide au logement locatif

Article 10 – Préambule

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.4

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011, art.5

Modifié par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.2

Il existe deux catégories de logements donnés à bail par les opérateurs mentionnés à l'article 1b :

- les logements locatifs aidés (LLA),
- et les logements locatifs de transition (LLT).

Ces logements sont donnés à bail en fonction du montant des plafonds de ressources des ménages défini ci-après :

Nombre de personnes composant le foyer	Plafond mensuel de ressources des ménages	
	Pour un logement locatif aidé	Pour un logement locatif de transition
Une personne seule	125 000 F	230 000 F
Deux personnes	200 000 F	340 000 F
Trois personnes	250 000 F	410 000 F
Quatre personnes	270 000 F	490 000 F
Cinq personnes	320 000 F	580 000 F

Six personnes	360 000 F	660 000 F
Au-delà de six personnes	400 000 F	730 000 F

Toutefois pour les ménages monoparentaux, le parent isolé est compté pour deux personnes.

Au sens des dispositions de l'alinéa précédent, un parent isolé s'entend d'un parent vivant seul suite à un veuvage, à une séparation ou à un divorce, et ayant à charge un ou plusieurs enfants.

Chapitre I : Caractéristiques et prix

Section I - Caractéristiques des logements

Article 11 - Caractéristiques techniques

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.5

Abrogé par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.9

- Abrogé

Article 12 - Caractéristiques des constructions

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.6

Abrogé par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.9

- Abrogé

Article 13 - Niveau de prestations des logements

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.7

Modifié par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.7

Le niveau de prestations des logements locatifs aidés, fixé lors du conventionnement, est approuvé par le président de l'assemblée de la province Sud. Il en est de même pour ses mises à jour.

Section II - Coût d'objectif

(Intitulé remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.8)

Article 14 – Coût d'objectif

Intitulé remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.9

Les éléments constitutifs du coût d'objectif des logements à usage locatif sont :

- * la charge foncière,
- * le coût du bâtiment,
- * les honoraires,
- * les frais de portage financier,
- * le surcoût éventuel du à la nature des terrains.

La charge foncière

Celle-ci comprend :

- a) le prix du terrain et les frais d'acquisition,
- b) les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, tels que démolitions, mouvements de terre, voirie et réseaux divers y compris branchements, transformateurs et éclairage public, aires de stationnement, et suivant le programme, espaces libres, plantations,
- c) les sondages éventuels,

- d) toutes les taxes liées à la réalisation de la construction sur le terrain,
- e) le cas échéant, le montant de toute participation mise à la charge du constructeur.

Le coût du bâtiment

Le coût du bâtiment comprend les dépenses afférentes :

- à la construction, selon les règles en vigueur, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées ou non y compris les frais d'assurance décennale et du contrôle technique,
- à la réalisation de tous les équipements nécessaires à l'usage des locaux d'habitation et annexes, et notamment à la fourniture et pose des ascenseurs, des gaines et câbles de télécommunication des antennes de télévision, des surpresseurs éventuels,
- à la création des locaux destinés à des services collectifs ou communs attachés à la jouissance des logements,
- à l'isolation acoustique des logements.

Les honoraires

Les honoraires comprennent :

- les dépenses afférentes à l'établissement du programme de l'opération dans le cas où l'établissement de ce programme a nécessité le concours de services extérieurs à l'organisme constructeur et a fait l'objet d'un marché de définition,
- les honoraires des géomètres,
- la rémunération de la maîtrise d'ouvrage ou de la conduite d'opération,
- les honoraires des architectes et techniciens pour leurs interventions relatives aux travaux énumérés aux paragraphes "coût du bâtiment".

Article 15 – Mise en concurrence

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.10

Les opérateurs du logement social doivent respecter les principes de transparence et de mise en concurrence édictés par la réglementation en vigueur.

Article 16 – Comparaison du coût d'objectif et du coût de référence

Modifié par délib n° 17-2000/BAPS du 23/02/2000, art.1

Modifié par délib n° 119-2003/BAPS du 16/04/2003, art.1

Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.3

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.11

Abrogé par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.9

- Abrogé

Article 17 –

Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.4

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.12

-Sans objet

Chapitre II : Aides et attribution des logements

Section I : Aides financières

Article 18 - Aides financières apportées par la province

Remplacé par délib n° 709-2001/BAPS du 05/10/2001, art.1
 Modifié par délib n° 119-2003/BAPS du 16/04/2003, art.2
 Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.5
 Modifié par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.13
 Modifié par délib n° 688-2008/APS du 15/09/2008, art.1
 Modifié par délib n° 950-2013/BAPS/DL du 11/12/2013, art.2
 Modifié par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.3

Les aides à la pierre sont accordées uniquement aux logements locatifs aidés.

Elles prennent la forme d'une subvention aux opérateurs tels que définis à l'article 1b, pour parvenir à l'équilibre des opérations de constructions de logements locatifs et pour obtenir des loyers compatibles avec les revenus des ménages.

Les aides sont accordées sur la base d'un programme déterminé dont les éléments essentiels sont approuvés par la province Sud :

- situation - implantation ;
- quantité et typologie de logements à réaliser ;
- programme de surfaces et descriptif ;
- calcul du loyer d'équilibre ;
- plan de financement.

Le plan de financement doit prévoir :

- l'intervention de prêts bonifiés par l'Etat ou mis en place par les organismes de collecte des participations des employeurs à l'effort de construction de logements, ainsi que ceux proposés par des organismes bancaires à taux comparables ;
- la mise en place de fonds propres dont le montant est négocié entre l'opérateur et la province Sud.

Les loyers d'équilibre maxima sont indiqués ci-après pour valeur au 1^{er} janvier 2015 :

Type de logement (en fonction du nombre de pièces principales)	Locatif aidé	Locatif de transition
I (soit une pièce principale)	40 000 F	50 000 F
II (soit une pièce en supplément de la pièce principale)	45 000 F	60 000 F
III (soit deux pièces en supplément de la pièce principale)	55 000 F	80 000 F
IV (soit trois pièces en supplément de la pièce principale)	65 000 F	90 000 F
V (soit quatre pièces en supplément de la pièce principale)	75 000 F	100 000 F
VI (soit cinq pièces en supplément de la pièce principale)	85 000 F	110 000 F

Les loyers d'équilibre sont actualisés annuellement en fonction de l'indice de révision des loyers IRL du mois de janvier.

Article 19 - Montant maximal des aides financières

Modifié par délib 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.6
 Modifié par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.14
 Modifiée par délib n° 10183-2009/BAPS/DL/SAC du 03/04/2009, art.1

Abrogé par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.9

- Abrogé

Article 19 bis – Subventions complémentaires pour les logements destinés à accueillir des personnes handicapées.

Inséré par délib n° 10183-2009/BAPS/DL/SAC du 03/04/2009, art.2

Des subventions complémentaires peuvent être accordées aux opérateurs institutionnels du logement social pour le financement des travaux supplémentaires liés à l'adaptation des logements destinés à accueillir des personnes handicapées.

Article 20 - Subventions complémentaires

Des subventions complémentaires apportées par l'Etat, d'autres collectivités locales ou organismes peuvent être intégrées dans le plan de financement des opérations, notamment dans le cadre des opérations menées au titre des contrats passés entre l'Etat et les collectivités.

Article 21 - Complément logement

Un complément d'aide au logement, mis en place par les organismes sociaux ou la province sud, peut bénéficier aux familles aux ressources insuffisantes.

Ce complément logement qui vient diminuer le loyer supporté par le locataire est versé directement aux bailleurs.

Article 22 - Composition et Evolution du loyer d'équilibre

Modifié par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.15

Modifié par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.9

Le loyer d'équilibre est destiné à couvrir :

- les charges de gestion locative,
- l'amortissement des emprunts et la reconstitution des fonds propres,
- les provisions pour entretien et grosses réparations,
- les vacances et impayés.

Article 23 - Destination des logements amortis

A l'issue des durées d'amortissement comptable et financier des prêts ou système équivalent, la destination des logements est redéfinie entre l'opérateur et la province sud.

