

**ASSEMBLÉE DE PROVINCE****SECRETARIAT GÉNÉRAL**

N° 15-2018/APS

**AMPLIATIONS**

Commissaire délégué	1
Gouvernement	1
Congrès	1
Trésorier	1
Directions	14
JONC	1
Archive NC	1
IGPS	1

**DÉLIBÉRATION****instituant le code des aides à l'habitat en province Sud****L'ASSEMBLÉE DE LA PROVINCE SUD**

Délibérant conformément à la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud ;

Vu l'avis de la commission HUAT réunie le 10 avril 2018,

Vu le rapport n° 8267-108/1-ACTS/DL du 22 mars 2018,

**A ADOPTÉ EN SA SÉANCE PUBLIQUE DU 20 AVRIL 2018, LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT :**

**ARTICLE 1 :** Les dispositions annexées à la présente délibération constituent le code des aides à l'habitat en province Sud.

**ARTICLE 2 :** Par dérogation à l'article 211-8 du code, la surface maximale de la parcelle sur laquelle le projet de construction est envisagé peut excéder huit ares lorsqu'elle est située dans un lotissement ayant bénéficié d'une autorisation de lotir avant l'entrée en vigueur de la présente délibération. Dans ce cas, le montant de l'aide octroyée au demandeur ne peut excéder un million cinq cent mille (1.500.000) francs CFP.

**ARTICLE 3 :** Les articles 1 à 7 et 10 à 77 quater de la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud sont abrogés à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.

Toutefois :

- a) les demandes d'aides directes et indirectes déposées en application des dispositions de la délibération du 10 juillet 1998 précitée avant l'entrée en vigueur de la présente délibération restent instruites, et le cas échéant attribuées, conformément auxdites dispositions ;

b) les opérations s'étant vues, avant l'entrée en vigueur de la présente délibération ou au terme de l'instruction mentionnée au a), délivrer une aide directe ou indirecte ou le caractère social provisoire ou définitif en application des dispositions de la délibération du 10 juillet 1998 précitée, demeurent soumises auxdites dispositions, telles qu'applicables au moment de ladite délivrance.

Par dérogation au b), les lotissements et les zones d'aménagement concerté qui comprennent des logements très aidés, des logements aidés, des logements aidés de transition, des logements locatifs aidés, des logements locatifs de transition ou des logements en accession aidée, dont le caractère social provisoire a été délivré avant la date d'entrée en vigueur de la présente délibération mais pas le caractère social définitif, sont désormais soumises aux dispositions du code des aides à l'habitat en province Sud.

**ARTICLE 4** : La présente délibération entre en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

**ARTICLE 5** : La présente délibération sera transmise à Monsieur le commissaire délégué de la République et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

# ANNEXE

## CODE DES AIDES A L'HABITAT EN PROVINCE SUD

### SOMMAIRE

<b>LIVRE I AIDES INDIRECTES .....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 100-1 : Objet .....	7
ARTICLE 100-2 : Service instructeur .....	7
ARTICLE 100-3 : Inscriptions budgétaires.....	7
ARTICLE 100-4 : Définitions.....	7
<b>TITRE I AIDE AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN .....</b>	<b>8</b>
Réservé.....	8
<b>TITRE II AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS (AIDE A LA PIERRE).....</b>	<b>9</b>
ARTICLE 120-1 : Objet .....	9
Chapitre 1 Condition d'octroi de l'aide.....	9
ARTICLE 121-1 : Condition tenant à la nature des logements .....	9
ARTICLE 121-2 : Caractéristiques des logements aidés .....	9
Chapitre 2 Composition du dossier de demande d'aide.....	9
ARTICLE 122-1 : Pièces constitutives du dossier de demande d'aide .....	9
ARTICLE 122-2 : Projet de construction .....	9
ARTICLE 122-3 : Plan de financement .....	10
ARTICLE 122-4 : État descriptif du coût total de l'opération de construction .....	10
Chapitre 3 Instruction du dossier de demande d'aide .....	11
ARTICLE 123-1 : Enregistrement de la demande .....	11
ARTICLE 123-2 : Demande d'éléments complémentaires.....	11
ARTICLE 123-3 : Délai d'instruction.....	11
Chapitre 4 Attribution de l'aide aux opérateurs sociaux .....	12
ARTICLE 124-1 : Décision d'attribution .....	12
ARTICLE 124-2 : Montant maximal de l'aide .....	12
ARTICLE 124-3 : Convention.....	12
ARTICLE 124-4 : Obligations de l'opérateur social .....	12
ARTICLE 124-5 : Redéfinition de la destination des logements .....	12
ARTICLE 124-6 : Aliénation des logements .....	12
Chapitre 5 Gestion et attribution des logements locatifs.....	13
ARTICLE 125-1 : Gestion des logements .....	13
ARTICLE 125-2 : Attribution des logements .....	13
Section 1 Commission d'attribution des logements.....	13
ARTICLE 125-3 : Mission .....	13
ARTICLE 125-4 : Composition .....	13
ARTICLE 125-5 : Organisation.....	14
ARTICLE 125-6 : Fonctionnement.....	14
ARTICLE 125-7 : Attribution du logement .....	14
Section 2 Critères d'attribution des logements.....	15
ARTICLE 125-8 : Critères généraux.....	15
ARTICLE 125-9 : Critères de ressources.....	15
ARTICLE 125-10 : Actualisation du montant des plafonds mensuels net des ressources du ménage .....	16
ARTICLE 125-11 : Critères de priorisation des demandes .....	16
ARTICLE 125-12 : Typologie des logements locatifs.....	16
Section 3 Loyer d'équilibre .....	17
ARTICLE 125-13 : Loyer d'équilibre .....	17
ARTICLE 125-14 : Montant des loyers d'équilibre.....	17
ARTICLE 125-15 : Actualisation du montant des loyers d'équilibre .....	17

Chapitre 6 Contrôle et sanctions .....	17
ARTICLE 126-1 : Contrôle .....	17
ARTICLE 126-2 : Retrait ou suspension de l'aide.....	17
ARTICLE 126-3 : Restitution de l'aide.....	18
ARTICLE 126-4 : Indemnisation de l'opérateur social .....	18
ARTICLE 126-5 : Fraude.....	18
<b>TITRE III AIDE A LA RÉNOVATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DÉGRADÉ .....</b>	<b>19</b>
ARTICLE 130-1 : Objet .....	19
Chapitre 1 Conditions d'octroi de l'aide .....	19
ARTICLE 131-1 : Condition tenant à la propriété des logements .....	19
ARTICLE 131-2 : Condition tenant aux logements .....	19
Chapitre 2 Composition du dossier de demande d'aide.....	19
ARTICLE 132-1 : Pièces constitutives du dossier de demande d'aide .....	19
ARTICLE 132-2 : Projet de résorption de l'ensemble immobilier dégradé.....	20
ARTICLE 132-3 : Plan de financement .....	20
ARTICLE 132-4 : Etat descriptif du coût du projet de rénovation .....	20
Chapitre 3 Instruction du dossier de demande d'aide .....	21
ARTICLE 133-1 : Enregistrement de la demande .....	21
ARTICLE 133-2 : Demande d'éléments complémentaires.....	21
ARTICLE 133-3 : Délai d'instruction.....	21
Chapitre 4 Attribution de l'aide aux opérateurs sociaux .....	22
ARTICLE 134-1 : Décision d'attribution .....	22
ARTICLE 134-2 : Montant maximal de l'aide .....	22
ARTICLE 134-3 : Convention.....	22
ARTICLE 134-4 : Obligations de l'opérateur social .....	22
ARTICLE 134-5 : Redéfinition de la destination des logements .....	22
ARTICLE 134-6 : Aliénation des logements .....	22
Chapitre 5 Gestion et attribution des logements locatifs.....	23
ARTICLE 135-1 : Gestion des logements .....	23
ARTICLE 135-2 : Attribution des logements .....	23
Chapitre 6 Contrôle et sanctions .....	23
ARTICLE 136-1 : Contrôle .....	23
ARTICLE 136-2 : Retrait ou suspension de l'aide.....	23
ARTICLE 136-3 : Restitution de l'aide.....	23
ARTICLE 136-4 : Indemnisation du bailleur social .....	24
ARTICLE 136-5 : Fraude.....	24
<b>LIVRE II AIDES DIRECTES.....</b>	<b>25</b>
ARTICLE 200-1 : Objet .....	25
ARTICLE 200-2 : Service instructeur .....	25
ARTICLE 200-3 : Inscriptions budgétaires.....	25
ARTICLE 200-4 : Motifs exceptionnels .....	26
ARTICLE 200-5 : Information de l'assemblée de province Sud .....	26
<b>TITRE I AIDE INDIVIDUELLE A L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ .....</b>	<b>27</b>
ARTICLE 210-1 : Objet .....	27
ARTICLE 210-2 : Définitions.....	27
ARTICLE 210-3 : Dispositions particulières.....	28
Chapitre 1 Conditions d'octroi de l'aide .....	28
Section 1 Conditions tenant au demandeur.....	28
ARTICLE 211-1 : Critères généraux.....	28
ARTICLE 211-2 : Patrimoine du ménage .....	29
ARTICLE 211-3 : Ressources du ménage .....	29
ARTICLE 211-4 : Actualisation du montant des plafonds mensuels net des ressources du ménage... 30	
ARTICLE 211-5 : Ressources prises en compte.....	30
Section 2 Conditions tenant au projet d'accession ou de construction .....	30

ARTICLE 211-6 : Périmètre géographique.....	30
ARTICLE 211-7 : Propriété du terrain .....	30
ARTICLE 211-8 : Surface du terrain .....	30
ARTICLE 211-9 : Surface, typologie et habitabilité du logement .....	31
ARTICLE 211-10 : Grand confort .....	31
ARTICLE 211-11 : Intérêts personnels et professionnels .....	31
ARTICLE 211-12 : Études spécifiques .....	31
Section 3 Conditions tenant au plan de financement du projet .....	31
ARTICLE 211-13 : Cumul de la subvention provinciale avec les autres aides à l'habitat.....	31
ARTICLE 211-14 : Cumul de l'avance remboursable avec les autres aides à l'habitat .....	32
ARTICLE 211-15 : Apport personnel du demandeur .....	32
ARTICLE 211-16 : Endettement et capacité financière du demandeur.....	32
Chapitre 2 Composition de la demande .....	32
ARTICLE 212-1 : Composition du dossier de demande d'aide .....	32
ARTICLE 212-2 : Justificatifs de ressources .....	32
ARTICLE 212-3 : Autres pièces justificatives.....	33
ARTICLE 212-4 : État descriptif du coût total du projet d'acquisition ou de construction.....	34
ARTICLE 212-5 : Plan de financement .....	35
Chapitre 3 Instruction de la demande .....	35
ARTICLE 213-1 : Enregistrement de la demande .....	35
ARTICLE 213-2 : Recevabilité de la demande et instruction dans le cadre d'un projet LAPS .....	35
ARTICLE 213-3 : Demande d'éléments complémentaires.....	36
ARTICLE 213-4 : Délai d'instruction.....	36
Chapitre 4 Attribution de la subvention .....	36
ARTICLE 214-1 : Décision d'attribution et montant maximal de l'aide .....	36
ARTICLE 214-2 : Convention.....	36
ARTICLE 214-3 : Caducité .....	37
ARTICLE 214-4 : Abandon d'un projet.....	37
Chapitre 5 Montant et modalités de versement de la subvention.....	37
ARTICLE 215-1 : Plafond de la subvention .....	37
ARTICLE 215-2 : Calcul du montant de la subvention .....	38
ARTICLE 215-3 : Actualisation du calcul du montant de la subvention.....	38
ARTICLE 215-4 : Versement de l'aide.....	38
ARTICLE 215-5 : Déblocage des fonds.....	39
Chapitre 6 Contrôle et sanctions .....	39
ARTICLE 216-1 : Obligations du bénéficiaire .....	39
ARTICLE 216-2 : Contrôle .....	40
ARTICLE 216-3 : Retrait ou suspension de l'aide.....	40
ARTICLE 216-4 : Restitution de l'aide.....	40
ARTICLE 216-5 : Vente et location du logement .....	40
ARTICLE 216-6 : Fraude.....	41
<b>TITRE II AIDE INDIVIDUELLE A L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT.....</b>	<b>42</b>
ARTICLE 220-1 : Objet .....	42
ARTICLE 220-2 : Définitions.....	42
Chapitre 1 Conditions d'octroi de l'aide .....	43
Section 1 Conditions tenant au demandeur.....	43
ARTICLE 221-1 : Critères généraux.....	43
ARTICLE 221-2 : Démembrement .....	44
ARTICLE 221-3 : Patrimoine du ménage .....	44
ARTICLE 221-4 : Ressources du ménage .....	44
ARTICLE 221-5 : Ressources prises en compte.....	44
Section 2 Conditions tenant au projet.....	45
ARTICLE 221-6 : Nature du projet .....	45
ARTICLE 221-7 : Coût minimal des travaux .....	45
ARTICLE 221-8 : Travaux éligibles.....	45

Section 3 Conditions tenant au plan de financement du projet .....	45
ARTICLE 221-9 : Cumul de l'avance remboursable avec les autres aides à l'habitat .....	45
ARTICLE 221-10 : Apport personnel du demandeur .....	45
ARTICLE 221-11 : Endettement et capacité financière du demandeur.....	46
Chapitre 2 Composition de la demande .....	46
ARTICLE 222-1 : Composition du dossier de demande d'aide .....	46
ARTICLE 222-2 : Justificatifs de ressources .....	46
ARTICLE 222-3 : Autres pièces justificatives.....	47
ARTICLE 222-4 : État descriptif du coût du projet.....	47
ARTICLE 222-5 : Plan de financement .....	48
Chapitre 3 Instruction de la demande .....	48
ARTICLE 223-1 : Enregistrement de la demande .....	48
ARTICLE 223-2 : Recevabilité de la demande et instruction .....	48
ARTICLE 223-3 : Demande d'éléments complémentaires.....	49
ARTICLE 223-4 : Délai d'instruction.....	49
Chapitre 4 Attribution de l'aide .....	49
ARTICLE 224-1 : Décision d'attribution .....	49
ARTICLE 224-2 : Convention.....	50
ARTICLE 224-3 : Suivi des travaux .....	50
ARTICLE 224-4 : Abandon d'un projet.....	50
Chapitre 5 Montant et Modalités de versement de l'aide .....	50
ARTICLE 225-1 : Montant maximal de l'aide à la rénovation.....	50
ARTICLE 225-2 : Versement de l'aide.....	50
ARTICLE 225-3 : Déblocage des fonds.....	51
Chapitre 6 Contrôle et sanctions .....	51
ARTICLE 226-1 : Obligations du bénéficiaire .....	51
ARTICLE 226-2 : Contrôle .....	51
ARTICLE 226-3 : Retrait ou suspension de l'aide.....	51
ARTICLE 226-4 : Vente et location du logement .....	52
ARTICLE 226-5 : Fraude.....	52

## **LIVRE III RECONNAISSANCE DU CARACTÈRE SOCIAL ..... 53**

ARTICLE 300-1 : Objet .....	53
ARTICLE 300-2 : Service instructeur .....	53
ARTICLE 300-3 : Définitions.....	53
ARTICLE 300-4 : Champ d'application .....	54
ARTICLE 300-5 : Reconnaissance provisoire du caractère social .....	55
ARTICLE 300-6 : Reconnaissance définitive du caractère social .....	55
ARTICLE 300-7 : Vente d'immeubles bâtis ou non .....	55
ARTICLE 300-8 : Opérations particulières d'accession à la propriété .....	56
ANNEXE N°1 Caractéristiques des logements aidés Normes applicables et recommandations .....	58
ANNEXE N° 2 Liste des travaux éligibles à l'aide à l'amélioration de l'habitat .....	60

## **LIVRE I AIDES INDIRECTES**

### **ARTICLE 100-1 : Objet**

Les aides indirectes ont pour but de soutenir la production de parcelles constructibles destinées à accueillir des logements à caractère social (aides à l'aménagement), ou d'aider les opérateurs sociaux pour la réalisation de programmes de production ou de rénovation de logements locatifs publics.