Article 24 - Clauses d'aliénation

Sous peine de remboursement des subventions accordées, les opérateurs sociaux ne peuvent aliéner des logements aidés et très aidés par la province sud sans son approbation. En cas d'accord, l'aliénation est faite à des conditions fixées par la province sud.

Article 24-1 -

Inséré par délib n° 246-2012/BAPS/DJA du 02/05/2012, art.1

Modifié par délib n° 950-2013/BAPS/DL du 11/12/2013, art.3

Les opérateurs mentionnés à l'article 1b peuvent céder les logements mis en location, qu'ils ont réalisé ou acquis en application de la présente délibération, dans les conditions définies ci-après :

I – Les logements mentionnés à l'alinéa précédent doivent répondre aux conditions de surfaces habitables définies par l'article 35 de la présente délibération et peuvent être cédés au locataire dans un délai de cinq ans suivant leur achèvement ou leur acquisition.

Dans l'intervalle, les logements sont donnés en location nue ou meublée à des personnes physiques qui en font leur résidence principale et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par la présente délibération.

Les logements sont cédés dans des conditions, notamment de prix, définies par une convention conclue entre l'opérateur et le locataire au plus tard lors de la conclusion du bail.

Toute proposition de cession est soumise pour avis au président de l'assemblée de la province Sud.

Le président de l'assemblée de la province Sud émet son avis dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, l'avis est réputé donné.

II – Les logements cédés sont soumis aux conditions d'occupation et de revente définies par l'article 33 de la présente délibération.

Lors de la cession d'un élément de patrimoine immobilier de l'organisme, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible.

Section II : Conditions d'attribution

Article 25 - Définition des ménages occupants

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.16

Modifié par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.4

La typologie des logements attribués aux ménages est déterminée par la composition familiale indiquée ci-dessous :

Nombre de personnes composant le foyer	Type de logement (en référence à la typologie de logements définie à l'article 18)
Une personne ou un couple	I
Deux personnes	II
Deux à quatre personnes	III
Quatre à six personnes	IV
Cinq à huit personnes	V
Six à dix personnes	VI
Deux personnes par pièce principale supplémentaire	Au-delà du type VI

Toutefois pour les ménages monoparentaux, le parent isolé est compté pour deux personnes.

Au sens des dispositions de l'alinéa précédent, un parent isolé s'entend d'un parent vivant seul suite à un veuvage, une séparation ou un divorce, et ayant à charge un ou plusieurs enfants.

Article 26 - Instructions des candidatures

Modifié par délib n° 13-2007/BAPS du 19/01/2007, art.2

Les dossiers sont instruits conjointement par les services provinciaux (délégation au logement), les services de la commune intéressée et le bailleur social.

Le ménage demandeur doit déclarer les personnes constituant le ménage et qui occuperont le logement.

Pour l'attribution des logements, les critères à prendre en compte sont, notamment, le niveau de revenu régulier du ménage, la quotité cessible et la pérennité de l'emploi. En outre, doivent être pris en considération les ressources annexes, les cautions solidaires et toute autre garantie.

Pour apprécier la situation de chaque ménage demandeur, le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée est égal à la somme des revenus imposables de chaque personne composant le ménage, au titre de l'année précédant celle de la signature de l'engagement de location.

Chaque personne imposable du ménage doit produire l'avis d'imposition qui lui a été délivré par le service des impôts pour l'acquittement de l'impôt sur le revenu au titre de l'année visée ci-dessus.

Les candidats non imposables à l'impôt sur le revenu doivent produire un avis de non-imposition délivré par le service des impôts.

A défaut, les candidats doivent produire toute pièce justifiant de revenus (fiches de salaire, compte d'exploitation, etc ...).

Article 27 - Attribution du logement

Modifié par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.17

Modifié par délib n° 13-2007/BAPS du 19/01/2001, art.2

Modifié par délib n° 50-2008/APS du 20/08/2008, art.10

Le bailleur social affecte les logements locatifs aidés aux familles retenues par la commission d'attribution composée de la manière suivante :

a) avec voix délibérative :

- le président de l'assemblée de la province Sud ou son représentant, président de la commission,
- le (la) président(e) de la commission provinciale de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, ou son représentant,
- le maire de la commune intéressée ou son représentant,
- le Commissaire Délégué de la République pour la province Sud ou son représentant,
- le directeur général de l'opérateur ou son représentant,
- trois membres de l'assemblée de province, désignés par cette dernière dans le respect du principe de la représentation proportionnelle des groupes politiques qui y sont représentés,

b) avec voix consultative :

- le délégué au logement ou son représentant,
- le directeur de l'action sanitaire et sociale de la province ou son représentant,
- le représentant des services sociaux de la commune intéressée.

Le secrétariat de la commission est assuré par l'opérateur.

Dans le cas où cette décision ne peut être respectée, le bailleur social doit en informer la commission afin qu'un nouveau locataire soit désigné.

Pour les opérations réalisées par le FCH, les familles attributaires d'un logement locatif aidé sont retenues par une commission dont la composition est indiquée dans les conventions financières.

TITRE III

L'aide à l'accession à la propriété

Chapitre I : Dispositions générales

Article 28 - Nature de l'intervention financière

Remplacé par délib n° 494-2002/BAPS du 13/08/2002, art.1

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS du 17/11/2011, art.6

Modifié par délib n° 950-2013/BAPS/DL du 11/12/2013, art.4

La province Sud peut accorder, au titre de l'accession à la propriété, des aides financières pour :

- la construction ou l'amélioration de logements. Ces logements peuvent être livrés achevés ou en autofinition prise en charge par l'accédant ;
- l'acquisition de logements, appartements ou de lots bâtis, neufs en primo accession ;
- l'acquisition en primo accession de lots bâtis mis à la vente par les opérateurs visés à l'article 1b de la présente délibération, dans le cadre d'opérations de cession du parc locatif social agréés par arrêté délivré par la province Sud ;
- l'acquisition de lots bâtis ou non pour des motifs exceptionnels.

Les aides peuvent être attribuées sous forme de :

- subvention aux opérateurs,
- prêts et/ou subventions à des particuliers.

Article 29 - Cumul avec d'autres systèmes d'aides

Les aides accordées à titre individuel ou aux opérateurs sont cumulables avec tout autre système de prêts ou aides à l'habitat.

Article 30 - Interventions des opérateurs

Remplacé par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.7

Remplacé par délib n° 950-2013/BAPS/DL du 11/12/2013, art.5

Les opérations de construction ou d'amélioration de logements peuvent être confiées par la province Sud aux opérateurs institutionnels du logement social tels que définis à l'article 1b et 1d et à des structures locales créées sous forme d'associations à but non lucratif régies par la loi du 1er juillet 1901.

Article 31 - Rémunération des opérateurs

Les opérateurs sont rémunérés en tant que maître d'ouvrage ou maître d'ouvrage délégué et leurs honoraires sont intégrés dans les coûts des opérations.

Le fonctionnement des structures locales est pris en charge pour une partie par le budget provincial, l'autre partie étant assurée par les participations des communes membres desdites structures locales.

Article 32 - Dispositions relatives à la répétition de demande d'aides par des particuliers

Il ne sera pas accordé, à un bénéficiaire des aides à l'habitat, d'aide nouvelle pendant un délai de 10 ans à l'exception des cas ci-après :

- travaux d'amélioration n'ayant pas encore fait l'objet d'une attribution de subvention. Le montant cumulé des différentes subventions, pour les 10 années écoulées (sauf dégâts par catastrophe naturelle) y compris celle qui fait l'objet de la demande, ne doit pas excéder le plafond en vigueur au moment du dépôt de la demande en cours. Il est calculé en fonction de la situation et des ressources familiales au moment de la demande de la nouvelle aide,
- destruction ou dégradation de l'habitat consécutivement à une catastrophe naturelle ou à un incendie accidentel (en complément de la valeur assurée),

- cas de force majeure,
- agrandissement du logement, par des pièces d'habitations contiguës, consécutif à une augmentation de la taille du ménage,
- réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement aux personnes handicapées physiques ou aux personnes âgées à mobilité réduite,
- aide à l'autofinition des logements livrés en clos, couvert.