Ces aides contribuent à l'équilibre financier des opérations et permettent de proposer aux ménages des logements locatifs dont les loyers sont compatibles avec leurs ressources.

### **ARTICLE 100-2 : Service instructeur**

La direction du logement de la province Sud, ci-après désignée « service instructeur », est chargée de l'application du présent livre.

### **ARTICLE 100-3 : Inscriptions budgétaires**

Les aides prévues par le présent livre sont accordées dans la limite des crédits votés par l'assemblée de la province Sud.

### **ARTICLE 100-4 : Définitions**

Au sens du présent livre, on entend par :

1° « Opération d'habitat social » : un projet d'aménagement ou de construction dont la finalité est de proposer des logements ou des lots nus à des prix maîtrisés, destinés à accueillir des ménages répondant aux critères fixés par le présent code, et dont le caractère social a été reconnu par le président de l'assemblée de la province Sud, en application du livre III du présent code.

2° « Opérateur social » : un établissement public ou une entreprise publique locale (EPL), une société mutualiste ou une filiale de société mutualiste dont le statut autorise la réalisation d'opérations d'habitat social ou de rénovation d'ensemble immobilier public dégradé en province Sud.

3° « Bailleur social » : un opérateur social qui donne à bail un logement dont il est propriétaire, contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention avec la province Sud, à un ménage répondant aux conditions fixées par le présent code.

4° « Logement locatif aidé » (LLA) : un logement issu d'une opération de construction sociale, géré par un bailleur social, dont la construction a fait l'objet d'une subvention d'équilibre de la province Sud et qui est donné à bail contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention avec la province Sud, à des ménages répondant aux conditions fixées par le présent code.

5° « Logement locatif de transition (LLT) » : un logement issu d'une opération de construction sociale, géré par un bailleur social et qui est donné à bail contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention avec la province Sud, à des ménages répondant aux conditions fixées par le présent code. Afin de favoriser la mixité sociale, les conditions de ressources retenues pour les LLT sont moins exigeantes que pour les LLA.

6° « Ensemble immobilier public » : un immeuble ou groupement d'immeubles composé de logements appartenant à un même opérateur social.

7° « Ensemble immobilier dégradé » : un ensemble immobilier public constitué de logements inhabitables, au sens de la réglementation applicable en province Sud fixant les normes auxquelles doivent répondre les logements et immeubles afin d'ouvrir droit à l'octroi de l'aide au logement.  
Sont également concernés, les logements susceptibles à court terme de présenter des risques pour la santé, pour la sécurité des locataires, et qui n'offrent pas les équipements habituels permettant d'habiter normalement le logement.

8° « Opération de rénovation d'ensemble immobilier dégradé » : une opération de rénovation d'un ou plusieurs logement(s) publics sociaux situés dans un ensemble immobilier public dégradé dont le caractère social a été reconnu par le président de l'assemblée de la province Sud, en application du livre III du présent code.

9° « Logement Locatif Public (LLP) » : un logement faisant partie d'une opération de construction sociale, réalisé par un bailleur social, et qui est donné à bail contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention, à des ménages répondant aux conditions fixées par le présent code. Un logement locatif public (LLP) est, soit un logement locatif aidé (LLA), soit un logement locatif de transition (LLT), ou tout logement aidé ayant fait l'objet, d'une convention dans le cadre de la délibération n°34-98/APS du 10 juillet 1998, dans ses différentes versions, depuis sa promulgation, et jusqu'à son abrogation,

10° « Résidence principale » : Logement effectivement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.  
Les périodes passées en dehors de la Nouvelle-Calédonie pour l'accomplissement du service civique, la poursuite d'études, d'une formation ou pour des raisons familiales impérieuses, professionnelles ou médicales ne sont pas interruptives du délai de huit mois mentionné à l'alinéa précédent.

11° « Loyer d'équilibre » : Loyer mensuel maximum, fixé par convention par la province Sud pour chaque catégorie de logement locatif public et pour chaque opération de construction, pour la location des logements locatifs aidés (LLA) et des logements locatifs de transition (LLT), et respectant les contraintes fixées par le présent code. Ce loyer d'équilibre contribue à l'équilibre financier de l'opération.

12° « Ménage » : Ensemble des personnes occupant à titre de résidence principale, un même logement.

13° « Ménage monoparental » : Ménage qui comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires à charge.

14° « Demandeur » : La ou les personnes qui dépose(nt) une demande de logement auprès de la province Sud.

15° « Fonds social de l'habitat (FSH) » : Société mutualiste créé par délibération modifiée n° 210 du 30 octobre 1992 portant création du Fonds Social de l'Habitat. Elle a pour but d'intervenir en faveur des salariés de Nouvelle-Calédonie, afin de favoriser leur accès au secteur locatif à loyer modéré et à la petite propriété de terrains viabilisés nus ou bâtis. Elle peut également intervenir dans la réhabilitation de l'habitat insalubre.

16° « Fonds calédonien de l'habitat (FCH) » : Par délibération n° 370 du 3 avril 2003, le Fonds Social de l'Habitat peut créer des sociétés dont l'objet social est notamment la construction de logements sociaux ou la réalisation de lotissements sociaux en vue de leur vente ou de leur location telle que le FCH. Il peut également prendre des participations dans ce type de sociétés. Le Fonds Calédonien de l'Habitat a pour but d'augmenter l'offre de logements locatifs en faveur des salariés. Il a donc pour objet la construction, la gestion et l'entretien de logements locatifs.

## **TITRE I**

### **AIDE AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN**

**Réservé**



**TITRE II**  
**AIDE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS**  
**(AIDE A LA PIERRE)**

**ARTICLE 120-1 : Objet**

L'aide à la production de logements locatifs publics (aide à la pierre) est constituée d'une subvention versée à un opérateur social qui produit, par l'intermédiaire d'une opération de construction sociale, susceptible d'être portée par une société civile immobilière, des logements locatifs publics neufs.

Cette aide contribue à l'équilibre financier du coût de l'opération de construction et permet la fixation d'un loyer d'équilibre pour chaque logement locatif public.

**Chapitre 1**  
**Condition d'octroi de l'aide**

**ARTICLE 121-1 : Condition tenant à la nature des logements**

L'aide à la pierre est accordée pour la construction en province Sud de LLA inclus dans une opération de construction sociale.

**ARTICLE 121-2 : Caractéristiques des logements aidés**

Les logements locatifs publics doivent respecter les caractéristiques des logements aidés fixées en annexe n° 1 du présent code.

**Chapitre 2**  
**Composition du dossier de demande d'aide**

**ARTICLE 122-1 : Pièces constitutives du dossier de demande d'aide**

L'aide à la pierre est accordée sur la base d'un dossier comprenant un projet de construction présenté par l'opérateur social.

**ARTICLE 122-2 : Projet de construction**

Le projet de construction mentionné à l'article 122-1 comprend notamment :

- 1° la situation et l'implantation des logements ;
- 2° la quantité et les catégories de logements qui seront réalisés (LLA et, le cas échéant, LLT) ;
- 3° la typologie des logements qui seront réalisés, définie conformément à l'article 125-12 ;
- 4° une note descriptive qui justifie les choix de conception et notamment l'implantation de la construction au regard des facteurs bioclimatiques, les formes et les volumes de la construction, les surfaces retenues, le schéma fonctionnel de qualité limitant les détournements d'usage et la durabilité des matériaux au regard des frais de gestion ;

5° le calcul du loyer d'équilibre, conformément à l'article 125-13 ;

6° un plan de financement qui doit notamment comporter les éléments énumérés à l'article 122-3 ;

7° un état descriptif du coût total de l'opération de construction, dont les éléments constitutifs sont énumérés à l'article 122-4.

### **ARTICLE 122-3 : Plan de financement**

Le plan de financement fait notamment apparaître :

1° le coût total de l'opération de construction ;

2° le financement de l'opération qui comprend notamment :

- L'apport en fonds propres du maître d'ouvrage ;
- le montant des emprunts ;
- le montant des autres aides publiques éventuelles, la part de défiscalisation ou les subventions complémentaires, notamment, celles accordées par l'Etat ou par d'autres collectivités locales dans le cadre des opérations menées au titre des contrats conclus entre l'Etat et ces collectivités ;
- les autres fonds éventuels.

3° les loyers d'équilibre en fonction de la typologie et de la catégorie des logements locatifs publics (LLA, LLT) ;

4° le montant de l'aide à la pierre sollicitée.

### **ARTICLE 122-4 : État descriptif du coût total de l'opération de construction**

L'état descriptif du coût total de l'opération de construction comprend :

1° La charge foncière :

- le prix du terrain et les frais d'acquisition ;
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, tels que les démolitions, le désamiantage, la dépollution, les mouvements de terre, les voiries et les réseaux divers y compris les branchements, les transformateurs, l'éclairage public, les aires de stationnement et selon les opérations, les espaces libres, les plantations et plus généralement les frais de libération des sols ;
- les sondages géotechniques et les éventuels levés topographiques ;
- les taxes d'aménagement ;
- le cas échéant, le montant de toute participation mise à la charge du constructeur pour le renforcement des réseaux ;

2° Le coût des travaux de bâtiment :

- le coût de la construction, selon les règles de l'art, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées, notamment les garages, les celliers, les terrasses, les aires de jeux, ou non incorporées ;
- les frais d'assurance décennale, responsabilité civile et tous risques chantiers ;
- les coûts liés à la réalisation de tous les équipements nécessaires à l'usage des locaux d'habitation et de leurs annexes ;
- les frais de raccordement de viabilisation en limite foncière du projet et les taxes inhérentes ;
- les coûts liés à la construction des locaux destinés aux services collectifs ou communs attachés à la jouissance des logements ;

- le coût de la construction des équipements nécessaires pour assurer le confort thermique et acoustique des logements ;
- les coûts liés aux aménagements prévus en faveur des économies d'énergie ;

3° Les honoraires de l'ensemble des professionnels qui concourent à l'acte de construire (programmation, maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle, sécurité...);

4° Les frais de portage financier ;

5° Les dépenses relatives aux travaux de terrassement ou de confortement des terrains ;

6° Les garanties bancaires d'achèvement ;

7° Les frais de rachat pour les opérations en défiscalisation.

Ne sont pas prises en compte dans le coût total de l'opération de construction, les éventuelles prestations annexes suivantes :

- l'achat et la pose de climatiseur ;
- les aménagements extérieurs (piscines, deck de plus de 25 m<sup>2</sup>...).

### **Chapitre 3** **Instruction du dossier de demande d'aide**

#### **ARTICLE 123-1 : Enregistrement de la demande**

Le service instructeur vérifie la complétude du dossier :

- si le dossier est complet, le service instructeur délivre un accusé de réception à l'opérateur social ;
- si le dossier est incomplet, le service instructeur adresse à l'opérateur social, dans le mois qui suit la date de réception du dossier, un courrier l'invitant à fournir les pièces manquantes dans un délai de deux mois.

Un accusé de réception est délivré à l'opérateur social dès la réception de l'ensemble des pièces manquantes.

A l'expiration du délai de deux mois mentionné au troisième alinéa du présent article, si le dossier est considéré comme incomplet, ce dernier est classé sans suite.

#### **ARTICLE 123-2 : Demande d'éléments complémentaires**

Au cours de la phase d'instruction, le service instructeur peut demander tout complément d'informations à l'opérateur social.

#### **ARTICLE 123-3 : Délai d'instruction**

Le délai d'instruction est de quatre mois à compter de la date de délivrance de l'accusé de réception mentionné à l'article 123-1.

## **Chapitre 4** **Attribution de l'aide aux opérateurs sociaux**

### **ARTICLE 124-1 : Décision d'attribution**

Au terme de la procédure d'instruction, le Bureau de l'assemblée de la province Sud peut, par délibération, accorder une aide à la pierre.

### **ARTICLE 124-2 : Montant maximal de l'aide**

L'aide à la pierre ne peut excéder 25 % du coût moyen de production d'un logement locatif aidé (LLA) pour chaque opération de construction sociale.

L'aide peut être majorée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud pour le financement de travaux supplémentaires liés notamment à l'adaptation des logements publics sociaux pour les personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap, ou à des aménagements en faveur d'économies d'énergie.

### **ARTICLE 124-3 : Convention**

L'octroi de l'aide à la pierre et, le cas échéant, de la subvention complémentaire mentionnée à l'article 124-2 est conditionné à la signature d'une convention entre la province Sud et l'opérateur social qui fixe notamment :

- les obligations qui incombent au bailleur social et notamment le montant des loyers d'équilibre des logements ;
- les modalités de versement de l'aide à la pierre.

### **ARTICLE 124-4 : Obligations de l'opérateur social**

L'opérateur social est tenu de :

- signaler et justifier au service instructeur toute modification portant sur le projet de construction ;
- conserver la destination des logements locatifs publics jusqu'à l'amortissement des emprunts qu'il a souscrits ;
- ne pas aliéner les logements locatifs publics sans l'accord de la province Sud ;
- fournir à la province Sud, dans un délai de douze mois, à compter de l'achèvement de l'opération, un rapport justifiant l'utilisation de l'aide à la pierre.

### **ARTICLE 124-5 : Redéfinition de la destination des logements**

A l'issue de l'amortissement des emprunts souscrits par l'opérateur social, la destination des logements locatifs publics ayant bénéficié d'une aide à la pierre peut être redéfinie entre l'opérateur social et la province Sud.

### **ARTICLE 124-6 : Aliénation des logements**

L'aliénation des logements locatifs publics peut intervenir avec l'accord de la province Sud, dans les conditions fixées par cette dernière.

Elle fait l'objet d'un avenant à la convention mentionnée à l'article 124-3.

**Chapitre 5**  
**Gestion et attribution des logements locatifs**

**ARTICLE 125-1 : Gestion des logements**

Les logements locatifs publics sont confiés en gestion par le propriétaire à un bailleur social.

**ARTICLE 125-2 : Attribution des logements**

Les logements locatifs publics sont attribués par la commission d'attribution des logements, définie à la section 1 du présent chapitre, aux ménages qui remplissent les conditions fixées par la section 2 du présent chapitre.

**Section 1**  
**Commission d'attribution des logements**

**ARTICLE 125-3 : Mission**

Il est créé, pour chaque bailleur social, une commission chargée d'attribuer nominativement les logements locatifs publics.

**ARTICLE 125-4 : Composition**

La commission d'attribution des logements publics aidés du Fond Calédonien de l'Habitat (FCH), est la commission permanente du Fond Social de l'Habitat (FSH).