Article 33 - Dispositions relatives à la possession d'un logement aidé par la province

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS du 17/11/2011, art.7

Pendant un délai de 15 années en cas d'attribution de subventions ou de prêt dont la durée est inférieure à 15 ans ou pendant un délai égal à la durée du prêt si celui-ci est supérieur à 15 ans, les logements aidés lors de la construction ou de l'amélioration sont assujettis, sous peine de retrait de la décision d'attribution et du remboursement des sommes perçues, aux conditions suivantes. Ces conditions figurent dans les actes de cession :

- obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale par l'acquéreur et son conjoint, pendant une durée au moins égale à huit mois par an, sauf motif légitime,
- interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière,
- interdiction de revente sauf autorisation de la province sud. Dans ce cas, le nouvel occupant doit être agréé par la province sud dans les conditions analogues à celles définies lors de la première attribution. Le prix de vente sera fixé par la province sud. Celui-ci comprend le coût aidé initial éventuellement majoré, selon leur état, des travaux d'amélioration sur lesquelles sera appliqué un coefficient de vétusté de 10 % l'an pour des travaux de nature immobilière et de 20 % l'an pour les équipements secondaires. Ces conditions figurent dans les actes de cession,
- obligation pour l'accédant de procéder ou faire procéder dans un délai de cinq ans à l'exécution des travaux de finition dans le cas où le logement est vendu inachevé.

Chapitre II : Construction de logements neufs en opérations groupées ou individuelles

Article 34 - Dispositions générales

Complété par délib n° 119-2003/BAPS du 16/04/2003, art.3

Les opérations de construction de logements neufs en opérations groupées ou individuelles, pour lesquelles la province sud est sollicitée financièrement, doivent faire l'objet d'un programme dont les éléments essentiels, énumérés ci-après, sont approuvés par elle :

- situation et implantation,
- quantité et typologie de logements à réaliser,
- vocation des logements aidés ou très aidés,
- programme de surface et descriptif,
- modalité d'accession et coût de vente,
- niveau des revenus des ménages accédant à la propriété,
- coût du programme,
- plan de financement du programme.

Les caractéristiques techniques et financières décrites dans les articles ci-après s'appliquent aux opérations sous mandat ou en participation financière.

Pour des opérations menées à titre expérimental, il pourra être dérogé aux dispositions prévues dans la section I du présent chapitre.

Section I - Caractéristiques techniques et de coût

Paragraphe 1 : Caractéristiques des logements

Article 35 - Surfaces

Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.8

Remplacé par délib n° 232-2007/BAPS du 06/04/2007, art.1

Remplacé par délib n° 10183-2009/BAPS/DL/SAC du 03/04/2009, art.3

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS du 17/11/2011, art.8

Les surfaces maximales (Sm) des logements en accession aidée construits par les opérateurs et les organismes visés à l'article 1^{er} de la présente délibération sont fixées comme suit :

Type	Surface maximale en m ²
	Logements en accession aidée (LAA)
I	40
II	55
III	75
IV	90
V	102
VI	114
Par pièce sup.	12

Les surfaces minimales des logements sont fixées à 60 % des surfaces maximales.

Pour les opérations groupées, un dépassement de ces surfaces, limité à quelques logements, est autorisé à condition que la somme des surfaces (S) des logements soit, par opération, au plus égale à la somme des surfaces maximales (Sm) correspondantes.

Le mode de calcul de la surface S de chaque logement est: indiqué à l'article 11.

Les surfaces maximales (Sm) sont majorées de 3 ml en cas de réalisation de logements destinés à accueillir des personnes handicapées à mobilité réduite.

Article 36 - Caractéristiques techniques

Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.9

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS du 17/11/2011, art.9

Les caractéristiques techniques minimales des logements neufs en opérations groupées ou individuelles réalisés par les opérateurs ou des organismes visés à l'article 1^{er} de la présente délibération sont fixées comme suit :

I - Aménagement du terrain :

- * Plateformage de l'emplacement de la construction et de l'extension éventuelle,
- * Raccordement au réseau public d'eau potable,
- * Raccordement au réseau d'électricité, s'il existe,
- * Dispositif d'assainissement pour les eaux usées et les eaux vannes :
 - raccordement obligatoire au réseau communal d'évacuation des eaux usées lorsqu'il existe,
 - à défaut, réalisation d'un système d'assainissement individuel.

II - Bâtiment :

- * Etre clos et couvert,
- * Fondations,

- * Dalle du plancher réalisée avec une chape incorporée ou plancher construit sur vide sanitaire. Ces planchers devront permettre la pose d'un revêtement de sol,
- * Parois extérieures. Être stable au feu un quart d'heure,
- * Être protégé contre les infiltrations et remontées d'eau même pour les pluies diluviennes,
- * Couverture : les pentes de toiture déborderont d'au moins 50 cm des façades,
- * Cloisons intérieures pour la salle d'eau et W.C,
- * Ventilation des locaux techniques : la cuisine et le W.C. seront chacun pourvus d'un ouvrant donnant sur l'extérieur ; cet ouvrant pourra être commun au W.C. et à la salle d'eau si ces deux pièces sont contiguës et ventilées ensemble,
- * Être muni d'une alimentation en eau potable et d'une distribution interne,
- * Installation de la plomberie sanitaire :
 - cuisine : 1 évier simple,
 - W.C : 1 cuvette avec chasse d'eau et robinet d'arrêt,
 - salle d'eau : 1 receveur de douche avec douche téléphone, 1 lavabo,
 - les branchements des équipements à la canalisation collective se feront de manière apparente en partie verticale,
 - les canalisations d'eau potable seront apparentes à l'intérieur de la construction.
- * L'ensemble des eaux usées et eaux vannes du logement sera raccordé au réseau public d'assainissement ou à défaut à la fosse septique.

III - Dimensions et surfaces minimales :

- * Les dimensions et surfaces minimales des pièces respecteront celles définies dans l'article 12 de la présente délibération,
- * Les plans devront prévoir pour les logements individuels la possibilité d'une extension ultérieure de deux chambres supplémentaires, sauf si l'attributaire y renonce en justifiant l'inutilité de cette disposition,
- * La distribution des logements devra être conçue pour permettre aux acquéreurs de les faire évoluer au meilleur coût.

IV - Finitions extérieures :

- * Dans le cas d'une construction en parpaings ou similaires, les façades extérieures devront être revêtues d'un enduit et d'une peinture qualité extérieure,
- * Dans le cas d'une construction en bois, un traitement fongicide et insecticide avec revêtement protecteur microporeux devra être appliqué,
- * Les menuiseries extérieures seront peintes avec une peinture glycérophtalique.

V - Viabilisation extérieure :

- * Respect des règles établies en matière de lotissement social et très social de la délibération n° 11-90 APS modifiée du 24 janvier 1990.

VI - Dossier pour l'utilisateur :

- * Dans le cas où l'attributaire confie à une structure locale une mission de maîtrise d'oeuvre complète celle-ci sera tenue de lui remettre un dossier comprenant :
 - les plans du logement, le permis de construire et l'attestation d'assurance décennale (délibération n° 591 du 1/12/83 modifiée),
 - un état quantitatif des travaux d'achèvement,
 - les plans des extensions prévues,
 - un état quantitatif des travaux d'extension s'il y a lieu.
- * Les mêmes dispositions seront applicables aux opérateurs institutionnels du logement social tels que définis à l'article 1.

Paragraphe 2 - Prix de revient - Prix plafond

Article 37 - Eléments constitutifs du prix de revient en opérations groupées

Les éléments à prendre en compte pour la détermination du prix de vente sont les suivants :

- * le prix du bâtiment,
- * la charge foncière qui comprend :
 - le prix du terrain et les frais d'acquisition,
 - les honoraires de géomètre,
 - les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain et les honoraires y afférent, (démolitions, mouvements de terre, voiries et réseaux divers, branchements, transformateurs, aires de stationnement).

Article 38 - Eléments constitutifs du prix de revient en opérations individuelles

Les éléments à prendre en compte pour la détermination du prix de revient comprennent les éléments suivants :

- le prix du bâtiment,
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain,
- les honoraires correspondants et taxes diverses,
- la charge foncière éventuelle.