Pour chaque autre bailleur social, la commission d'attribution des logements publics sociaux est composée comme suit :

- le président de l'assemblée de la province Sud ou son représentant ;
- le président de la commission provinciale de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ou son représentant ;
- trois membres de l'assemblée de la province Sud 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 ;
- le commissaire délégué de la République en province Sud ou son représentant ;
- le directeur général du bailleur social ou son représentant.

Peuvent être invitées à participer aux réunions des commissions, des personnes qualifiées et notamment :

- le directeur du logement de la province Sud ou son représentant ;
- le directeur de l'action sanitaire et sociale de la province Sud ou son représentant ;
- le représentant des services sociaux de la commune intéressée ou son représentant.

Ces personnes qualifiées ont une voix consultative dans les décisions prises par la commission.

### **ARTICLE 125-5 : Organisation**

L'organisation de la commission permanente du FCH est fixée statutairement et par le règlement intérieur du conseil d'administration du FSH.

La présidence des commissions d'attribution des logements publics sociaux des autres bailleurs sociaux est assurée par le président de l'assemblée de la province Sud ou son représentant.

En cas d'absence du président, un président de séance est désigné en début de réunion de la commission.

Le secrétariat de la commission est assuré par le bailleur social.

### **ARTICLE 125-6 : Fonctionnement**

Le fonctionnement de la commission permanente du FCH est fixé statutairement et par le règlement intérieur du conseil d'administration du FSH.

Pour les autres opérateurs, la convocation de la commission d'attribution des logements est effectuée par le bailleur social, qui arrête l'ordre du jour de la réunion de la commission. La convocation est adressée au plus tard quinze jours avant la date fixée pour la réunion.

La commission est réunie autant de fois que nécessaire.

Elle ne peut valablement se réunir que si au moins quatre de ses membres sont présents. A défaut, la réunion de la commission se tient dans un délai qui ne peut être inférieur à deux jours ouvrés, sans condition de quorum. Les nouvelles convocations sont adressées par le bailleur social au plus tard 24 h avant la date de réunion de la commission.

Les séances de la commission ne sont pas publiques.

Les avis de la commission sont rendus à la majorité des membres présents. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

L'avis de la commission peut être recueilli par consultation à domicile sur décision de son président.

Des consultations à domicile peuvent être organisées par le bailleur social.

L'ensemble des membres de la commission est consulté.

Chacun exprime sa position motivée et l'adresse par tout moyen au bailleur social. Dans le cadre de cette procédure, les avis de la commission sont rendus à la majorité de ses membres.

Le secrétariat de la commission est assuré par le bailleur social.

Le secrétariat de la commission formalise à l'issue des réunions, ou des consultations à domicile, un relevé de conclusions reprenant les avis motivés émis par chaque membre de la commission ainsi que l'avis général résultant du vote.

Ce relevé de conclusions est communiqué aux membres de la commission.

### **ARTICLE 125-7 : Attribution du logement**

Sont désignés par la commission, pour chaque logement locatif public, un ménage attributaire, et éventuellement un ménage suppléant.

A l'issue de la réunion de la commission d'attribution des logements, le bailleur social contacte les ménages tributaires pour leur proposer un logement locatif public.

Si le ménage désigné par la commission refuse le logement locatif public ou ne peut accéder audit logement en raison de changements dans sa situation, le bailleur social propose le logement au ménage éventuellement retenu comme suppléant par la commission.

Si aucun suppléant n'a été désigné, l'attribution du logement est proposée à la prochaine séance de la commission, ou peut faire l'objet d'une consultation à domicile des membres de la commission.

## **Section 2** **Critères d'attribution des logements**

### **ARTICLE 125-8 : Critères généraux**

Pour prétendre à l'attribution d'un logement locatif public, le demandeur doit remplir les conditions suivantes :

- 1° être de nationalité française ou être titulaire d'un titre de séjour prévu pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie ;
- 2° résider en province Sud depuis au moins six mois à compter de la date du dépôt de la demande ;
- 3° occuper le logement à titre de résidence principale ;
- 4° remplir les conditions de ressources fixées à l'article 125-9.

### **ARTICLE 125-9 : Critères de ressources**

1° Les ressources du demandeur prises en compte par la commission d'attribution des logements sont les ressources nettes cumulées tirées d'activités professionnelles ou non professionnelles de l'ensemble des personnes constituant le ménage.

Sont exclus des ressources mentionnées à l'alinéa précédent, les prestations familiales et les secours immédiats et exceptionnels.

Les bourses et les aides sociales, pour leur part, ne seront individuellement prises en compte qu'au-delà du montant forfaitaire mensuel de 40 000 francs CFP.

Les pensions alimentaires ou indemnités compensatoires reçues ou versées sont prises en compte pour le calcul des ressources. Elles doivent être justifiées lors de l'établissement du dossier.

2° Les logements locatifs publics sont attribués aux ménages dont les ressources n'excèdent pas, au 1er mai 2018, les montants suivants :

Nombre de personnes composant le foyer	Plafond mensuel net des ressources du ménage (francs CFP)	
	LOGEMENT LOCATIF AIDÉ	LOGEMENT LOCATIF DE TRANSITION
Une personne	125 000	230 000
Deux personnes	200 000	340 000
Trois personnes	250 000	410 000

Quatre personnes	270 000	490 000
Cinq personnes	320 000	580 000
Six personnes	360 000	660 000
Plus de six personnes	400 000	730 000

Pour les ménages monoparentaux, le parent isolé compte pour deux personnes.

### **ARTICLE 125-10 : Actualisation du montant des plafonds mensuels nets des ressources du ménage**

Les montants des plafonds mensuels nets des ressources du ménage fixés à l'article 125-9 sont actualisés annuellement, au 1er janvier, en fonction du dernier indice des prix à la consommation des ménages hors tabac (IPC hors tabac) définitif connu à la date de l'actualisation, calculé par l'institut de la statistique et des études économiques de la Nouvelle-Calédonie.

### **ARTICLE 125-11 : Critères de priorisation des demandes**

Les demandes de logements locatifs publics sont priorisées en fonction notamment des critères suivants :

- l'ancienneté de la demande ;
- l'urgence de la demande reconnue par la direction en charge du logement en province Sud ;
- la composition du ménage ;
- la proximité du logement avec les intérêts familiaux et professionnels du demandeur.

### **ARTICLE 125-12 : Typologie des logements locatifs**

La typologie des logements à attribuer est déterminée par la commission d'attribution des logements selon la composition et la structure du ménage.

Elle est fixée, à titre indicatif, de la manière suivante :

<b>Typologie des logements locatifs</b>	<b>Nombre de personnes composant le ménage</b>
<b>I</b>	1 ou 2 personnes
<b>II</b>	2 personnes
<b>III</b>	2 à 4 personnes
<b>IV</b>	4 à 6 personnes
<b>V</b>	5 à 8 personnes
<b>VI et au-delà</b>	6 à 10 personnes 2 personnes par pièce supplémentaire

Pour les demandeurs qui disposent d'un agrément par la province Sud en qualité de famille d'accueil, en application de la délibération n° 28-2017/APS du 31 mars 2017, la typologie du logement peut être la typologie immédiatement supérieure à celle déduite de la composition du ménage.

Pour les ménages monoparentaux, le parent isolé compte pour deux personnes.

Il est généralement admis, sauf cas particulier, que deux enfants mineurs occupent la même chambre.



**Section 3**  
**Loyer d'équilibre**

**ARTICLE 125-13 : Loyer d'équilibre**

La participation financière de la province Sud permet de réduire le montant du loyer d'équilibre de chaque logement locatif public.

**ARTICLE 125-14 : Montant des loyers d'équilibre**

Le loyer d'équilibre maximum par logement locatif public est fixé comme suit, pour valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2015, en fonction de sa typologie :

Typologie des logements locatifs publics		Montant des loyers d'équilibre mensuels maximums (francs CFP)	
		LLA	LLT
Type de logements	Nombre de chambres en plus de la pièce principale		
I	0	40 000	50 000
II	1	45 000	60 000
III	2	55 000	80 000
IV	3	65 000	90 000
V	4	75 000	100 000
VI	5	85 000	110 000

**ARTICLE 125-15 : Actualisation du montant des loyers d'équilibre**

Les montants maximums des loyers d'équilibre fixés à l'article 125-14 sont actualisés annuellement, au 1er janvier, en fonction du dernier indice de révision des loyers (IRL) définitif connu à la date de l'actualisation, calculé par l'institut de la statistique et des études économiques de la Nouvelle-Calédonie.

**Chapitre 6**  
**Contrôle et sanctions**

**ARTICLE 126-1 : Contrôle**

Le service instructeur est chargé de contrôler le respect des dispositions du présent titre.

Les opérateurs sociaux et les bailleurs sociaux sont tenus de produire, à la demande du service instructeur, tout document jugé nécessaire.

**ARTICLE 126-2 : Retrait ou suspension de l'aide**

Le Bureau de l'assemblée de la province Sud peut suspendre le versement de l'aide, pour une durée maximale d'un an, ou retirer l'aide en cas de :

- modification substantielle ou injustifiée du projet de construction ;
- non-respect des obligations fixées dans la convention mentionnée à l'article 124-3.

Avant toute décision de suspension ou de retrait, le service instructeur notifie à l'opérateur social, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait ou la suspension

de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de suspension ou de retrait est motivée et notifiée à l'intéressé.

### **ARTICLE 126-3 : Restitution de l'aide**

Le retrait de l'aide dans les cas prévus à l'article 126-2 peut être assorti de l'obligation de restituer tout ou partie de l'aide à la pierre et, le cas échéant, de la subvention complémentaire versée par la province Sud, dans un délai fixé par le Bureau de l'assemblée de la province Sud.

### **ARTICLE 126-4 : Indemnisation de l'opérateur social**

En cas d'annulation du projet de construction, non imputable à l'opérateur social, ce dernier peut bénéficier d'une indemnité accordée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud visant à couvrir une partie des frais engagés.

### **ARTICLE 126-5 : Fraude**

Sans préjudice, des poursuites pouvant être engagées, toute fraude ou fausse déclaration à l'occasion du dépôt d'une demande d'aide à la pierre entraîne le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide allouée.

Le service instructeur notifie au bénéficiaire de l'aide par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de retrait, assortie ou non d'une obligation de restitution de l'aide reçue, est motivée et notifiée à l'intéressé.

## **TITRE III**

### **AIDE A LA RÉNOVATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DÉGRADÉ**

#### **ARTICLE 130-1 : Objet**

L'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé est une subvention versée aux opérateurs sociaux qui rénovent des ensembles immobiliers dégradés ayant pour finalité la production de logements sociaux ou l'adaptation des logements dégradés en adéquation avec la demande.

Cette aide contribue à l'équilibre financier du coût des opérations de rénovation et permet la fixation d'un loyer d'équilibre.

#### **Chapitre 1** **Conditions d'octroi de l'aide**

#### **ARTICLE 131-1 : Condition tenant à la propriété des logements**

Pour bénéficier d'une aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé, l'opérateur social doit être propriétaire des logements pour lesquels il sollicite une aide financière de la province Sud.

Dans le cas où l'acquisition serait prévue postérieurement à la demande d'aide, l'aide ne pourrait être délivrée qu'après signature des actes authentiques, sur présentation au service instructeur de l'acte de propriété.

#### **ARTICLE 131-2 : Condition tenant aux logements**

L'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé est accordée pour la rénovation des logements destinés à être du locatif aidé (LLA) situés en province Sud.

#### **Chapitre 2** **Composition du dossier de demande d'aide**

#### **ARTICLE 132-1 : Pièces constitutives du dossier de demande d'aide**

L'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé est accordée sur la base d'un dossier comprenant :

- un projet de rénovation de l'ensemble immobilier dégradé qui doit permettre de respecter les caractéristiques des logements aidés, fixées en annexe n° 1 du présent code ;
- un plan de financement ;
- une note qui :
  - justifie la demande d'aide à la rénovation de logements dégradés ;
  - précise les actions qui ont été entreprises par l'opérateur social pour maintenir les logements en état d'être loués et les coûts associés ;
  - indique les principes retenus en matière de rénovation ainsi que le public bénéficiaire ;
  - présente les choix opérés pour répondre aux exigences sociales et pour garantir l'équilibre financier de l'opération, compte tenu des différentes options existantes.

## **ARTICLE 132-2 : Projet de résorption de l'ensemble immobilier dégradé**

Le projet de rénovation de l'ensemble immobilier dégradé mentionné à l'article 132-1 présenté par l'opérateur social comprend notamment :

- 1° la situation et l'implantation des logements ;
- 2° la quantité et les catégories de logements à rénover (LLA, LLT) ;
- 3° la typologie des logements à rénover définie conformément à l'article 125-12 ;
- 4° une note descriptive qui justifie les choix d'ajustement de conception et notamment les facteurs bioclimatiques, la modification des surfaces, le schéma fonctionnel de qualité limitant les détournements d'usages et la durabilité des matériaux de rénovation au regard des frais de gestion ;
- 5° le calcul du loyer d'équilibre, conformément à l'article 125-13 ;
- 6° un plan de financement qui doit notamment comporter les éléments énumérés à l'article 132-3 ;
- 7° un état descriptif du coût total du projet de rénovation, dont les éléments constitutifs sont énumérés à l'article 132-4.

## **ARTICLE 132-3 : Plan de financement**

Le plan de financement fait notamment apparaître :

- 1° le coût total de l'opération de construction ;
- 2° le financement de l'opération qui comprend notamment :

L'apport en fonds propres du maître d'ouvrage ;

- le montant des emprunts ;
- le montant des autres aides publiques éventuelles, la part de défiscalisation ou les subventions complémentaires, notamment, celles accordées par l'Etat ou par d'autres collectivités locales dans le cadre des opérations menées au titre des contrats conclus entre l'Etat et ces collectivités ;
- les autres fonds éventuels.

- 3° les loyers d'équilibre en fonction de la typologie et de la catégorie des logements (LLA, LLT) ;
- 4° le montant de l'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé sollicitée.

## **ARTICLE 132-4 : Etat descriptif du coût du projet de rénovation**

L'état descriptif du coût total de l'opération de rénovation comprend :

- 1° La charge immobilière d'achat de l'immeuble, dans le cas d'une acquisition ;
- 2° Le coût des travaux de bâtiment :
  - le coût de la rénovation, selon les règles de l'art, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées, notamment les garages, les celliers, les terrasses, les aires de jeux ou non incorporées ;
  - les espaces communs, verts et récréatifs participants au bien-être des résidents ;
  - les coûts liés à la réalisation de tous les équipements nécessaires à l'usage des locaux d'habitation et de leurs annexes ;

- les coûts liés à la rénovation des locaux destinés aux services collectifs ou communs attachés à la jouissance des logements ;
- le coût de la construction des équipements nécessaires pour assurer le confort thermique et acoustique des logements ;
- les coûts liés aux aménagements prévus en faveur des économies d'énergie.

3° Les honoraires de l'ensemble des professionnels qui concourent à l'acte de construire (programmation, maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle, sécurité...);

4° Les frais de portage financier.

5° Les dépenses relatives aux travaux de terrassement ou de confortement des terrains.

Ne sont pas prises en compte dans le coût total de l'opération de construction, les éventuelles prestations annexes suivantes :

- l'achat et la pose de climatiseur ;
- les aménagements extérieurs (piscines, deck de plus de 25 m<sup>2</sup>...).