Article 39 - Eléments constitutifs du prix de revient des lots viabilisés en vue de la construction ultérieure de logements par opération individuelle

Les éléments à prendre en compte pour la détermination du prix de la viabilisation des terrains, en vue de la construction ultérieure de logements par opérations individuelles, sont les suivants :

- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, (démolitions, mouvements de terre, voiries et réseaux divers, branchements, transformateurs, aires de stationnement),
- les honoraires correspondants et taxes diverses,
- la charge foncière éventuelle.

Article 40 - Limite du prix de revient

Le prix de revient défini aux articles 37, 38 et 39 de la présente délibération, établi au mois de référence MO de mise au point des études du projet, doit être au plus égal au prix plafond fixé à l'article 41 suivant.

Article 41 - Prix plafond

Modifié par délib n° 17-2000/BAPS du 23/02/2000, art.2

Modifié par délib n° 119-2003/BAPS du 16/04/2003, art.4

Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.10

Le montant des prix plafonds (Pmax) des logements neufs construits en opérations groupées ou individuelles en autofinition est fixé dans les conditions suivantes :

- **opérations groupées** :

N

$P_{max} = AN + 0,85 B \sum (S+12)$

1

- opérations individuelles :

$P_{max} = 0,85 B (S + 12)$

A = charge foncière du logement = 2.900.000 F CFP

B = coût au mètre carré S.H.O.B du logement = 75 000 CFP

N = nombre de logements de l'opération

S = surface hors œuvre brute du logement telle que définie à l'article 35

Une majoration limitée à 20 % du terme A peut être accordée en cas de :

- nature de terrain exceptionnelle (rocher, tourbe, etc...),
- topographie difficile : pente > à 15 %.

Une majoration exceptionnelle peut être accordée au titre de l'achat foncier sur justification des coûts d'achat ou de promesse de vente.

Une majoration sur justification des surcoûts est accordée pour l'équipement des logements destinés à accueillir des personnes handicapées à mobilité réduite.

Section II - Aides individuelles

Paragraphe 1 : Aides financières

Article 42 - Aides financières apportées par la province sud

Des aides à la pierre peuvent être accordées à des particuliers sous forme de prêts à taux nul et / ou de subventions.

Article 43 - Prêts à taux nul

Modifié par délib 15-2001/APS du 26/06/2001, art. 5

Complété par délib n° 494-2002/BAPS du 13/08/2002, art.2

Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.11

Modifié par délib n° 688-2008/APS du 15/09/2008, art.2

Modifié par délib n° 10183-2009/BAPS/DL/SAC du 03/04/2009, art.4 I,II

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS du 17/11/2011, art.10

Modifié par délib n° 950-2013/BAPS/DL du 11/12/2013, art.6 et 7

Financés sur ressources budgétaires, des prêts immobiliers à intérêt nul peuvent être octroyés par la province sud. Ces prêts sont cumulables avec d'autres prêts immobiliers. Les bénéficiaires sont les ménages à revenus modestes désirant accéder à la propriété en résidence principale.

← Les dispositions suivantes sont maintenues pour les opérations déjà agréées à la date de publication de la présente délibération

Le barème des prêts accordés aux bénéficiaires des opérations groupées réalisées jusqu'à la date de publication de la présente délibération est le suivant.

Apport personnel minimum exigé	Tranche de revenus du ménage (1) F.CFP/mois	Montant maximum du prêt	Durée maximale
36.000	60.000 - 70.000	4.564.000	32 ans

70.000	70.000 - 80.000	4.530.000	25 ans
104.000	80.000 - 90.000	4.496.000	21 ans
138.000	90.000 - 100.000	4.462.000	17 ans
172.000	100.000 - 110.000	4.428.000	14 ans
206.000	110.000 - 120.000	3.700.000	12 ans
240.000	120.000 - 130.000	3.660.000	10 ans
260.000	130.000 - 140.000	4.660.000	15 ans
280.000	140.000 - 150.000	2.620.000	13 ans
300.000	150.000 - 160.000	1.900.000	13 ans

(1) à l'exclusion des allocations familiales et aides sociales.

Le montant des prêts couvre le prix de cession des lots ainsi que les frais d'actes.

Ces prêts sont destinés à l'acquisition de la résidence principale dont le prix maximum (foncier et construction) est fixé par délibération du bureau de l'assemblée de province sud. Ils sont assortis d'un différé de remboursement d'un an au moins.

Toutefois, le prix maximum est fixé à :

- 4.600.000 F.CFP pour les bénéficiaires dont les revenus mensuels sont compris entre 60.000 F.CFP et 130.000 F.CFP.
- 5.600.000 F.CFP pour les bénéficiaires dont les revenus mensuels sont supérieurs à 130.000 F.CFP et inférieurs ou égaux à 160.000 F.CFP.

La différence entre le prix de revient et le prix de cession est prise en charge par le budget de la province sud dans la limite des fonds disponibles.

Pour des opérations d'urgence d'habitat social, ces prêts sont destinés à l'acquisition des lots construits économiques dont le prix de vente est fixé par délibération du bureau de l'assemblée de la province sud.

↑ Les dispositions applicables à partir de la publication de la présente délibération sont les suivantes.

Le montant des prêts couvre :

a) opérations groupées

Le prix de cession des lots bâtis ou non bâtis des opérations groupées, qui est fixé par délibération du bureau de l'assemblée de la province sud. Ces prix de cession sont modulés en fonction de la situation foncière, la catégorie de logements réalisés, leur typologie et des revenus des ménages bénéficiaires.

b) opérations individuelles réalisées par les opérateurs ou les organismes visés à l'article 1b et 1d de la présente délibération

Le montant du prêt, est plafonné à 6 000.000 F.CFP pour la réalisation d'un logement économique sur un lot appartenant aux bénéficiaires ou sur lequel ils bénéficient d'un droit à construire ou sur un lot cédé à titre gracieux dans le cadre du titre I ci-avant.

Le montant du prêt couvre en sus et selon les cas, les frais d'acte ou la mise en place d'hypothèque, ou d'autres dépenses relatives à la charge foncière.

La durée maximale des prêts ne pourra excéder 30 ans.

Les accédants pouvant bénéficier de ces prêts ne devront pas avoir des revenus supérieurs à 3 SMG bruts par mois pour une famille composée au plus de quatre personnes vivant sous le même toit. Ce plafond de

ressource sera majoré de 20.000 FCFP par enfant ou personne à charge supplémentaire sans pouvoir excéder 100.000 FCFP.

b-bis) projets d'acquisition immobilière réalisée par un particulier

Les projets d'accession aidée des particuliers n'ont pas accès aux prêts à taux nul.

c) cas particuliers

Pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle, résorption d'habitat insalubre...), la province peut accorder des prêts dont les montants sont plafonnés à 4 000 000 F CFP pour l'acquisition d'un lot nu viabilisé et à 8 500 000 F CFP pour l'acquisition d'un lot viabilisé bâti.

Le montant du prêt couvre en sus et selon les cas, le droit proportionnel d'enregistrement, les frais d'acte, la mise en place d'hypothèque, ou d'autres dépenses relatives à la charge foncière.

La durée maximale des prêts ne pourra excéder 30 ans.

Pour ces mêmes motifs, la province peut accorder des prêts à l'acquisition ou à la construction tels que définis au présent article pour des ménages ayant des revenus supérieurs à 3 SMG bruts par mois.

d) aides à l'habitat des jeunes agriculteurs

Les agriculteurs de moins de 35 ans au plus peuvent bénéficier d'une aide financière pour la construction de leur résidence principale sur les terres agricoles dont ils sont propriétaires ou bailleurs de longue durée (supérieur à 25 ans) et qu'ils exploitent.

Ils devront justifier de leur seule activité dans le secteur agricole (carte d'exploitant agricole).

Le montant mensuel des revenus du ménage pris en compte doit être inférieur à 4,5 SMAG.

Cette aide peut prendre la forme d'une avance remboursable à taux zéro et / ou d'une subvention dont le montant maximal total ne peut excéder 4.500.000 F. La durée maximale de remboursement est fixée à 32 ans avec une période maximale de différé de 3 ans selon les éléments d'exploitation remis lors de l'étude du dossier. Le rythme de remboursement pourra être mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel.

Hormis ces conditions spécifiques, l'instruction et la validation de la demande se fait conformément aux règles de la présente délibération.

Article 44 – Subventions

Modifié par délib n° 494-2002/BAPS du 13/08/2008, art.3

Complété par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.18

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS du 17/11/2011, art.11

Modifié par délib n° 950-2013/BAPS/DL du 11/12/2013, art.8 et 9

Complété par délib n° 951-2013/BAPS/DL du 11/12/2013, art.1

Complété par délib n° 475-2014/BAPS/DL du 09/09/2014, art.1

Modifié par délib n° 651-2015/BAPS/DL du 10/11/2015, art.1

a) opérations individuelles réalisées par un opérateur ou un organisme visé à l'article 1b et 1d de la présente délibération

Dans le cadre des opérations de construction de logements neufs en opérations groupées ou individuelles, ou des opérations individuelles en autoconstruction ou pour l'acquisition de lots viabilisés bâtis ou non, les ménages dont les ressources permettent difficilement la mise en place des prêts aidés à taux nul peuvent bénéficier d'aides subventionnelles individuelles. Les montants et les modalités d'attribution sont fonction du respect :

- de la quotité cessible en cas de combinaison avec des prêts aidés à taux nul de la province sud ou des prêts consentis par des organismes sociaux ou bancaires,

- des règles établies ci-après pour les interventions de constructions ou d'améliorations dans le cadre des logements en autoconstruction, définies au chapitre III ci-après.

Pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle, résorption d'habitat insalubre...), la province peut accorder des subventions pour l'acquisition d'un lot nu viabilisé ou d'un lot viabilisé bâti. Le montant de ces subventions et leurs conditions d'attribution sont fixés par délibération du bureau de l'assemblée de la province Sud, après avis de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

b) projets d'acquisition immobilière réalisée par un particulier

Dans le cadre des opérations individuelles de particuliers, le montant de la subvention est fonction des revenus et du coefficient familial selon le calcul suivant :

coef. familial	Colonne B : Niveau de revenus en dessous duquel l'aide est de 2 000 000 F	Montant de l'aide y pour les revenus compris entre - le niveau de revenus minimum indiqué dans la colonne B - le niveau de revenus maximum de 600 000 F
1	416 000	$y = -45 x + 20\,720\,000$
2	452 000	$y = -36 x + 18\,272\,000$
3	490 000	$y = -32 x + 17\,680\,000$
4	530 000	$y = -29 x + 17\,370\,000$
5 et plus	600 000	2 000 000 F

Avec x = revenus du ménage et y = montant de l'aide
 si $y \leq 200\,000$ F, l'aide est nulle ; si $y \geq 2\,000\,000$ F, l'aide est plafonnée à 2 000 000 F
 Le coefficient des familles monoparentales est augmenté de + 1.

Le montant de la subvention est diminué de 20 % lorsque les typologies de logements sont supérieures aux typologies suivantes :

Composition du ménage	Typologie maximale
1 personne	T3
2 personnes	T4
3 personnes	T5
4 personnes	T6
5 personnes	T7

En outre, l'aide est plafonnée de sorte que le montant cumulé des aides subventionnelles, accordées à titre individuel, ne soit pas supérieur à 25 % du coût du projet immobilier.

Article 45 - Limite des aides

Les subventions et les prêts à taux nuls sont accordés par la province sud dans la limite des ressources budgétaires.

Paragraphe 2 : Conditions d'attributions des aides financières individuelles

Article 46 - Etablissement et composition du dossier de demande d'aide individuelle

Remplacé par délib n° 494-2002/BAPS du 13/08/2002, art.4
 Modifié par délib n° 13-2007/BAPS du 19/01/2007, art.2

Pour bénéficier d'une aide, chaque demandeur devra être de nationalité française et avoir fait l'objet d'une inscription sur une liste communale ou provinciale de demande de logement.

Un dossier individuel de demande d'aide est établi pour chaque demandeur par la structure locale ou le service instructeur.

Ce dossier individuel comporte les pièces définies ci-après :

a) Relatif au demandeur

- une fiche familiale d'état civil,
- une attestation de travail de l'employeur ou de demande d'emploi en cas de chômage,
- une liste des occupants permanents de l'habitation et leur lien de parenté avec le demandeur,
- l'avis d'imposition ou de non-imposition de l'année précédente du demandeur ou éventuellement des autres occupants du logement, ou tout autre document permettant d'apprécier leurs revenus,

et lorsque le demandeur est propriétaire d'un lot ou titulaire d'un droit à construire :

- le titre de propriété ou le document donnant droit à construire,
- un état de transcription hypothécaire.

b) Relatif au projet :

Pour la réalisation d'un logement économique ou en autoconstruction sur un lot appartenant au demandeur ou sur lequel il bénéficie d'un droit à construire :

- un plan de situation faisant apparaître le numéro du lot,
- le statut d'occupation du foncier ou l'attestation de la propriété,
- la description de l'état actuel de l'habitation (et de ses composants) et du niveau de confort existant, en cas de travaux d'amélioration,
- les autorisations coutumières de construire (procès-verbal de palabre) en cas de constructions réalisées dans le domaine tribal,
- les autorisations nécessaires (acte de propriété, bail à construction) permettant des durées d'occupations supérieures à 25 ans, en cas de constructions réalisées sur des terrains en copropriété ou appartenant à un groupement de droit particulier local (GDPL),
- la description des travaux, objet de la demande d'aide,
- l'estimation des matériaux et du travail nécessaires, et des dépenses à engager,
- le coût d'acquisition du lot,
- les frais d'actes ou de mise en place d'hypothèque.

Pour l'acquisition d'un lot nu viabilisé :

- un plan de situation faisant apparaître les limites, la surface et le numéro du lot.

Pour l'acquisition d'un lot viabilisé bâti :

- un plan de situation faisant apparaître les limites, la surface et le numéro du lot,
- la description de l'état actuel du bâti.

c) Relatif au financement :

- le calcul des aides auxquelles ouvrent droit les améliorations, ou la construction neuve pour les logements en autoconstruction,
- le plan de financement qui fera apparaître :

- * le montant de la subvention,
- * en cas de prêt ou d'avances remboursables sollicitées, les modalités de remboursement,
- * les participations financières conjointes (bancaires ou organismes sociaux),
- * l'apport personnel monétaire ou en nature,

- l'échéancier des versements des aides monétaires proposées,
- le mode de paiement choisi par le mandataire éventuel (un mandat sera alors joint signé du demandeur et du mandataire),
- éventuellement toutes pièces jugées nécessaires à l'instruction de la demande,
- les aides perçues au cours des dix dernières années ou un certificat portant la mention néant. Ces renseignements sont attestés par la délégation au logement.

Le dossier individuel sera revêtu de l'approbation du demandeur.

Article 47 - Instruction du dossier de demande d'aide individuelle

Modifié par délib n° 13-2007/BAPS du 19/01/2007, art. 2

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS du 17/11/2011, art.12

Le dossier établi par l'opérateur ou les services provinciaux, avec la participation du demandeur, sera instruit selon une procédure faisant intervenir les bénéficiaires des aides, la mairie, les autorités coutumières et les représentants des services administratifs éventuellement groupés au sein d'une commission communale de suivi de l'opération d'amélioration de l'habitat.

Le dossier est transmis pour avis par l'opérateur ou par le service instructeur au maire de la commune où se situe le projet.

Le maire formule un avis sur le dossier présenté notamment en ce qui concerne les implications possibles du projet pour la commune.

Le dossier est retourné par le maire dans un délai d'un mois à la structure locale ou au service instructeur en vue de sa présentation à la délégation au logement.

A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Article 48 - Rejet du dossier

Modifié par délib n° 13-2007/BAPS du 19/01/2007, art.2

Les dossiers, après instruction préalable, sont adressés à la délégation au logement pour vérification. En cas de non conformité par rapport aux prescriptions définies dans la présente délibération, le dossier fait l'objet d'un rejet formulé par le délégué au logement.

Article 49 - Attribution des aides

L'attribution des aides s'effectue selon les modalités définies aux articles 5, 6 et 7.

Les décisions ou les arrêtés sont notifiés à l'intéressé ainsi qu'à l'opérateur concerné, et à l'établissement financier visé à l'article 51 et chargé de la gestion des aides.