### **Chapitre 3** **Instruction du dossier de demande d'aide**

#### **ARTICLE 133-1 : Enregistrement de la demande**

Le service instructeur vérifie la complétude du dossier :

- si le dossier est complet, le service instructeur délivre un accusé de réception à l'opérateur social ;
- si le dossier est incomplet, le service instructeur adresse à l'opérateur social, dans le mois qui suit la date de réception du dossier, un courrier l'invitant à fournir les pièces manquantes dans un délai de deux mois.

Un accusé de réception est délivré à l'opérateur social dès la réception de l'ensemble des pièces manquantes.

A l'expiration du délai de deux mois mentionné au troisième alinéa du présent article, si le dossier est considéré comme incomplet, ce dernier est classé sans suite.

#### **ARTICLE 133-2 : Demande d'éléments complémentaires**

Au cours de la phase d'instruction, le service instructeur peut demander tout complément d'informations au bailleur social.

#### **ARTICLE 133-3 : Délai d'instruction**

Le délai d'instruction est de deux mois à compter de la date de délivrance de l'accusé de réception mentionné à l'article 133-1.

## **Chapitre 4** **Attribution de l'aide aux opérateurs sociaux**

### **ARTICLE 134-1 : Décision d'attribution**

Au terme de la procédure d'instruction, le Bureau de l'assemblée de la province Sud peut par délibération accorder une aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé.

### **ARTICLE 134-2 : Montant maximal de l'aide**

L'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé ne peut excéder 25 % du coût moyen de rénovation d'un logement locatif aidé de chaque opération de rénovation.

L'aide peut être majorée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud pour le financement de travaux supplémentaires liés notamment à l'adaptation des logements publics sociaux pour les personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap, ou à des aménagements en faveur d'économies d'énergie.

### **ARTICLE 134-3 : Convention**

L'octroi de l'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé et, le cas échéant, de la subvention complémentaire mentionnée à l'article 134-2 est conditionné à la signature d'une convention entre la province Sud et l'opérateur social qui fixe notamment :

- les obligations qui incombent à l'opérateur social et notamment le montant des loyers d'équilibre des logements ;
- les modalités de versement de l'aide et, le cas échéant, de la subvention complémentaire.

### **ARTICLE 134-4 : Obligations de l'opérateur social**

L'opérateur social est tenu de :

- signaler et justifier au service instructeur toute modification portant sur le projet de rénovation ;
- conserver la destination des logements locatifs publics jusqu'à l'amortissement des emprunts qu'il a souscrits ;
- ne pas aliéner les logements locatifs publics sans l'accord de la province Sud ;
- fournir à la province Sud, dans un délai de douze mois à compter de l'achèvement de l'opération de rénovation, un rapport justifiant l'utilisation de l'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé et, le cas échéant, des subventions complémentaires prévues à l'article 134-3.

### **ARTICLE 134-5 : Redéfinition de la destination des logements**

A l'issue de l'amortissement des emprunts souscrits par l'opérateur social, la destination des logements locatifs publics rénovés ayant bénéficié d'une aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé peut être redéfinie entre le maître d'ouvrage et la province Sud.

### **ARTICLE 134-6 : Aliénation des logements**

L'aliénation des logements locatifs publics rénovés peut intervenir avec l'accord de la province Sud, dans les conditions fixées par cette dernière.

Elle fait l'objet d'un avenant à la convention mentionnée à l'article 134-3.

## **Chapitre 5** **Gestion et attribution des logements locatifs**

### **ARTICLE 135-1 : Gestion des logements**

Les logements locatifs publics rénovés sont confiés en gestion par le propriétaire à un bailleur social.

### **ARTICLE 135-2 : Attribution des logements**

Les logements locatifs publics rénovés sont attribués selon les modalités définies aux sections 1 et 2 du titre II du présent livre.

## **Chapitre 6** **Contrôle et sanctions**

### **ARTICLE 136-1 : Contrôle**

Le service instructeur est chargé de contrôler le respect des dispositions du présent titre.

L'opérateur social est tenu de produire à la demande du service instructeur tout document jugé nécessaire.

### **ARTICLE 136-2 : Retrait ou suspension de l'aide**

Le Bureau de l'assemblée de la province Sud peut suspendre le versement de l'aide, pour une durée maximale d'un an, ou retirer l'aide en cas :

- d'acquisition de l'immeuble non réalisée ;
- de modification substantielle ou injustifiée du projet de rénovation ;
- de non-respect des obligations fixées dans la convention mentionnée à l'article 134-3.

Avant toute décision de suspension ou de retrait, le service instructeur notifie à l'opérateur social, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait ou la suspension de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de suspension ou de retrait est motivée et notifiée à l'intéressé.

### **ARTICLE 136-3 : Restitution de l'aide**

Le retrait de l'aide dans les cas prévus à l'article 136-2 peut être assorti de l'obligation de restituer tout ou partie de l'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé et, le cas échéant, de la subvention complémentaire versée par la province Sud, dans un délai fixé par le Bureau de l'assemblée de la province Sud.

#### **ARTICLE 136-4 : Indemnisation du bailleur social**

En cas d'annulation du projet de rénovation, non imputable à l'opérateur social, ce dernier peut bénéficier d'une indemnité accordée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud visant à couvrir une partie des frais engagés.

#### **ARTICLE 136-5 : Fraude**

Sans préjudice, des poursuites pouvant être engagées, toute fraude ou fausse déclaration à l'occasion du dépôt d'une demande d'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé entraîne le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide allouée.

Le service instructeur notifie au bénéficiaire de l'aide par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de retrait, assortie ou non d'une obligation de restitution de l'aide reçue, est motivée et notifiée à l'intéressé.



## **LIVRE II AIDES DIRECTES**

### **ARTICLE 200-1 : Objet**

Les aides directes ont pour but d'aider les ménages à accéder à la propriété ou à améliorer le logement dont ils sont propriétaires, et qu'ils occupent à titre de résidence principale, en tenant compte de leur situation et de leurs ressources. Les remboursements mensuels des emprunts relatifs au projet d'accession ou de rénovation doivent, en tout état de cause, être compatibles avec les ressources des ménages.

Les aides directes peuvent concerner des projets :

- d'édification ou d'acquisition d'un logement neuf (dispositif appelé « Aide Financière à l'Accession en Province Sud » ou « AFAPS »);
- de construction d'une villa type à caractère social « clé en main » portée par un opérateur social mandaté par la province Sud, (dispositif appelé « Logement Aidé en Province Sud » ou « LAPS »);
- de rénovation d'un logement dégradé porté par un opérateur social mandaté par la province Sud (dispositif appelé « Aide Provinciale à la Rénovation et à l'Amélioration de l'Habitat » ou « APRAH »);

Elles peuvent prendre la forme d'une aide :

- financière sous forme de subvention ;
- financière sous forme d'avance remboursable ;
- administrative et technique.

Le tableau, ci-dessous, résume les possibilités de cumul des aides en fonction des projets :

	Subvention	Avance remboursable	Aide administrative et technique
AFAPS	oui	exceptionnelle	non
LAPS	oui	exceptionnelle	obligatoire
APRAH	non	oui	obligatoire

### **ARTICLE 200-2 : Service instructeur**

La direction en charge du logement à la province Sud est chargée de l'application du livre II du présent code.

Le présent dispositif pourra être confié totalement ou partiellement à un opérateur public social. Ce mandat prendra la forme d'une convention.

La direction en charge du logement à la province Sud et le service instructeur éventuellement mandaté sont indifféremment ci-après dénommés « service instructeur ».

### **ARTICLE 200-3 : Inscriptions budgétaires**

Les aides prévues par le présent livre sont accordées dans la limite des crédits votés par l'assemblée de la province Sud.

**ARTICLE 200-4 : Motifs exceptionnels**

Pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle ou industrielle, incendie...) ou en cas de force majeure, il peut être dérogé par délibération du Bureau de l'assemblée de la province Sud aux critères définis dans le présent livre.

**ARTICLE 200-5 : Information de l'assemblée de province Sud**

Une information récapitulative des aides directes, accordées dans le cadre du présent livre sera produite à destination des élus, trimestriellement.

## **TITRE I**

### **AIDE INDIVIDUELLE A L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ**

#### **ARTICLE 210-1 : Objet**

L'aide individuelle à l'accession à la propriété est destinée à permettre aux ménages de compléter leur apport personnel pour faire aboutir un projet d'accession à la propriété pour un logement neuf, destiné à leur habitation principale, lorsque, à défaut, il leur serait impossible de contracter un emprunt à des conditions compatibles avec leurs ressources.

Elle est constituée d'une subvention qui peut exceptionnellement être complétée par une avance remboursable. Elle peut également prendre la forme d'une aide administrative et technique à la construction d'une villa type « clé en main », appelée projet « Logement Aidé de la Province Sud » (LAPS).

Les demandeurs qui répondent aux conditions de ressources définies par le présent livre choisissent librement d'opter pour un projet « AFAPS », ou pour un projet « LAPS ».

S'ils décident d'opter pour le projet « LAPS », ils acceptent que l'ensemble des fonds couvrant le coût de la construction soit regroupé et géré par le service instructeur et autorisent ce dernier à faire réaliser la construction sur leur terrain.

#### **ARTICLE 210-2 : Définitions**

Au sens du présent titre, on entend par :

1° « Opérateur social » : Etablissement public ou entreprise publique locale (EPL) ou société mutualiste et leurs filiales dont le statut autorise la réalisation d'opérations d'habitat social ou de rénovation d'habitat collectif indécemment en province Sud.

2° « Primo-accédant » : Personne physique qui, pour la première fois, fait édifier ou acquiert une construction à usage d'habitation.

3° « jeune agriculteur » : Gérant d'entreprise individuelle ou de société, inscrit au Registre de l'agriculture de Nouvelle-Calédonie, âgé de 45 ans au plus.

4° « Logement neuf » : Logement qui n'a jamais été utilisé ou habité à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

5° « Logement dégradé » : Logement qui ne répond pas aux normes relatives à la sécurité, à la salubrité, au confort et à l'équipement définies aux articles 2 et 3 de la délibération n° 67-2007/APS du 13 décembre 2007.

6° « Projet d'acquisition » : Projet d'acquisition d'un lot bâti, d'un lot de copropriété bâti, d'un appartement, ou d'un lot nu en propre ou en copropriété auquel est attaché un projet de construction, situé sur le territoire de la province Sud.

7° « Projet de construction » : Projet de construction d'un ou plusieurs logements individuels sur un lot nu en cours d'acquisition, sur une parcelle appartenant à un ou plusieurs demandeurs, en propre ou en copropriété, ou sur lequel le ou les demandeurs bénéficient d'un droit à construire, situé sur le territoire de la province Sud.

8° « Surface hors-œuvre nette (SHON) » : La surface de plancher hors-œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors-œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal ou commercial ;

- b) des surfaces de plancher hors-œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

9° « Ménage » : Ensemble des occupants d'un logement à titre de résidence principale. Un ménage peut comprendre une ou plusieurs familles.

10° « Demandeur » : La ou les personnes qui dépose(nt) une demande de logement auprès de la province Sud. Lorsque l'aide provinciale est accordée, le demandeur est également mentionné par le terme « le bénéficiaire ». Dans le cas de personnes mariées, pacsées, ou en concubinage, la province Sud peut exiger, que la demande soit déposée par le couple, et non par l'un seulement de ses membres.

11° « Personne âgée » : Personne de plus de 60 ans.

12° « Résidence principale » : Logement effectivement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Les périodes passées en dehors de la Nouvelle-Calédonie pour l'accomplissement du service civique, la poursuite d'études, d'une formation ou pour des raisons familiales impérieuses, professionnelles ou médicales ne sont pas interruptives du délai de huit mois mentionné à l'alinéa précédent.

### **ARTICLE 210-3 : Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies au présent titre sont appliquées :

- dans les centralités urbaines identifiées aux plans d'urbanisme directeur en zone UA et dans les zones d'aménagement concertées (ZAC) ;
- lorsque le demandeur est un jeune agriculteur ou un couple comprenant un jeune agriculteur.

## **Chapitre 1** **Conditions d'octroi de l'aide**

### **Section 1** **Conditions tenant au demandeur**

### **ARTICLE 211-1 : Critères généraux**

L'aide individuelle à l'accession à la propriété est attribuée aux demandeurs qui remplissent les conditions suivantes :

1° être de nationalité française ou être titulaire d'un titre de séjour prévu pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie. Dans ce dernier cas, l'un au moins des demandeurs doit être de nationalité française.

2° résider en province Sud depuis au moins deux ans à la date du dépôt de la demande ;

3° avoir ses intérêts personnels et professionnels en province Sud ;

4° être primo-accédant d'un logement ;

5° s'engager à affecter exclusivement le logement qui bénéficie d'une aide individuelle à l'accession à la propriété à la résidence principale du ménage, pendant une durée minimale de 15 ans ;

6° remplir les conditions de patrimoine et de ressources du ménage fixées aux articles 211-2 et 211-3.

Lorsque la demande est déposée conjointement par plusieurs personnes, celles-ci doivent satisfaire toutes les conditions ci-dessus.

### **ARTICLE 211-2 : Patrimoine du ménage**

Le patrimoine immobilier ou mobilier, en Nouvelle-Calédonie et hors du territoire, du ménage est pris en compte lors de l’instruction du dossier. A cet effet, une attestation de patrimoine doit être jointe au dossier de demande.

La demande d’aide individuelle à l’accession à la propriété n’est pas recevable si un membre du ménage est propriétaire d’un bien immobilier bâti ou d’un terrain constructible, hors indivision successorale, qui ne concerne pas le projet immobilier objet de la demande d’aide, directement ou par la détention de parts au sein d’une société civile immobilière.

De la même manière, la demande n’est pas recevable si les membres du ménage disposent, à la date du dépôt de la demande, d’un patrimoine mobilier suffisant pour réaliser le projet de construction ou d’acquisition.

Le service instructeur s’assurera que le patrimoine mobilier du ménage est mobilisé pour le financement du projet.

Par dérogation, un membre du ménage peut être propriétaire d’un bien immobilier dont un ou des ascendants directs conservent l’usufruit, et l’occupent à titre de résidence principale.

### **ARTICLE 211-3 : Ressources du ménage**

Les ressources annuelles du ménage sont appréciées au regard des pièces justificatives définies à l’article 212-2. En cas de divergence entre les pièces fournies, le montant des ressources retenu sera le plus élevé.

Les ressources moyennes mensuelles du ménage correspondent au douzième des ressources annuelles du ménage.

Les ressources moyennes mensuelles du ménage ne peuvent être nulles et sont plafonnées, en fonction de la composition du ménage du demandeur et de la localisation du projet, comme suit au 1er mai 2018 :

Composition du ménage	Plafond mensuel net des ressources moyennes du ménage (francs CFP)	
	Dispositions générales	Dispositions particulières
Personne seule	300 000	430 000
Couple	370 000	500 000
Couple ou personne seule ayant 1 personne à charge	490 000	630 000
Couple ou personne seule ayant 2 personnes à charge	540 000	710 000
Couple ou personne seule ayant 3 personnes à charge ou plus	590 000	790 000

#### **ARTICLE 211-4 : Actualisation du montant des plafonds mensuels nets des ressources du ménage**

Les montants des plafonds mensuels nets des ressources du ménage fixés à l'article 211-3 sont actualisés annuellement, au 1er janvier, en fonction du dernier indice des prix à la consommation des ménages hors tabac (IPC hors tabac) définitif connu à la date de l'actualisation, calculé par l'institut de la statistique et des études économiques de la Nouvelle-Calédonie.