Article 50 - Retrait des aides

Les décisions de retrait des aides sont prononcées selon la même procédure. Elles doivent porter mention du motif de retrait d'aide et des montants éventuels de l'aide à rembourser.

Paragraphe 3 : Mode de gestion des aides

Article 51 - Gestion des aides par un établissement financier

La gestion des prêts immobiliers à intérêt nul et des subventions peut être confiée par convention à un établissement financier intervenant comme prestataire de service pour :

- la tenue d'une comptabilité individualisée,
- le placement des disponibilités de trésorerie,
- l'instruction des dossiers,
- la mise à disposition des fonds des bénéficiaires,
- la gestion des prêts,
- le recouvrement des sommes dues, par voie judiciaire le cas échéant,
- la fourniture périodique de l'état des engagements, versements et encaissements.

Les dotations correspondant aux montants prévisionnels annuels des prêts et subventions sont versées selon les termes de la convention de gestion et de ses avenants, passés entre la province sud et l'établissement financier.

Les recettes issues des actions de recouvrement effectuées par le gestionnaire sont reversées mensuellement au budget de la province sud.

Article 52 - Rémunération de l'établissement financier

La rémunération de l'établissement financier, fixée par convention de gestion, est inscrite au budget de la province sud.

Article 53 - Décision de paiement

La proposition de paiement est établie par l'opérateur après contrôle de l'avancement des travaux et sur appel de fonds en conformité avec l'arrêté attributif d'aides.

La proposition de paiement est soumise pour décision au président de l'assemblée de la province sud qui en assure la notification à l'intéressé et à l'organisme payeur et en adresse copie, pour information, à la structure locale ou à l'opérateur.

Article 54 - Paiement

L'établissement financier effectue le règlement sur réception des décisions de paiement prises par le président de l'assemblée de la province sud dans la limite des droits ouverts par les décisions d'attribution.

L'établissement financier effectue le versement aux bénéficiaires ou à leurs mandataires par chèque, virement, mandat postal ou bancaire.

L'établissement financier informe la structure locale ou l'opérateur et la délégation au logement des paiements effectués par un relevé mensuel mentionnant le numéro du dossier, le nom du bénéficiaire, le montant et la date du versement.

Lorsque la structure locale (ou l'opérateur) est désignée comme maître d'ouvrage délégué ou lorsqu'elle assure elle-même la réalisation d'un projet, elle peut recevoir mandat de l'intéressé pour encaisser les

aides. Elle est alors désignée comme mandataire dans l'arrêté attributif qui peut prévoir le versement de l'aide en un seul versement avant le début des travaux.

Section III - Aides financières à un opérateur et attribution

Article 55 - Aide à l'opérateur

Des aides à la pierre sont accordées sous forme de subventions aux opérateurs pour parvenir à l'équilibre des opérations de construction de logements en accession aidée ou très aidée.

Les aides sont accordées sur la base d'un programme déterminé dont les éléments essentiels, figurant à l'article 34, sont approuvés par la province sud.

Article 56 - Montant maximal des aides financières

Le montant des aides accordées par la province sud ne peut excéder :

- * Accession aidée (A.A.) : 40 % du coût plafond,
- * Accession très aidée (A.T.A.) : 60 % du coût plafond

Toutefois, pour des opérations présentant un caractère exceptionnel le bureau de l'assemblée de la province sud peut déterminer des taux dérogatoires.

Article 57 - Subventions complémentaires

Des subventions complémentaires apportées par l'état, d'autres collectivités ou organismes peuvent être intégrées dans le plan de financement des opérations, notamment dans le cadre des opérations menées au titre des contrats passés entre l'état et les collectivités.

Article 58 - Attributions des lots bâtis ou non bâtis

Les modalités d'attribution des lots bâtis ou non bâtis à des particuliers sont définies aux articles 5, 6 et 7.

Chapitre III : Dispositions particulières relatives aux opérations individuelles d'amélioration et de construction de l'habitat en autoconstruction

Section I - Dispositions concernant les bénéficiaires

Article 59 - Nature de l'aide

Une personne physique peut demander une aide :

- soit pour construire ou améliorer la résidence principale dont elle est propriétaire ou pour laquelle elle est titulaire d'un droit coutumier ou d'un droit de construire,
- soit pour améliorer l'habitation que ses ascendants ou ceux de son conjoint occupent à titre de résidence principale et dont ils sont propriétaires ou pour laquelle ils sont titulaires d'un droit coutumier.

Article 60 - Conditions de ressources

Modifié par délib n° 15-2001/APS du 26/06/2001, art.5

Les aides techniques et financières sont destinées à des personnes physiques salariées ou non salariées, à titre temporaire, à temps partiel ou à temps plein. Leur revenu doit être inférieur ou égal à deux fois le salaire minimum agricole garanti (SMAG).

Les revenus à prendre en compte sont ceux des 12 derniers mois révolus à compter de la création du dossier ; ils sont calculés par le demandeur en tenant compte de tous les justificatifs qu'il peut présenter (bulletins de salaires, récépissés de commercialisation de produits, pensions, retraites ...). Les allocations familiales et les aides sociales ne sont pas prises en compte pour ce calcul.

Article 61 - Cas d'une habitation liée à une exploitation agricole

Le cas vise les propriétaires, ou les preneurs de bail à ferme ou à métairie, les associés d'exploitation, les ouvriers agricoles et généralement toute personne installée sur une exploitation agricole. Si le demandeur occupe à titre de résidence principale le logement lié à l'exploitation, les conditions de ressources s'appliquent au demandeur qui peut réaliser des travaux d'amélioration sous réserve d'avoir un accord du propriétaire.

Si le demandeur n'occupe pas lui-même le logement et fait la demande en tant que propriétaire ou associé non-propriétaire, pour un occupant non-propriétaire lié à l'exploitation, les conditions de ressources sont applicables au demandeur et à l'occupant.

Pour tous ces cas, la commission d'attribution sera automatiquement saisie.

Article 62 - Modalités d'attribution des aides

Les modalités d'attribution des aides ci-après sont définies dans les mêmes conditions que celles décrites aux articles 46, 47, 48, 49 et 50, pour :

- l'établissement et composition du dossier de demande d'aide individuelle,
- l'instruction du dossier de demande d'aide individuelle,
- le rejet du dossier,
- l'attribution des aides,
- le retrait des aides.

Article 63 - Modalités de gestion des aides

Les aides sont gérées dans les mêmes conditions que celles décrites aux articles 51, 52, 53 et 54.

Article 64 - Conditions de délais

Le bénéficiaire est tenu de commencer les travaux dans un délai de six mois à compter de la notification de la décision de subvention et de justifier de leur achèvement dans un délai de deux ans à compter de cette même date. A l'expiration des délais, la décision de subvention est annulée automatiquement pour la partie non versée. Le bénéficiaire, s'il le souhaite, peut toutefois solliciter une nouvelle décision d'attribution.

Section II - Dispositions concernant les habitations

Article 65 - Nature des aides

Les aides sont accordées pour la construction du logement ou pour son amélioration en ce qui concerne la solidité, la durabilité, le confort et l'équipement immobilier des habitations. En conséquence, aucune

aide ne pourra être accordée pour tout ou partie des travaux visant à améliorer une construction si le résultat de ces travaux ne présente pas de garanties minimales de solidité et de durabilité.

Article 66 - Commencement des travaux

Les travaux ne doivent pas être commencés avant la notification de la décision de subvention. Toutefois, des dérogations peuvent être accordées pour commencer les travaux dès le dépôt de la demande d'aide. Une procédure d'urgence sera alors définie avec les partenaires concernés.

Article 67 - Nature des travaux

Les travaux financés avec subvention ne concernent que des habitations n'ayant pas encore atteint un confort minimum. Seront donc exclues du bénéfice des aides toutes les habitations disposant de tous les équipements de confort. Compte tenu de l'état actuel des habitations, les travaux ne permettront pas toujours de conduire à une mise aux normes minimales, mais ils doivent systématiquement contribuer à s'en rapprocher en intervenant sur :

- la solidité,
- l'étanchéité,
- la durabilité,
- le confort,
- l'équipement.

Les simples travaux d'entretien périodique ne sont pas pris en compte.