#### **ARTICLE 211-5 : Ressources prises en compte**

Les ressources annuelles du ménage prises en compte dans le calcul des plafonds fixés à l'article 211-3 sont les ressources annuelles cumulées de l'ensemble des personnes constituant le ménage, à l'exception des prestations familiales, et les secours immédiats et exceptionnels.

Toutefois, les bourses et les aides sociales, pour leur part, ne seront individuellement prises en compte qu'au-delà du montant forfaitaire annuel de 480 000 francs CFP.

Les pensions alimentaires ou indemnités compensatoires reçues ou versées sont prises en compte pour le calcul des ressources. Elles doivent être justifiées lors de l'établissement du dossier.

Lorsque le demandeur est un jeune majeur rattaché au foyer fiscal de ses parents, les revenus et le patrimoine à prendre en compte sont évalués comme si celui-ci faisait partie du ménage à loger.

### **Section 2**

#### **Conditions tenant au projet d'accession ou de construction**

#### **ARTICLE 211-6 : Périmètre géographique**

L'aide individuelle à l'accession à la propriété peut être accordée à tout projet situé en province Sud.

#### **ARTICLE 211-7 : Propriété du terrain**

Dans le cas d'un projet de construction de logement, le demandeur doit justifier :

- de la pleine propriété ou du projet d'acquérir en pleine propriété la parcelle sur laquelle il souhaite faire bâtir son logement ;
- pour les exploitants agricoles, de la pleine propriété ou d'un bail rural à long terme d'une durée minimum de dix-huit ans relatif à la parcelle sur laquelle il souhaite faire bâtir son logement ;
- de l'accord éventuel des copropriétaires ou des indivisionnaires ;
- pour les terres coutumières, d'un droit à construire (acte coutumier).

#### **ARTICLE 211-8 : Surface du terrain**

Dans l'agglomération du Grand Nouméa qui comprend les communes de Dumbéa, du Mont-Dore, de Nouméa et de Païta, la surface de la parcelle portant le projet de construction ne doit pas excéder huit ares.

Cette limite est portée à dix ares pour les parcelles qui présentent une pente moyenne supérieure à 25 %.

Lorsque le projet porte sur un logement faisant partie d'un ensemble immobilier constitué de plus de deux logements sur la même parcelle, la condition de surface est la suivante :

$S/n \leq 5$  ares avec  $S$  = surface de la parcelle et  $n$  = nombre de logements.

Le présent article ne s'applique pas aux terres coutumières.

### **ARTICLE 211-9 : Surface, typologie et habitabilité du logement**

La SHON et la typologie maximale des logements éligibles à l'aide individuelle à l'accession à la propriété sont définies comme suit, en fonction de la composition du ménage :

<b>Composition du ménage</b>	<b>Typologie maximale</b>	<b>SHON maximale</b>
Personne seule ou couple avec ou sans enfant à charge	T3	80 m <sup>2</sup>
Personne seule ou couple avec deux enfants à charge	T4	100 m <sup>2</sup>
Personne seule ou couple avec trois enfants à charge	T5	115 m <sup>2</sup>
Personne supplémentaire à charge	Une pièce supplémentaire	+ 15 m <sup>2</sup>

La typologie maximale appliquée lorsque le demandeur ou l'un des demandeurs est agréé par la province Sud en qualité de famille d'accueil, en application de la délibération n°28-2017/APS du 31 mars 2017, est la typologie immédiatement supérieure à la typologie correspondant au ménage.

Les logements susceptibles de bénéficier d'une aide à l'accession à la propriété doivent respecter les caractéristiques des logements aidés fixées en annexe n° 1 au présent code.

### **ARTICLE 211-10 : Grand confort**

L'aide provinciale peut être refusée lorsque le projet prévoit des aménagements extérieurs ou intérieurs de grand confort (piscines, bains bouillonnants, deck de plus de 25 m<sup>2</sup>...).

### **ARTICLE 211-11 : Intérêts personnels et professionnels**

Le projet d'acquisition ou de construction n'est pas éligible si le logement à acquérir ou à construire est situé à une distance trop importante du lieu où le demandeur concentre l'essentiel de ses intérêts personnels et professionnels.

### **ARTICLE 211-12 : Études spécifiques**

Préalablement au dépôt de sa demande, hors projet LAPS, le demandeur doit faire réaliser toutes les études techniques et financières nécessaires à la viabilité de son projet.

## **Section 3**

### **Conditions tenant au plan de financement du projet**

### **ARTICLE 211-13 : Cumul de la subvention provinciale avec les autres aides à l'habitat**

La subvention octroyée par le président de l'assemblée de la province Sud est cumulable avec toute autre aide publique ou de sociétés mutualistes à l'habitat.

Toutefois, en ce cas, elle est plafonnée, par dérogation à l'article 215-1, de sorte que le montant cumulé des subventions publiques ou de sociétés mutualistes, accordé au demandeur n'excède pas 25 % du coût du projet d'acquisition ou de construction.

### **ARTICLE 211-14 : Cumul de l'avance remboursable avec les autres aides à l'habitat**

L'avance remboursable exceptionnellement accordée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud est cumulable avec les autres aides à l'habitat, à l'exception du prêt à taux zéro de Nouvelle-Calédonie.

### **ARTICLE 211-15 : Apport personnel du demandeur**

L'apport personnel du demandeur doit être au minimum de 300 000 francs CFP. A défaut d'apport personnel, la demande d'aide individuelle à l'accession à la propriété est irrecevable.

Ce montant pourra être actualisé par le 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.

En outre, le demandeur et l'ensemble des membres du ménage, qui disposent d'un fonds d'épargne en Nouvelle-Calédonie et hors de Nouvelle-Calédonie, doivent le mobiliser en apport personnel pour répondre au financement du projet.

### **ARTICLE 211-16 : Endettement et capacité financière du demandeur**

Le taux d'endettement du demandeur lié au projet d'accession doit représenter au moins 25 % des ressources moyennes mensuelles du ménage, sans pouvoir excéder 35 % desdites ressources, afin de permettre au ménage d'assumer, notamment, les charges d'entretien du logement.

La durée minimale de l'emprunt bancaire souscrit par le demandeur est de dix-neuf ans.

## **Chapitre 2** **Composition de la demande**

### **ARTICLE 212-1 : Composition du dossier de demande d'aide**

Le dossier de demande d'aide individuelle à l'accession à la propriété comporte :

Pour les projets LAPS :

- les pièces justificatives énumérées aux articles 212-2 et 212-3 ;

Pour les acquisitions et constructions hors projet LAPS :

- les pièces justificatives énumérées aux articles 212-2 et 212-3 ;
- le plan de financement prévu à l'article 212-5 ;
- un état descriptif du coût du projet d'acquisition ou un contrat de construction pour les constructions nouvelles.

### **ARTICLE 212-2 : Justificatifs de ressources**

La demande d'aide individuelle à l'accession à la propriété doit être accompagnée des pièces justificatives suivantes :

1° Un état déclaratif des personnes constituant le ménage.

2° Les avis d'imposition ou, le cas échéant, l'avis de non-imposition de toutes les personnes majeures vivant habituellement au foyer :



- de l'année civile n-2 : si la demande est formulée entre le 1er janvier et le 30 septembre de l'année n ;
- de l'année civile n-1 : si la demande est formulée entre le 1er octobre et le 31 décembre de l'année n ;

3° Les justificatifs des ressources :

- des trois derniers mois ainsi que ceux de décembre de l'année n-1, pour les personnes en situation d'activité salariée ;
- des douze derniers mois, pour les personnes non salariées.

Pour les travailleurs indépendants, le justificatif d'inscription au répertoire d'identification des entreprises et des établissements (RIDET) ainsi que la déclaration de ressources adressée à la Caisse de Compensation des Prestations Familiales des Accidents du Travail et de Prévoyance des Travailleurs de Nouvelle-Calédonie (CAFAT) :

- de l'année n-2 : si la demande est formulée entre le 1er janvier et le 30 avril de l'année n ;
- de l'année n-1 : si la demande est formulée entre le 1er mai et le 31 décembre de l'année n.

4° Toutes justifications des situations de cessation d'activité ou de chômage ;

5° L'échéancier de tous les emprunts en cours du ménage, y compris les locations avec option d'achat ou longue durée et tous les justificatifs des charges du ménage permettant d'évaluer son endettement ;

6° Pour les personnes âgées, une déclaration sur l'honneur attestant avoir accompli toutes les démarches nécessaires pour obtenir les aides sociales auxquelles elles peuvent prétendre.

Tout changement de situation doit être déclaré au service instructeur dans un délai d'un mois à compter de la date de sa survenance.

**ARTICLE 212-3 : Autres pièces justificatives**

La demande d'aide individuelle à l'accession à la propriété doit également comprendre les justificatifs suivants :

1° La copie de la pièce d'identité du demandeur ou du titre de séjour prévu pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie ;

2° Toute pièce permettant de justifier, pour le demandeur, de la résidence de deux ans au minimum en province Sud ;

3° Pour les jeunes agriculteurs, la carte d'exploitant agricole ;

4° Pour les familles d'accueil, l'arrêté d'agrément du président de l'assemblée de la province Sud ;

5° Un justificatif de couverture sociale de l'ensemble des personnes du ménage ;

6° Pour les étudiants, un certificat de scolarité ;

7° Un état hypothécaire de moins de six mois délivré par le service de la publicité foncière de la Nouvelle-Calédonie et une déclaration sur l'honneur de chaque personne majeure du ménage demandeur attestant ne pas être propriétaire d'un bien immobilier bâti ou d'un terrain constructible, hors indivision successorale, qui ne concerne pas le projet immobilier objet de la demande d'aide directement ou par la détention de parts au sein d'une société civile immobilière en Nouvelle-Calédonie et hors du territoire ;

8° Une attestation de patrimoine des valeurs mobilières et immobilières en Nouvelle-Calédonie et hors de Nouvelle-Calédonie, du demandeur et de l'ensemble des membres du ménage ;

9° Le compromis de vente, pour les projets d'acquisition ;

10° Un titre de propriété ou un justificatif de droit à construire et le renseignement d'urbanisme afférent aux terrains situés en zone UA et dans les ZAC, sur lequel le demandeur souhaite faire bâtir son logement ;

11° L'acte coutumier justifiant d'un droit à construire pour le terrain sur lequel le demandeur souhaite faire bâtir son logement ;

12° Le compromis de vente, lorsque le terrain est en cours d'acquisition par le demandeur ;

Et, pour les projets de construction, hors projet LAPS :

13° Une copie de l'ensemble des études nécessaires à la viabilité du projet du demandeur ;

14° Une attestation d'assurance en responsabilité civile professionnelle et un justificatif d'éligibilité à l'assurance décennale fournies par le ou les professionnels de la construction qui réaliseront les travaux;

15° La fiche d'identification au RIDET du ou des professionnels de la construction qui réaliseront les travaux.

16° L'engagement du demandeur de laisser le libre accès à son terrain, aux techniciens du service instructeur pour l'évaluation du projet.

#### **ARTICLE 212-4 : État descriptif du coût total du projet d'acquisition ou de construction**

Les éléments constitutifs du coût total du projet d'acquisition ou de construction sont notamment :

1° La charge foncière :

- le prix du terrain et les frais d'acquisition ;
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, tels que les démolitions, les mouvements de terre, les aires de stationnement ;
- les sondages géotechniques et les éventuels levés topographiques ;
- toutes les taxes liées à la réalisation de la construction sur le terrain ;
- le cas échéant, le montant de toute participation mise à la charge du constructeur.

2° Le coût des travaux de bâtiment :

- le coût de la construction, selon les règles de l'art et conformément à l'annexe n° 1 du présent code, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées ou non incorporées y compris les frais d'assurance décennale ;
- les coûts nécessaires pour assurer le confort thermique et acoustique du logement s'inscrivant dans la démarche de développement durable ;
- les coûts liés aux aménagements prévus en faveur des économies d'énergie ;
- le coût des aménagements intérieurs notamment les placards et les cuisines aménagées sans que ces dernières ne puissent excéder 750 000 francs CFP.

3° Les honoraires de l'ensemble des professionnels qui concourent à l'acte de construire (programmation, maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle...).

Ne sont pas prises en compte dans le coût total de l'opération de construction, les éventuelles prestations annexes suivantes :

- l'achat et la pose de climatiseur ;
- le mobilier et l'électroménager.

## **ARTICLE 212-5 : Plan de financement**

Le plan de financement du projet de construction ou d'acquisition fait notamment apparaître :

- 1° Le coût total du projet ;
- 2° L'apport de fonds personnels du demandeur ;
- 3° Le montant des prêts bancaires sollicités par le demandeur ;
- 4° Le montant des autres aides publiques ou mutualistes sollicitées par le demandeur ;
- 5° Le montant de l'aide à l'accession à la propriété sollicitée ;
- 6° Les frais relatifs à l'inscription hypothécaire ou au cautionnement.

## **Chapitre 3** **Instruction de la demande**

### **ARTICLE 213-1 : Enregistrement de la demande**

Le service instructeur vérifie la complétude du dossier :

- si le dossier est complet, le service instructeur délivre un accusé de réception au demandeur ;
- si le dossier est incomplet, le service instructeur adresse au demandeur, dans le mois qui suit la réception du dossier, un courrier l'invitant à fournir les pièces manquantes dans un délai de deux mois.

Un accusé de réception est délivré au demandeur dès la réception de l'ensemble des pièces manquantes.

A l'expiration du délai de deux mois mentionné au troisième alinéa du présent article, si le dossier est considéré comme incomplet, ce dernier est classé sans suite.

### **ARTICLE 213-2 : Recevabilité de la demande et instruction dans le cadre d'un projet LAPS**

Dans le cadre des projets LAPS, sur la base des pièces fournies par le demandeur, le service instructeur vérifie la recevabilité du projet au regard des critères généraux et conditions de ressources.

Si le demandeur ne remplit pas les conditions de ressources, le dossier est classé sans suites. Le demandeur en est informé.

Si le dossier est recevable, le demandeur s'engage à laisser librement accès à son terrain aux techniciens du service instructeur, pour l'évaluation du projet.

Le service instructeur accompagne alors le demandeur pour :

- l'élaboration du plan de financement ;
- les demandes d'emprunts ;
- les sollicitations de subventions complémentaires ;
- la mise au point de l'estimatif des travaux, en fonction de la composition du ménage et des contraintes techniques spécifiques du projet.

### **ARTICLE 213-3 : Demande d'éléments complémentaires**

Au cours de la phase d'instruction, le service instructeur peut demander tout complément d'informations au demandeur.

Le délai d'instruction est alors suspendu jusqu'à production par le demandeur des éléments sollicités.

A défaut de réception par le service instructeur des éléments dans un délai de deux mois, le dossier incomplet est déclaré sans suite.

### **ARTICLE 213-4 : Délai d'instruction**

Le délai d'instruction est de deux mois à compter de la date de délivrance de l'accusé de réception mentionné à l'article 213-1.

Par dérogation à l'alinéa précédent, le délai d'instruction est de trois mois dans le cas d'un projet LAPS. Le silence gardé par le service instructeur sur la demande vaut rejet à l'expiration des délais mentionnés aux alinéas précédents.

## **Chapitre 4** **Attribution de la subvention**

### **ARTICLE 214-1 : Décision d'attribution et montant maximal de l'aide**

Au terme de la procédure d'instruction, l'attribution de la subvention fait l'objet d'une convention signée entre la province Sud et le ou les demandeurs, qui prévoit l'attribution au demandeur d'une subvention d'un montant maximum de quatre millions de francs CFP.

Pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle ou industrielle, incendie...) ou en cas de force majeure, la convention peut, en outre, prévoir le versement d'une avance remboursable :

- dont le montant ne pourra excéder six millions,
- dont la durée de remboursement ne pourra être supérieure à vingt ans, avec un différé éventuel de remboursement maximal de trois ans ;
- qui fera l'objet, avant versement, d'une inscription hypothécaire ou de la production d'un cautionnement.

Le président de l'assemblée de la province Sud est habilité à signer la convention portant sur l'attribution de la subvention.

Toutefois, lorsque cette convention déroge aux conditions générales pour des motifs exceptionnels ou en cas de force majeure, l'habilitation du président de l'assemblée de la province Sud à la signer relève d'une délibération du Bureau de l'assemblée de la province Sud.

### **ARTICLE 214-2 : Convention**

La convention prévue à l'article 214-1 fixe notamment :

- les obligations qui pèsent sur le bénéficiaire ;
- les modalités de versement de la subvention et, le cas échéant, de l'avance remboursable ;
- les modalités de remboursement de l'avance remboursable ;
- le tableau d'amortissement de l'avance remboursable ;
- les conditions d'utilisation de l'aide provinciale ;

- les conditions résolutoires de la convention ;

Dans le cas d'un projet LAPS :

- les modalités de versement des fonds à la province Sud ou à son délégataire, et les modalités de mise en œuvre du projet par le service instructeur, sur le terrain du demandeur.

### **ARTICLE 214-3 : Caducité**

Le demandeur dispose de quatre mois à compter de la notification de la convention pour justifier des acceptations des emprunts et subventions complémentaires sollicitées, et de l'apport personnel définis au plan de financement, faute de quoi la convention devient caduque.

Lorsque la subvention n'est pas sollicitée dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la date de notification de la convention mentionnée à l'article 214-2, la convention devient caduque.

### **ARTICLE 214-4 : Abandon d'un projet**

Quelle qu'en soit la raison, en cas d'abandon d'un projet à l'initiative du demandeur, celui-ci doit immédiatement en avvertir la province Sud.

L'aide provinciale est alors retirée et, le cas échéant, les sommes déjà versées par la province Sud sont remboursées.

En cas d'abandon d'un projet LAPS, les sommes versées par le demandeur à la province Sud ou à son délégataire lui sont restituées. Si cet abandon intervient après commande effective par la province Sud ou son délégataire de toute prestation nécessaire au projet (études préalables, travaux), le montant des dépenses engagées est retenu sur ces sommes.

La retenue s'effectue en priorité sur l'apport personnel et sur les emprunts et subventions complémentaires du demandeur.

## **Chapitre 5** **Montant et modalités de versement de la subvention**

### **ARTICLE 215-1 : Plafond de la subvention**

Le montant maximal de la subvention accordée par la province Sud, calculé comme suit, est défini en fonction de :

- la composition du ménage ;
- la localisation du projet d'acquisition ou de construction.

Composition du ménage	Montant maximal de la subvention (francs CFP)	
	Cas général	Dispositions particulières
Personne seule ou couple sans enfant à charge	1 500 000	2 000 000
Autre cas	2 000 000	4 000 000

## **ARTICLE 215-2 : Calcul du montant de la subvention**

Dans la limite des plafonds fixés à l'article 215-1, le montant de la subvention accordée par la province Sud est calculé selon les formules suivantes au 1er mai 2018, en tenant compte de la composition du ménage et de la localisation du projet d'acquisition ou de construction :

Composition du ménage	Montant maximal de la subvention (francs CFP)	
	Cas général	Dispositions particulières
Personne seule	$y = -19x + 5\,500\,000$	$y = -19x + 7\,970\,000$
Couple	$y = -19x + 6\,830\,000$	$y = -19x + 9\,300\,000$
Couple ou personne seule ayant 1 personne à charge	$y = -19x + 9\,110\,000$	$y = -19x + 11\,770\,000$
Couple ou personne seule ayant 2 personnes à charge	$y = -19x + 10\,060\,000$	$y = -19x + 13\,290\,000$
Couple ou personne seule ayant 3 personnes à charge ou plus	$y = -19x + 11\,010\,000$	$y = -19x + 14\,810\,000$

Avec  $x$  = ressources moyennes mensuelles du ménage et  $y$  = montant de la subvention.

Si  $y < 200\,000$  francs CFP le montant de la subvention est nul.

Si  $y \geq 200\,000$  francs CFP, le montant de la subvention est plafonné conformément aux dispositions de l'article 215-1.

Le montant de la subvention accordée par la province Sud permet d'équilibrer le plan de financement mentionné à l'article 212-5 et tient compte de l'endettement global du ménage.

## **ARTICLE 215-3 : Actualisation du calcul du montant de la subvention**

Les formules de calcul fixées à l'article 215-2 sont actualisées concomitamment à l'article 211-3 par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud.

## **ARTICLE 215-4 : Versement de l'aide**

Dans tous les cas, le versement effectif de l'aide financière provinciale doit faire l'objet d'une demande expresse du demandeur.

Dans le cas d'un projet d'acquisition d'un bien immobilier bâti ou d'une vente en l'état futur d'achèvement, l'aide individuelle à l'accession à la propriété est versée à l'office notarial en charge de la rédaction de l'acte authentique de vente.

Dans le cas d'un projet LAPS, l'aide est versée au service instructeur. L'apport personnel doit alors être versé par le bénéficiaire au service instructeur dans un délai maximal de quatre mois à compter de la notification de la convention définie à l'article 214-2, faute de quoi, l'aide est retirée.

Dans le cadre d'un projet comprenant la construction d'un logement, hors projet LAPS, l'aide est versée au constructeur du logement.

## **ARTICLE 215-5 : Déblocage des fonds**

Le déblocage des fonds donne lieu à un seul versement dans les conditions suivantes :

1° Lorsque l'aide individuelle à l'accession à la propriété est versée à un office notarial :

- le versement de l'aide est conditionné à la présentation par le notaire d'un appel de fonds qui ne peut intervenir avant le compromis de vente ;
- l'aide ne peut en aucun cas être versée si la vente a été effectuée.

2° Lorsque l'aide individuelle à l'accession à la propriété est destinée à un projet LAPS :

Le versement de l'aide est conditionné à la présentation par le service instructeur d'un appel de fonds qui ne peut intervenir en l'absence :

- de la production par le service instructeur du permis de construire du logement ;
- du versement au service instructeur de l'ensemble des fonds prévus au plan de financement qui permettent la réalisation du projet.

Les travaux de construction ne peuvent débuter que lorsque l'ensemble des fonds constitutifs du plan de financement sont versés au service instructeur.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si des subventions publiques ont fait l'objet d'un engagement juridique mais n'ont pas encore effectivement été versées, les travaux peuvent débuter.

3° Lorsque l'aide individuelle à l'accession à la propriété est destinée à la construction d'un logement qui n'intervient pas dans le cadre d'un projet LAPS :

Le versement de l'aide est conditionné à la présentation par le bénéficiaire des pièces suivantes :

- le titre de propriété du terrain sur lequel la construction est projetée ;
- l'arrêté relatif au permis de construire du logement ;
- la convention relative à l'avance remboursable éventuelle inscrite aux hypothèques ;
- les justificatifs d'obtention des financements bancaires permettant la réalisation du projet ;
- un contrat de construction signé. Celui-ci doit au minimum comporter une description détaillée des travaux, ainsi qu'un estimatif détaillé ;
- une attestation préalable d'assurance décennale ;
- une attestation rédigée par le constructeur, validée « bon pour paiement » par le bénéficiaire, portant les références de la convention d'attribution de l'aide et certifiant les travaux réalisés d'un montant au moins égal au montant de la subvention ;
- des prises de vue photographiques de l'avancement des travaux concernés.

## **Chapitre 6** **Contrôle et sanctions**

### **ARTICLE 216-1 : Obligations du bénéficiaire**

Le bénéficiaire d'une aide est tenu de :

- ne pas mettre en location son logement pendant un délai de quinze ans à compter de la date de délivrance de l'aide ;
- occuper le logement admis au bénéfice de l'aide à titre de résidence principale pendant une durée de quinze ans à compter de la date de délivrance de l'aide ;
- ne pas transformer le logement en local commercial ou professionnel ;
- informer le service instructeur de tout projet de cession ou de location du logement ;

- informer le service instructeur de toute modification de sa situation, notamment professionnelle (changement d'employeur), de ses ressources, ou de son patrimoine (héritage...).

En complément des obligations précitées, le bénéficiaire d'une aide hors LAPS est tenu de :

- faire réaliser les travaux par un professionnel de la construction dont la compétence est reconnue dans son corps de métier ;
- fournir le certificat de conformité du logement dans un délai maximal de trois ans à compter de l'obtention de l'aide provinciale ;

Pour les projets d'acquisition, fournir, dans un délai maximal d'un an à compter de l'obtention de l'aide provinciale, une attestation de propriété du bien acquis, établie par l'office notarial.

### **ARTICLE 216-2 : Contrôle**

Le service instructeur est chargé de contrôler le respect des dispositions du présent titre.

Le bénéficiaire de l'aide est tenu d'accepter la visite d'un agent contrôleur et de produire à la demande du service instructeur tout document jugé nécessaire. L'opposition à contrôle peut entraîner la restitution de tout ou partie des aides reçues.

### **ARTICLE 216-3 : Retrait ou suspension de l'aide**

Le président de l'assemblée de la province Sud peut suspendre le versement de la subvention et de l'avance remboursable, pour une durée maximale de six mois ou retirer lesdites aides en cas de :

- modification substantielle ou injustifiée du projet d'acquisition ou de construction ;
- non-respect des obligations fixées dans la convention mentionnée à l'article 214-1 et 214-2 ;
- non-respect des obligations énumérées à l'article 216-1.

Le service instructeur notifie au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait ou la suspension de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de suspension ou de retrait est motivée et notifiée à l'intéressé.

### **ARTICLE 216-4 : Restitution de l'aide**

Le retrait de l'aide dans les cas prévus à l'article 216-3 peut être assorti de l'obligation de restituer tout ou partie de l'aide versée par la province Sud, dans un délai fixé par le président de l'assemblée de la province Sud lorsqu'il s'agit d'une subvention et par le Bureau de l'assemblée de la province Sud lorsqu'il s'agit d'une avance remboursable.

La restitution des sommes versées peut-être échelonnée sur une période maximale de quinze ans.

### **ARTICLE 216-5 : Vente et location du logement**

Si le bénéficiaire de l'aide vend ou met en location son logement avant l'expiration du délai prévu à l'article 216-1, il est tenu de rembourser les subventions versées.



Le montant des subventions à rembourser peut être réduit au prorata de la durée d'occupation effective du logement si le bénéficiaire de l'aide est autorisé par la province Sud à vendre ou à mettre en location son logement avant l'expiration du délai de quinze ans mentionné à l'alinéa précédent, pour l'un des motifs suivants :

- en cas de séparation du couple ;
- en cas de réduction de plus de 30 % des ressources du ménage.

Dans ces cas, le remboursement des sommes dues peut être échelonné sur une période maximale de quinze ans.

Le bénéficiaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de l'évènement pour informer le service instructeur, faute de quoi, aucune réduction, ni aucun échelonnement ne pourront être accordés.

### **ARTICLE 216-6 : Fraude**

Sans préjudice, des poursuites pouvant être engagées par la province Sud, toute fraude ou fausse déclaration à l'occasion du dépôt d'une demande d'aide à l'accession à la propriété entraîne le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide allouée.

Le service instructeur notifie au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de retrait, assortie ou non d'une obligation de restitution de l'aide reçue, est motivée et notifiée à l'intéressé.

## **TITRE II**

### **AIDE INDIVIDUELLE A L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT**

#### **ARTICLE 220-1 : Objet**

L'Aide Provinciale à la Rénovation et à l'Amélioration de l'Habitat (APRAH) est destinée à faciliter la réalisation des projets des propriétaires occupants qui ne peuvent avoir accès aux prêts bancaires pour l'ensemble du projet, pour des raisons de ressources insuffisantes ou d'impossibilité de contracter les assurances exigées par les organismes bancaires. Les logements concernés sont les constructions individuelles, jumelées ou en bande pour :

1° la rénovation de leur logement individuel dégradé ne répondant pas aux normes relatives à la sécurité, à la salubrité, au confort et à l'équipement définies aux articles 2 et 3 de la délibération n°67-2007/APS du 13 décembre 2007, et situé en province Sud;

2° l'adaptation de leur logement situé en province Sud à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement des occupants ;

3° l'agrandissement de leur logement situé en province Sud pour l'adapter à l'accroissement du ménage du demandeur, par naissance ou adoption, ou pour l'accueil à domicile d'un ascendant direct

Cette aide est constituée d'une aide financière et d'une aide administrative et technique.

L'aide financière prend la forme d'une avance remboursable versée au service instructeur afin de réaliser les opérations mentionnées aux 1° à 3° et de parvenir à l'équilibre financier de l'opération, après sollicitation de l'ensemble des dispositifs de soutien autres que ceux de la province Sud.

L'aide administrative et technique, réalisée par la province Sud ou son délégataire se décompose en trois étapes :

1. Constitution du dossier technique, comprenant notamment l'analyse et l'évaluation des travaux nécessaires et leur chiffrage ;
2. Aide à l'élaboration du plan de financement (emprunts, subventions...);
3. Représentation du demandeur pour l'ensemble de l'exécution de l'opération, au travers d'une délégation de maîtrise d'ouvrage du demandeur à la province Sud ou au service instructeur désigné par la province Sud.

#### **ARTICLE 220-2 : Définitions**

Au sens du présent titre, on entend par :

1° « Opérateur social » : Etablissement public ou entreprise publique locale (EPL) ou sociétés mutualistes et leurs filiales dont le statut autorise la réalisation d'opérations d'habitat social ou de rénovation d'habitat collectif indécemment en province Sud.

2° « Ménage » : Ensemble des occupants d'un logement à titre de résidence principale. Un ménage peut comprendre une ou plusieurs familles.

3° « Demandeur » : La ou les personnes qui dépose(nt) une demande de logement auprès de la province Sud. Lorsque l'aide provinciale est accordée, le demandeur est également mentionné par le terme « le bénéficiaire ». Dans le cas de personnes mariées, pacsées, ou en concubinage, la province Sud se réserve le droit d'exiger, que le couple soit le demandeur.

4° « Personne âgée » : Personne de plus de 60 ans.

5° « Logement dégradé » : Logement qui ne répond pas aux normes relatives à la sécurité, à la salubrité, au confort et à l'équipement définies aux articles 2 et 3 de la délibération n° 67-2007/APS du 13 décembre 2007.

6° « Logement inadapté » : Logement nécessitant des travaux d'aménagement pour l'adapter à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement de l'un des membres du ménage.

7° « Logement en situation de sur-occupation » : Logement ne respectant pas la typologie fixée à l'article 211-9, en fonction de la composition du ménage.