La liste des travaux susceptibles d'être aidés en subventions directes, à verser aux bénéficiaires et réalisés en autoconstruction par une entreprise, ou un artisan est la suivante :

Maçonnerie :

- fondations et soubassements, dalles et chapes, ossatures et murs,
- enduits extérieurs et intérieurs, étanchéité,
- créations ou modifications d'ouvertures,
- citernes pour réserve d'eau,
- fosses septiques,
- fours en autoconstruction.

Menuiserie et serrurerie extérieure et intérieure, charpente et toiture :

- ossature et charpente y compris traitement des bois,
- couverture et évacuation des eaux pluviales y compris tout accessoire,
- isolation des toitures et tous les éléments indispensables à une bonne étanchéité.

Plomberie, sanitaire :

- fourniture et pose d'équipement sanitaire (évier, lavabos, douches, WC),
- fourniture et pose d'un système de production d'eau chaude y compris toute sujétion.

Electricité :

- création ou remplacement de tout ou partie d'une installation électrique intérieure, non compris le branchement au réseau.

Article 68 - Surface des logements

Les logements neufs à construire dont la surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) est supérieure aux limites ci-après ne peuvent bénéficier des subventions à l'habitat.

Nombre d'occupants	Surface m ²
2 personnes	45
3 à 4 personnes	70
5 à 6 personnes	80
7 à 8 personnes	90
au-delà par personne	5

La surface à améliorer des logements, hors blocs sanitaires, ne doit pas excéder :

Nombre d'occupants	Surface m ²
jusqu'à 6 occupants	100
au-delà de 6 occupants	120

Article 69 - Calcul de la subvention

Le montant de la subvention est calculé sur la base d'un coût monétaire prévisionnel de travaux non révisable fixé lors de la constitution du dossier de demande d'aide.

Article 70 - Montant maximum de la subvention

Modifié par délib n° 15-2001/APS du 26/06/2001, art.5

Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2003, art.12

Le montant de la subvention varie en fonction du revenu du ménage, déclaré par le demandeur. Il est limité à :

- 90 % du coût prévisionnel des travaux pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à 1 SMAG,
- 80 % du coût prévisionnel des travaux pour les ménages dont les revenus sont compris entre 1 SMAG et 2 SMAG.

Le niveau de la subvention est plafonné conformément au barème suivant :

Tranches de revenus : R	Plafond de subvention
R <= 1 SMAG	1.300.000 F
1 SMAG <R<= 1,1 SMAG	1.170.000 F
1,1 SMAG <R= 1,2 SMAG	1.040.000 F
1,2 SMAG <R<= 1,3 SMAG	910.000 F
1,3 SMAG <R<= 1,4 SMAG	780.000 F
1,4 SMAG <R<= 1,5 SMAG	650.000 F
1,5 SMAG <R<= 1,6 SMAG	600.000 F
1,6 SMAG <R<= 1,7 SMAG	550.000 F
1,7 SMAG <R<= 1,8 SMAG	500.000 F
1,8 SMAG <R<= 1,9 SMAG	440.000 F
1,9 SMAG <R<= 2 SMAG	390.000 F

Article 71 - Majoration du montant maximum de subvention

Modifié par délib n° 15-2001/APS du 26/06/2001, art.5

Modifié par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.13

Modifié par délib n° 13-2007/BAPS du 19/01/2007, art.2

Le montant maximum de la subvention peut être majoré, dans les conditions ci-après :

1. Composition familiale

Le plafond de subvention est majoré, lorsque le demandeur justifie de plus de 2 enfants à charge, de la manière suivante, en fonction du revenu du ménage :

Tranches de revenus : R	3 ou 4 enfants à charge	Plus de 4 enfants à charge
R <= 1 SMAG	400.000 F	800.000 F
1 SMAG <R<= 1,5 SMAG	280.000 F	560.000 F
1,5 SMAG <R<= 2 SMAG	150.000 F	300.000 F

Le plafond de subvention de base est constitué de la somme du plafond de subvention et des majorations résultant de la composition familiale.

2. Dispositions particulières

Le plafond de subvention de base peut être majoré de 30 % (trente pour cent) dans le cas où plusieurs familles doivent s'installer simultanément sur un nouveau site d'habitation pour cas de force majeure (inondation, instabilité des terres...) ; une assistance technique accrue peut être assurée alors, garantissant une bonne utilisation d'un supplément d'aide. La qualité du programme d'installations groupées est arrêtée par la délégation au logement sur propositions de la structure locale.

3. Utilisation de produits types

Le plafond de subvention de base peut être majoré de 20 % (vingt pour cent) dans le cas de l'utilisation de produits types, de qualité technique satisfaisante et agréés par la délégation au logement. Cette majoration sera justifiée par la garantie de qualité, la possibilité de production groupée ou la réalisation par la structure locale en maîtrise d'ouvrage déléguée.

4. Majoration de transport

Le plafond de subvention de base peut être majoré pour prendre en compte les frais de transport de matériaux :

- de 10 % (dix pour cent) en cas de réalisation hors de l'agglomération de Nouméa,
- de 15 % (quinze pour cent) en cas de transport maritime.

Ces majorations de transport ne sont pas cumulatives."

Article 72 - Subvention complémentaire accordée dans le cas des logements livrés en autofinition

Modifié par délib n° 15-2001/APS du 26/06/2001, art.5

Une subvention destinée aux achats de matériaux peut être accordée aux attributaires de logements neufs livrés en autofinition. Cette subvention est limitée à :

- 100.000 F CFP pour les revenus égaux ou inférieurs à 1 SMAG,
- 50.000 F CFP pour les revenus compris entre 1 SMAG et 2 SMAG inclus.

L'instruction du dossier s'effectue sur la base du devis du fournisseur.

Article 73 - Travaux réalisés par des artisans ou des entreprises

Les travaux peuvent être réalisés par des artisans ou des entreprises.

Dans ce cas, les devis concernés sont signés par le demandeur ou le bénéficiaire et par les entreprises ou l'artisan. Ces devis sont annexés au dossier de demande d'aide.

Le bénéficiaire désigne l'entreprise ou l'artisan chargé des travaux comme son mandataire pour ce qui concerne le paiement de la subvention.

Article 74 - Montant plafond des travaux réalisés par l'artisan ou l'entreprise

Supprimé par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.14

- Abrogé

Article 75 - Contrôle des travaux

Les travaux doivent être obligatoirement contrôlés par la structure locale, au fur et à mesure de leur avancement, conformément à la décision d'attribution.

TITRE IV

Dispositions diverses

Article 76 - Habilitations du bureau de l'assemblée de la province sud

Le Bureau de l'assemblée de la province sud est habilité en tant que de besoin à adapter, compléter ou modifier, après avis de la commission de l'habitat, les dispositions de la présente délibération.

Article 77 - Reconnaissance du caractère social

Remplacé par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.15

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.19

Modifié par délib n° 10183-2009/BAPS/DL/SAC du 03/04/2009, art.5

Modifié par délib n° 779-2011/BAPS du 17/11/2011, art.13 (Annulé)

Modifié par délib n° 950-2013/BAPS/DL du 11/12/2013, art.10

Modifié par délib n° 72-2015/BAPS/DL du 24/03/2015, art.8

Le caractère social est reconnu par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud dans les conditions suivantes :

1 - opération de lotissement ou zone d'aménagement concerté (ZAC) : si 50% au moins de la superficie de l'opération, hors voirie et espaces publics ou réservés à des équipements publics, est destinée aux logements locatifs aidés ou locatifs de transition en locatif ou en accession ou si 50% au moins du nombre de logements réalisés sont locatifs aidés ou locatifs de transition en locatif ou en accession.

2 - opération de construction : pour les seuls logements locatifs aidés ainsi que pour les logements locatifs de transition à condition :

- ☒ qu'ils fassent partie intégrante d'un programme incluant des logements locatifs aidés sur un site déterminé,
- ☒ qu'ils participent de façon significative à la réduction du montant des aides à la pierre affectées aux logements locatifs aidés calculées pour une opération sans logement locatif de transition,
- ☒ que leur nombre ne dépassent pas, pour un programme déterminé, 50 % du nombre total des logements réalisés.

3 – à titre exceptionnel, lorsqu'une opération de construction de logements locatifs de transition participe à la mixité d'un quartier déjà urbanisé.