## **Chapitre 1** **Conditions d'octroi de l'aide**

### **Section 1** **Conditions tenant au demandeur**

#### **ARTICLE 221-1 : Critères généraux**

L'APRAH est attribuée aux demandeurs qui remplissent les conditions suivantes :

1° être de nationalité française ou être titulaire d'un titre de séjour prévu pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie ; Dans ce dernier cas, l'un au moins des demandeurs doit être de nationalité française ;

2° être propriétaires au minimum depuis cinq ans d'un logement individuel dégradé, inadapté ou en situation de sur-occupation pour des raisons d'accroissement du ménage du demandeur, construit depuis au moins dix ans, et situé en province Sud. Par dérogation, en cas de succession, la condition relative à la durée minimum de propriété ne s'applique pas ;

3° occuper à titre de résidence principale au minimum depuis cinq ans le logement visé au 2° ;

4° avoir ses intérêts personnels et professionnels en province Sud ;

5° remplir les conditions de patrimoine et de ressources fixées aux articles 221-3 et 221-4 ;

6° ne pas avoir bénéficié d'une aide individuelle à l'amélioration de l'habitat délivrée par la province Sud. Pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle ou industrielle, incendie...) ou en cas de force majeure, le Bureau de l'assemblée de la province Sud peut autoriser le président de l'assemblée de la province Sud à accorder une aide individuelle à l'amélioration de l'habitat aux ménages ayant bénéficié d'une aide individuelle à l'amélioration de l'habitat depuis plus de dix ans ;

7° ne pas avoir bénéficié d'une aide publique à l'accession à la propriété ;

8° s'engager à affecter exclusivement le logement qui bénéficie d'une aide individuelle à l'amélioration, à la résidence principale du ménage, pendant une durée minimale de 10 ans à compter de la date de délivrance de l'aide ;

9° ne pas être éligible à un crédit bancaire pour le projet.

Lorsque la demande est déposée conjointement par plusieurs personnes, celles-ci doivent satisfaire toutes les conditions ci-dessus.

Par dérogation au 1°, les personnes de nationalité étrangère peuvent bénéficier de l'aide individuelle à l'amélioration de l'habitat, à condition d'être titulaire d'un titre de séjour prévu pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie.

## **ARTICLE 221-2 : Démembrement**

Par dérogation aux conditions définies aux 2° et 3° de l'article 221-1, la propriété du logement concerné peut avoir été démembrée, le ou les non-occupants en conservant la nue-propriété, et son, ses, ou leurs ascendants directs occupants, en conservant l'usufruit. En ce cas, le ou les demandeurs, qui doivent détenir la totalité de la nue-propriété, sont considérés comme membres du ménage au regard des conditions de patrimoine et de ressources.

## **ARTICLE 221-3 : Patrimoine du ménage**

Le patrimoine mobilier ou immobilier, en Nouvelle-Calédonie et hors du territoire, du ménage est pris en compte lors de l'instruction du dossier. A cet effet, une attestation de patrimoine doit être jointe au dossier de demande.

La demande d'APRAH n'est pas recevable si un membre du ménage est propriétaire d'un bien immobilier bâti ou d'un terrain constructible, hors indivision successorale, qui ne concerne pas le projet immobilier objet de la demande d'aide, directement ou par la détention de parts au sein d'une société civile immobilière.

De la même manière, la demande n'est pas recevable si les membres du ménage disposent ensemble, à la date du dépôt de la demande, d'un patrimoine mobilier suffisant pour réaliser le projet d'amélioration.

Le service instructeur s'assurera que le patrimoine mobilier du ménage est mobilisé pour le financement du projet.

Dans les cas définis à l'article 221-2, cette condition ne s'applique pas aux résidences principales des demandeurs.

Par dérogation, un membre du ménage peut être propriétaire d'un bien immobilier dont un ou des ascendants directs conservent l'usufruit, et l'occupent à titre de résidence principale.

## **ARTICLE 221-4 : Ressources du ménage**

Pour bénéficier d'une aide individuelle à l'amélioration de l'habitat, les ressources moyennes mensuelles du ménage ne peuvent être nulles et doivent être inférieures ou égales à deux fois le salaire minimum garanti (SMG) en Nouvelle-Calédonie.

Pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle ou industrielle, incendie...) ou en cas de force majeure, le Bureau de l'assemblée de la province Sud peut autoriser le président de l'assemblée de la province Sud à accorder une aide individuelle à l'amélioration de l'habitat aux ménages dont les ressources excèdent de moins de 50% le plafond de ressources fixé au précédent alinéa.

## **ARTICLE 221-5 : Ressources prises en compte**

Les ressources annuelles du ménage sont appréciées au regard des pièces justificatives définies aux articles 222-2 et 222-3. En cas de divergence entre les pièces fournies, le montant des ressources retenu sera le plus élevé.

Les ressources moyennes mensuelles du ménage correspondent au douzième des ressources annuelles du ménage.

Les ressources prises en compte sont les ressources cumulées de l'ensemble des personnes constituant le ménage, à l'exception des prestations familiales et les secours immédiats et exceptionnels.

Toutefois, les bourses et les aides sociales, pour leur part, ne seront individuellement prises en compte qu'au-delà du montant forfaitaire annuel de 480 000 francs CFP.

Les pensions alimentaires ou indemnités compensatoires reçues ou versées sont prises en compte pour le calcul des ressources. Elles doivent être justifiées lors de l'établissement du dossier.

## **Section 2** **Conditions tenant au projet**

### **ARTICLE 221-6 : Nature du projet**

Le projet du demandeur doit avoir pour but la rénovation d'un logement individuel dégradé, l'adaptation d'un logement à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement des occupants ou l'agrandissement d'un logement en cas de sur-occupation liée à un accroissement de la cellule familiale par naissance ou adoption.

### **ARTICLE 221-7 : Coût minimal des travaux**

Le coût total des travaux ne peut être inférieur à deux millions de francs CFP.

### **ARTICLE 221-8 : Travaux éligibles**

L'aide individuelle à l'amélioration de l'habitat peut être attribuée pour la réalisation des travaux énumérés à l'annexe n° 2 du présent code.

Compte-tenu de l'état du logement, des capacités financières du demandeur, et des critères définis pour les aides, l'opération envisagée ne permettra pas toujours de conduire à une mise aux normes minimale, mais elle doit contribuer à s'en approcher en intervenant dans l'ordre de priorité suivant :

- 1- Solidité ;
- 2- Etanchéité ;
- 3- Durabilité ;
- 4- Confort ;
- 5- Equipement.

## **Section 3** **Conditions tenant au plan de financement du projet**

### **ARTICLE 221-9 : Cumul de l'avance remboursable avec les autres aides à l'habitat**

L'avance remboursable octroyée par le président de l'assemblée de la province Sud est cumulable avec les autres aides à l'habitat.

### **ARTICLE 221-10 : Apport personnel du demandeur**

A défaut d'apport personnel, la demande d'aide individuelle à la rénovation est irrecevable.

L'apport personnel du demandeur doit être au minimum de 50 000 francs CFP.

Le montant mentionné à l'alinéa deux pourra être actualisé par le 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.

En outre, le demandeur et l'ensemble des membres du ménage, qui disposent d'un fond d'épargne en Nouvelle-Calédonie et hors de Nouvelle-Calédonie, doivent le mobiliser en apport personnel pour répondre au financement du projet.

### **ARTICLE 221-11 : Endettement et capacité financière du demandeur**

Le taux d'endettement du demandeur lié au projet d'amélioration doit représenter au moins 25 % des ressources moyennes mensuelles du ménage, sans pouvoir excéder 35 % desdites ressources, afin de permettre au ménage d'assumer, notamment, les charges d'entretien du logement.

Le montant minimal mensuel de remboursement est de 5 000 F.CFP

La durée de remboursement maximale de l'avance remboursable est de vingt ans.

## **Chapitre 2** **Composition de la demande**

### **ARTICLE 222-1 : Composition du dossier de demande d'aide**

Le dossier de demande d'aide individuelle à l'amélioration de l'habitat comporte :

- les pièces justificatives énumérées aux articles 222-2 et 222-3 ;
- un état descriptif du coût du projet prévu à l'article 222-4 ;
- le plan de financement des travaux prévu à l'article 222-5.

### **ARTICLE 222-2 : Justificatifs de ressources**

La demande d'aide individuelle à l'amélioration de l'habitat doit être accompagnée des pièces justificatives suivantes :

1° Un état déclaratif des personnes constituant le ménage.

Les changements dans l'état déclaratif mentionné à l'alinéa précédent doivent être déclarés au service instructeur dans un délai d'un mois à compter de la date de leur survenance.

2° Les avis d'imposition de toutes les personnes majeures vivant habituellement au foyer :

- de l'année civile n-2 si la demande est formulée entre le 1er janvier et le 30 septembre de l'année n ;
- de l'année civile n-1 si la demande est formulée entre le 1er octobre et le 31 décembre de l'année n ;

Pour les jeunes majeurs rattachés au foyer fiscal des parents, l'avis d'imposition des parents ;

Le cas échéant, un avis de non-imposition.

3° Les justificatifs des ressources des :

- trois derniers mois ainsi que ceux de décembre de l'année n-1 pour les personnes en situation d'activité salariée ;
- des douze derniers mois pour les personnes non salariées.

Pour les travailleurs indépendants, le justificatif d'inscription au RIDET ainsi que la déclaration de ressources adressée à la CAFAT :

- de l'année n-2 si la demande est formulée entre le 1er janvier et le 30 avril de l'année n ;
- de l'année n-1 si la demande est formulée entre le 1er mai et le 31 décembre de l'année n.

4° Toutes justifications des situations de cessation d'activité ou de chômage ;

5° L'échéancier de tous les emprunts en cours du ménage, y compris les locations avec option d'achat ou longue durée et tous les justificatifs des charges du ménage permettant d'évaluer son endettement ;

6° Pour les personnes âgées ou handicapées, une déclaration sur l'honneur attestant avoir accompli toutes les démarches nécessaires pour obtenir les aides sociales auxquelles elles peuvent prétendre.

### **ARTICLE 222-3 : Autres pièces justificatives**

La demande d'aide individuelle à l'amélioration de l'habitat doit également comprendre les justificatifs suivants :

1° La copie de la pièce d'identité du demandeur ou du titre de séjour prévu pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie ;

2° Un justificatif de couverture sociale des personnes constituant le ménage ;

3° Pour les étudiants, un certificat de scolarité ;

4° Un état hypothécaire de moins de trois mois délivré par le service de la publicité foncière de la Nouvelle-Calédonie et une déclaration sur l'honneur de chaque personne majeure du ménage attestant :

- ne pas être propriétaire d'un autre bien immobilier à usage d'habitation directement ou par la détention de parts au sein d'une société civile immobilière ou d'un terrain constructible, hors indivision successorale, qui ne concerne pas le projet de rénovation objet de la demande d'aide en Nouvelle-Calédonie et hors du territoire ;
- ne pas disposer en épargne de fonds suffisants pour réaliser le projet de rénovation.

Par dérogation, le demandeur peut être propriétaire d'un bien immobilier dont un ascendant direct conserve l'usufruit.

5° Le titre de propriété ou l'acte coutumier relatif au logement concerné par la demande;

6° Un document justifiant de l'impossibilité du demandeur à pouvoir faire appel à un prêt bancaire couvrant la totalité du coût du projet en Nouvelle-Calédonie ;

7° Une attestation de patrimoine des valeurs mobilières et immobilières en Nouvelle-Calédonie et hors de Nouvelle-Calédonie, du demandeur et de l'ensemble des membres du ménage ;

8° L'engagement du demandeur de laisser le libre accès à son logement, aux techniciens du service instructeur pour l'évaluation du projet ;

9° Une attestation sur l'honneur certifiant disposer en propre de l'apport personnel exigé au 221-10.

### **ARTICLE 222-4 : État descriptif du coût du projet**

Les éléments constitutifs du coût du projet sont notamment :

1° La charge foncière :

- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, tels que les démolitions, les mouvements de terre, les réseaux divers y compris les branchements ;
- les sondages géotechniques et les éventuels levés topographiques ;
- toutes les taxes liées à la rénovation du logement ;
- le cas échéant, le montant de toute participation mise à la charge de l'entreprise.

2° Le coût des travaux de rénovation : les coûts des travaux, selon les règles de l'art, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées ou non incorporées ;

3° Les honoraires éventuels des professionnels concourant à l'acte de construire (bureau de contrôle...);

### **ARTICLE 222-5 : Plan de financement**

Le plan de financement des travaux fait notamment apparaître :

1° le coût total des travaux à réaliser ;

2° l'apport de fonds personnels du demandeur ;

3° Les frais relatifs à l'inscription hypothécaire ou au cautionnement ;

4° le montant des prêts bancaires sollicités par le demandeur ;

5° le montant des autres aides publiques sollicitées par le demandeur ;

6° le montant de l'avance remboursable provinciale à l'amélioration de l'habitat sollicitée.

## **Chapitre 3** **Instruction de la demande**

### **ARTICLE 223-1 : Enregistrement de la demande**

Le service instructeur vérifie la complétude du dossier :

- si le dossier est complet, le service instructeur délivre un accusé de réception au demandeur ;
- si le dossier est incomplet, le service instructeur adresse au demandeur, dans le mois qui suit la réception du dossier, un courrier l'invitant à fournir les pièces manquantes dans un délai de deux mois.

Un accusé de réception est délivré au demandeur dès la réception de l'ensemble des pièces manquantes.

A l'expiration du délai de deux mois mentionné au troisième alinéa du présent article, si le dossier est considéré comme incomplet, ce dernier est classé sans suite.

### **ARTICLE 223-2 : Recevabilité de la demande et instruction**

Sur la base des pièces fournies par le demandeur, le service instructeur vérifie la recevabilité du projet au regard des critères généraux, et des conditions de ressources et de patrimoine.

Si le demandeur ne remplit pas les conditions de ressources, le dossier est classé sans suites. Le demandeur en est informé.



Si le dossier est recevable :

- Le demandeur :
  - o fournit au service instructeur une attestation sur l'honneur certifiant disposer en propre de l'apport personnel exigé à l'article 221-10 ;
  - o s'engage à laisser librement accès à son logement aux techniciens du service instructeur, pour l'évaluation du projet.
  
- Le service instructeur accompagne alors le demandeur pour :
  - o L'élaboration du plan de financement ;
    - demandes d'emprunts ;
    - sollicitations de subventions complémentaires ;
  - o La mise au point de l'estimatif des travaux, en fonction de la composition du ménage et des contraintes techniques spécifiques du projet.

### **ARTICLE 223-3 : Demande d'éléments complémentaires**

Au cours de la phase d'instruction, le service instructeur peut demander tout complément d'informations au demandeur.

Le délai d'instruction est alors suspendu jusqu'à production par le demandeur des éléments sollicités.

A défaut de réception par le service instructeur des éléments dans un délai de deux mois, le dossier incomplet est déclaré sans suite.

### **ARTICLE 223-4 : Délai d'instruction**

Le délai d'instruction est de trois mois à compter de la date de délivrance de l'accusé de réception mentionné à l'article 223-1.

Le silence gardé par le service instructeur sur la demande vaut rejet à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa précédent.

## **Chapitre 4** **Attribution de l'aide**

### **ARTICLE 224-1 : Décision d'attribution**

Au terme de la procédure d'instruction, la province Sud et le demandeur signent une convention qui prévoit l'attribution au demandeur d'une avance remboursable d'un montant maximum de quatre millions de francs CFP.

Cette avance remboursable peut être complétée, pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle ou industrielle, incendie...) ou en cas de force majeure, par une aide individuelle exceptionnelle.