Les logements locatifs aidés et locatifs de transition doivent respecter les dispositions de la présente délibération.

La reconnaissance est délivrée, à titre provisoire :

1 – pour les opérations faisant l'objet d'une convention signée entre l'opérateur institutionnel du logement social tel que défini à l'article 1 et la province, au vu du programme de l'opération.

2 – pour les opérations non conventionnées avec la province, au vu d'un dossier justificatif établi par l'opérateur comprenant les pièces suivantes :

- un extrait du dossier de permis de construire, de permis de lotir ou de création de ZAC comprenant les pièces suivantes : le programme de l'opération, le descriptif du projet, le plan de masse avec identification des opérations de logements locatifs aidés et toutes pièces nécessaires à la compréhension du projet en regard de la présente réglementation,
- l'engagement de l'opérateur à respecter les dispositions de la présente réglementation en termes de revenus et de loyers.

La reconnaissance est délivrée à titre définitif à l'achèvement de l'opération :

- au vu du certificat de conformité relatif à l'autorisation de construire ou de lotir, délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou du certificat d'achèvement de l'autorité concédante pour les ZAC,
- au vu d'un dossier permettant de vérifier le respect des dispositions de la présente réglementation. Ce dossier doit comprendre :

- ☐ L'identification des immeubles aidés, bâtis ou non, avec pour chaque attributaire : son nom, ses revenus, la surface de son logement ainsi que le montant de son loyer pour les opérations locatives,
- ☐ Le pourcentage de logements locatifs aidés ou le pourcentage de superficie réservée à ces logements, pour les lotissements et les ZAC.

La reconnaissance du caractère social n'est pas liée à la réalisation définitive de l'opération. Cette reconnaissance peut être délivrée pour un projet abandonné au regard des explications apportés par l'opérateur concerné.

Nota :

L'article 2 de la délibération n° 779-2011/BAPS/DL du 17/11/2011 est annulé par décision CAA n° 12PA03016 du 31/03/2014.

Article 77 Bis – Reconnaissance du caractère social pour la vente d'immeuble bâtis ou non

Inséré par délib n° 167-2004/BAPS du 22/03/2004, art.16

Remplacé par délib n° 44-2005/APS du 16/12/2005, art.20

Modifié par délib n° 688-2008/APS du 15/09/2008, art.3

Modifié par délib n° 950-2013/BAPS/DL du 11/12/2013, art.11

Le caractère social est reconnu par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud pour la vente, au profit de personnes physiques :

- d'immeubles bâtis cédés par les opérateurs définis à l'article 1,
- d'immeubles non bâtis.

Les critères à retenir sont les revenus nets de ces personnes qui doivent être inférieurs à six cent mille (600 000) francs par mois pour une famille composée au plus de 4 personnes. Ce plafond de ressource sera majoré de vingt mille (20 000) francs par enfant ou personne à charge supplémentaire sans pouvoir excéder cent mille (100 000) francs.

- le coût de la construction sera défini par référence au dispositif prévu à l'article 16 de la présente délibération.

Article 77 Ter – Reconnaissance du caractère social des opérations de constructions ou de réhabilitations de logements individuels

Inséré par délib n° 13-2007/BAPS du 19/01/2007, art.1

Modifié par délib n° 10183-2009/BAPS/DL/SAC du 03/04/2009, art.6

Le caractère social est reconnu, par arrêté du président de l'assemblée de la province sud, pour les opérations de constructions ou de réhabilitations de logements individuels réalisées par la SECAL, par l'OPAL ou par d'autres opérateurs dans le cadre des aides individuelles telles que définies dans la présente délibération.

Article 77 Quater – Reconnaissance du caractère social à certaines opérations d'accession à la propriété.

Inséré par délib n° 246-2012/BAPS/DJA du 02/05/2012, art.2

Le caractère social est reconnu aux opérations de constructions de logements, menées par des opérateurs mentionnés à l'article 1^{er} de la présente délibération qui s'engagent à céder la propriété des logements qu'ils donnent à bail.

I – La reconnaissance du caractère social mentionné au précédent alinéa fait l'objet d'un agrément délivré par le président de l'assemblée de province, sous réserve des conditions suivantes :

1 – Les logements à réaliser doivent répondre aux conditions de surfaces habitables définies par l'article 35 de la présente délibération.

2 – Dans les six mois de leur achèvement, les logements mentionnés au premier alinéa sont donnés en location nue ou meublée, pendant cinq ans au moins, à des personnes physiques qui en font leur résidence principale et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par les dispositions des articles du code général des impôts régissant l'aide à l'investissement outre-mer pour le logement locatif aidé par l'Etat et les textes pris pour leur application, l'actualisation des indices de référence étant opérée en fonction de l'évolution de l'indice BT21.

3 – Les logements doivent être proposés aux locataires en accession à la propriété, au terme d'un délai maximal de six années de location, hors délais nécessaires au transfert de propriété.

Les conditions d'accession à la propriété, notamment de prix, sont définies par une convention conclue entre l'opérateur et le locataire au plus tard lors de la conclusion du bail.

Sous peine de nullité de la convention mentionnée à l'alinéa précédent, le prix de cession correspond au montant d'un emprunt remboursable pendant une durée maximale de vingt ans, et dont le montant des mensualités ne peut excéder le montant du loyer versé par le locataire durant la période de location.

4 – Le prix de cession hors frais de mutation du logement ne peut excéder le coût de réalisation du logement par l'opérateur :

- diminué de l'impact des avantages dont l'opérateur a pu bénéficier au titre du régime d'aide à l'investissements outre-mer prévu par le code général des impôts ;

- diminué de l'amortissement en capital constaté pendant la durée de location du prêt contracté par l'opérateur pour parfaire le financement de l'opération ;
- augmenté des impayés de loyers durant la période de location.

II – L'agrément mentionné au I est délivré à titre provisoire, par arrêté du président de l'assemblée de province, sur présentation d'un dossier comprenant :

- un extrait du dossier de demande de permis de construire, de permis de lotir ou de création de zone d'aménagement concerté comprenant les pièces suivantes : le programme de l'opération, le descriptif du projet, le plan de masse avec identification des constructions (types de logements, superficie et toutes pièces nécessaires à la compréhension du projet en regard de la présente réglementation) ;
- le montant estimatif des impôts, droits et taxes dont la réduction est demandée en vertu de l'agrément portant reconnaissance du caractère social ;
- l'engagement de l'opérateur de respecter les obligations mentionnées au point I ci-dessus, notamment pour ce qui concerne les modalités de cession du logement, les surfaces, les revenus et les loyers ;
- le projet de convention mentionné au point 3 du point I ci-dessus.

Le président peut refuser de délivrer l'agrément provisoire si le projet de convention n'est pas conforme au point 3 du point I ci-dessus.

Le président peut également refuser de délivrer l'agrément provisoire si l'opération de construction de logement ne présente pas d'intérêt, en termes d'aménagement du territoire, au regard de sa localisation géographique, en considération, notamment, de l'urbanisation du site ou des conditions de dessertes de celui-ci.

III – L'agrément est délivré à titre définitif à l'achèvement de l'opération par le président de l'assemblée de province :

- sur production du certificat de conformité relatif à l'autorisation de construire, délivrée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme ;
- sur production de la convention mentionnée au point 3 du point I ci-dessus signée avec le locataire ;
- au vu de l'accord de principe de bénéficiaire de la réduction d'impôt, prévue par le code général des impôts, au titre des investissements portant sur la réalisation de logements en Nouvelle-Calédonie.

Article 78 - Textes abrogés et mesures conservatoires

Sont abrogés par la présente délibération toutes dispositions contraires et, notamment :

- la délibération n° 10-90/APS modifiée du 24 janvier 1990,
- la délibération n° 06-91/BAPS du 25 janvier 1991,
- la délibération n° 12-94/BAPS du 6 janvier 1994,
- la délibération n° 6-98/APS du 13 janvier 1998.

Toutefois, les aides accordées aux opérateurs avant l'adoption de la présente délibération restent régies par les dispositions en vigueur au moment de la signature des conventions.

Article 79 - Transmission et publication

La présente délibération sera transmise au Commissaire Délégué de la République et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