Le président de l'assemblée de la province Sud est habilité à signer la convention portant sur l'attribution de l'avance remboursable prévue au 1<sup>er</sup> alinéa.

Toutefois, lorsque cette convention déroge aux conditions générales pour des motifs exceptionnels ou en cas de force majeure, l'habilitation du président de l'assemblée de la province Sud à la signer relève d'une délibération du Bureau de l'assemblée de la province Sud.

Le demandeur dispose de quatre mois, à compter de la notification de la convention, pour justifier des acceptations des emprunts et subventions complémentaires sollicités, et de l'apport personnel défini au plan de financement, faute de quoi la convention devient caduque.

#### **ARTICLE 224-2 : Convention**

La convention prévue au 224-1 fixe notamment :

- les obligations qui pèsent sur le bénéficiaire de l'aide ;
- les modalités de versement de l'avance remboursable ;
- les conditions d'utilisation de l'aide attribuée ;
- le tableau d'amortissement de l'avance remboursable ;
- les conditions d'utilisation de l'aide provinciale ;  
les conditions résolutoires de la convention ;
- les modalités de versement des fonds au service instructeur, et les modalités de mise en œuvre du projet par le service instructeur ;
- les modalités d'exécution de l'opération ;
- le cas échéant, le montant, les modalités de versement et de remboursement de l'aide individuelle exceptionnelle.

#### **ARTICLE 224-3 : Suivi des travaux**

Le demandeur autorise le service instructeur à assurer l'organisation des travaux qui sont réalisés dans les règles de l'art.

#### **ARTICLE 224-4 : Abandon d'un projet**

Quelle qu'en soit la raison, en cas d'abandon d'un projet à l'initiative du demandeur, celui-ci doit immédiatement en avvertir la province Sud.

Les sommes versées par le demandeur au service instructeur lui sont restituées. Si cet abandon intervient à l'initiative du demandeur, ou après commande effective par la province Sud ou son délégataire de toute prestation nécessaire au projet (études préalables, travaux), le montant des dépenses engagées, est retenu sur ces sommes. Le bénéficiaire reste redevable du remboursement des avances remboursables mobilisées pour le projet.

La retenue s'effectue en priorité sur l'apport personnel du demandeur.

### **Chapitre 5** **Montant et Modalités de versement de l'aide**

#### **ARTICLE 225-1 : Montant maximal de l'aide à la rénovation**

L'avance remboursable ne peut être supérieure à quatre millions de francs CFP et ne peut excéder 90 % du montant maximal du coût total du projet.

#### **ARTICLE 225-2 : Versement de l'aide**

L'avance remboursable est versée au service instructeur.

### **ARTICLE 225-3 : Déblocage des fonds**

Le versement de l'aide au projet du demandeur est conditionné :

- à la production par le service instructeur, si nécessaire, du permis de construire du logement ;
- au versement au service instructeur de l'ensemble des financements prévus au plan de financement et permettant la réalisation du projet.

L'apport personnel doit être versé par le bénéficiaire au service instructeur dans un délai maximal de quatre mois à compter de la notification de la convention définie à l'article 224-1.

Les travaux de construction ne peuvent débuter que lorsque l'ensemble des fonds constitutifs du plan de financement sont versés au service instructeur.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si des subventions publiques ont fait l'objet d'un engagement juridique mais n'ont pas encore effectivement été versées, les travaux peuvent débuter.

## **Chapitre 6** **Contrôle et sanctions**

### **ARTICLE 226-1 : Obligations du bénéficiaire**

Pendant la durée de remboursement de l'avance remboursable, le bénéficiaire de l'aide est tenu :

- de ne pas mettre en location son logement à compter de la date de délivrance de l'aide ;
- d'occuper le logement à titre de résidence principale ;
- de ne pas transformer le logement en local commercial ou professionnel ;
- d'informer le service instructeur de tout projet de cession ou de location du logement ;
- d'informer le service instructeur de toute modification de sa situation, notamment professionnelle, et de ses ressources.

### **ARTICLE 226-2 : Contrôle**

Le service instructeur est chargé de contrôler le respect des dispositions du présent titre.

Le bénéficiaire de l'aide est tenu d'accepter la visite d'un agent contrôleur et de produire à la demande du service instructeur tout document jugé nécessaire. L'opposition à contrôle peut entraîner la restitution de tout ou partie des aides reçues.

### **ARTICLE 226-3 : Retrait ou suspension de l'aide**

Le président de l'assemblée de la province Sud peut suspendre le versement de l'aide, pour une durée maximale de six mois, ou retirer l'aide en cas de :

- modification substantielle ou injustifiée du projet ;
- non-respect des obligations fixées dans la convention mentionnée à l'article 224-1 ;

Le service instructeur notifie au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait ou la suspension de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de suspension ou de retrait est motivée et notifiée à l'intéressé.

Le demandeur reste redevable de l'éventuel montant restant dû de l'avance remboursable.

#### **ARTICLE 226-4 : Vente et location du logement**

Si le bénéficiaire de l'aide vend ou met en location son logement avant le remboursement total de l'avance remboursable, il sera tenu de rembourser le restant dû de l'avance remboursable dans un délai de trois mois à compter du bail de location ou de la vente effective.

Le bénéficiaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de l'évènement pour informer le service instructeur.

#### **ARTICLE 226-5 : Fraude**

Sans préjudice, des poursuites pouvant être engagées par la province Sud, toute fraude ou fausse déclaration à l'occasion du dépôt d'une demande d'aide à l'amélioration de l'habitat entraîne le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide allouée.

Le service instructeur notifie, au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de retrait assortie ou non d'une obligation de restitution de l'aide reçue est motivée et notifiée à l'intéressé.

## **LIVRE III**

### **RECONNAISSANCE DU CARACTÈRE SOCIAL**

#### **ARTICLE 300-1 : Objet**

La reconnaissance du caractère social d'une opération d'aménagement, de construction, ou de rénovation d'habitat dégradé, est un acte permettant à un opérateur institutionnel ou à un opérateur privé du logement social de justifier de l'affectation de l'opération à l'habitat social en province Sud.

#### **ARTICLE 300-2 : Service instructeur**

La direction du logement de la province Sud, ci-après désignée « service instructeur », est chargée de l'application du présent livre.

#### **ARTICLE 300-3 : Définitions**

Au sens du présent livre, on entend par :

1° « Opérateur institutionnel » : Collectivité publique, entreprise publique locale d'aménagement ou de construction, fonds social de l'habitat et sociétés créées dans le cadre de l'article 1<sup>er</sup> de la délibération modifiée n° 210 du 30 octobre 1992 portant création du fonds social de l'habitat.

2° « Opération d'habitat social » : Projet d'aménagement ou de construction dont la finalité est de proposer des logements ou des lots nus à des prix maîtrisés, destinés à accueillir des ménages répondant aux critères fixés par le présent code, et dont le caractère social a été reconnu par le président de l'assemblée de la province Sud, en application du livre III du présent code.

3° « Opération d'aménagement social » : Opération d'aménagement (lotissement, zone d'aménagement concerté...) dont le caractère social a été reconnu par le président de l'assemblée de la province Sud, en application du livre III du présent code.

4° « Opération de construction sociale » : Opération de construction de logements publics sociaux dont le caractère social a été reconnu par le président de l'assemblée de la province Sud, en application du livre III du présent code.

5° « Opérateur social » : Etablissement public ou entreprise publique locale (EPL) ou sociétés mutualistes et leurs filiales dont le statut autorise la réalisation d'opérations d'habitat social ou de rénovation d'habitat collectif dégradé en province Sud.

6° « Opération conventionnée » : Opération de construction de logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'une convention de financement en application de l'article 124-3 du présent code.

7° « Logement locatif aidé » (LLA) : un logement issu d'une opération de construction sociale, géré par un bailleur social, dont la construction a fait l'objet d'une subvention d'équilibre de la province Sud et qui est donné à bail contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention avec la province Sud, à des ménages répondant aux conditions fixées par le présent code.

8° « Logement locatif de transition (LLT) » : un logement issu d'une opération de construction sociale, géré par un bailleur social et qui est donné à bail contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention avec la province Sud, à des ménages répondant aux conditions fixées par le présent code. Afin de

favoriser la mixité sociale, les conditions de ressources retenues pour les LLT sont moins exigeantes que pour les LLA.

9° « Logement public aidé » (LPA) : Logement destiné à être pris à bail ou à être acquis par un ménage qui répond aux conditions de ressources et de composition fixées par le présent code et qui l'occupe à titre de résidence principale ou logement inclus dans une opération de construction sociale dont le caractère social a été reconnu en application de la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud.

10° « Résidence principale » : Logement effectivement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Les périodes passées en dehors de la Nouvelle-Calédonie pour l'accomplissement du service civique, la poursuite d'études ou d'une formation ou pour des raisons familiales impérieuses, professionnelles ou médicales ne sont pas interruptives du délai de huit mois mentionné à l'alinéa précédent.

#### **ARTICLE 300-4 : Champ d'application**

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

1° Pour les opérations d'aménagement :

- si 50 % au moins de la superficie de l'opération, hors voirie et espaces publics ou réservés à des équipements publics, sont destinés aux logements publics aidés (LPA) ou ;
- si 50 % au moins du nombre de logements réalisés sont des LPA.

2° Pour les opérations de construction de logements locatifs publics :

- Pour les opérations de construction ou de rénovation de LLA.
- Pour les opérations de construction ou de rénovation des LLT à condition que ceux-ci :
  - o fassent partie intégrante d'un programme incluant au minimum 50 % de LLA sur une opération et un site déterminé ;
  - o participent de façon significative à la réduction du montant des aides à la pierre affectées aux LLA ;
  - o ne dépassent pas, en nombre, pour un programme déterminé, 50 % du nombre total des logements réalisés.
- A titre exceptionnel, lorsqu'une opération de construction de LLT participe à la mixité d'un quartier déjà urbanisé.

L'opération de construction sociale peut constituer une partie d'une opération de construction sur une unité foncière.

3° Pour les opérations de logements en accession à la propriété, pour les opérations de construction ou de réhabilitation de logements individuels réalisées par la province Sud ou par son délégataire.

4° Pour la vente d'immeubles bâtis ou non dans les conditions définies à l'article 300-7.

5° Pour des opérations particulières d'accession à la propriété dans les conditions définies à l'article 300-8.

### **ARTICLE 300-5 : Reconnaissance provisoire du caractère social**

La reconnaissance du caractère social est délivrée à titre provisoire par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud pour :

- 1° les opérations conventionnées, au vu du programme de l'opération.
- 2° les autres opérations, au vu d'un dossier justificatif établi par l'opérateur 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 au regard du présent code ;
  - l'engagement de l'opérateur à respecter les dispositions du présent code en termes de revenus et de loyers.

### **ARTICLE 300-6 : Reconnaissance définitive du caractère social**

La reconnaissance du caractère social est délivrée à titre définitif à l'achèvement de l'opération par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud au vu :

- du certificat d'achèvement de l'opération visé par le service instructeur ;
- d'un dossier permettant de vérifier le respect des dispositions du présent code qui comprend :
  - 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 LPA ou le pourcentage de superficie réservée à ces logements, pour les lotissements et les ZAC.

La reconnaissance du caractère social à titre définitif peut exceptionnellement être accordée pour un projet n'ayant pu être mené à son terme, sur justificatifs de l'opérateur.

### **ARTICLE 300-7 : Vente d'immeubles bâtis ou non**

Le caractère social des opérations est reconnu par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud pour la vente, au profit de personnes physiques d'immeubles bâtis ou non, cédés par les opérateurs publics sociaux.

Les critères à retenir par les opérateurs publics sociaux sont les revenus nets des personnes physiques mentionnées à l'alinéa précédent qui doivent être inférieurs à 600 000 francs CFP par mois pour une famille composée au plus de quatre personnes.

Ce plafond de ressources est majoré de 20 000 francs CFP par enfant ou par personne à charge supplémentaire sans pouvoir excéder 100 000 francs CFP.

Le coût de la construction est défini par référence aux dispositions de l'article 122-4 du livre I du présent code.

## **ARTICLE 300-8 : Opérations particulières d'accession à la propriété**

Le caractère social est reconnu aux opérations de construction de logements, menées par des opérateurs qui s'engagent à céder la propriété des logements qu'ils donnent à bail.

I – Les conditions de la reconnaissance du caractère social sont les suivantes:

1° Les logements à réaliser doivent répondre aux conditions de surfaces habitables définies par l'article 211-9.

2° Dans les six mois suivant 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 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'investissement 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 – La reconnaissance du caractère social est délivrée par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud à titre provisoire, 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 au regard du présent code) ;
- le montant estimatif des impôts, droits et taxes dont la réduction est demandée en vertu de la 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.

Le président de l'assemblée de la province Sud peut refuser de délivrer la reconnaissance du caractère social provisoire si le projet de convention n'est pas conforme au point 3 du point I.

Le président de l'assemblée de la province Sud peut également refuser de délivrer la reconnaissance du caractère social 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 desserte de celui-ci.

III – La reconnaissance du caractère social est délivrée par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud à titre définitif à l'achèvement de l'opération, sur présentation d'un dossier comprenant :

- la production du certificat d'achèvement, visé par la direction provinciale instructrice ;
- la production de la convention mentionnée au point 3 du point I, signée avec le locataire.

**ANNEXE N°1**  
**Caractéristiques des logements aidés**  
**Normes applicables et recommandations**

Respect des normes applicables en vigueur en Nouvelle-Calédonie et prise en compte des recommandations de performance énergétiques, et plus particulièrement le référentiel suivant :

**1. Intégration au site**

Limiter les apports solaires directs en saison chaude, tout en favorisant la ventilation naturelle.

- Orienter de façon prioritaire la façade principale sur l'axe Est-Ouest, tout en conservant un angle maximal de 45° par rapport aux alizés. Une façade principale sur l'axe Nord-Sud est très fortement déconseillée, voire interdite dès lors que l'environnement s'y prête.

Réduire la réverbération et le stockage de chaleur aux alentours du bâtiment.

- Végétaliser ou réduire les apports solaires sur plus des ¾ du pourtour du bâtiment.

**2. Protection solaire**

La toiture représente 60 % des apports solaires dont il convient de se protéger pour réduire la surchauffe interne.

- Privilégier les toitures de teinte claire → Teinte avec  $\alpha > 0.8$  (noir, gris, marron...) très fortement déconseillée ;
- Isoler la toiture avec une performance minimale : facteur solaire  $< 0,02$  (soit l'équivalent de 8 cm de laine de roche) ;
- Si climatisé : isoler la toiture avec une performance minimale – facteur solaire  $< 0,01$  (soit l'équivalent de 15 cm de laine de roche).

Les murs orientés Ouest et Nord-ouest reçoivent une quantité importante d'apports solaires, d'autant plus qu'ils coïncident souvent avec une forte occupation du logement.

- Mettre en place une protection limitant les apports de chaleur en fin de journée (casquette, bardage bois, isolation et/ou matériaux à faible inertie) ;
- Eviter de positionner les chambres sur la façade Ouest/Nord-Ouest ;
- Si climatisé : isoler les murs extérieurs avec une performance minimale – facteur solaire  $< 0,04$  (soit l'équivalent de 2 cm de laine de roche).

Les parois vitrées laissent directement entrer le rayonnement solaire et contribuent, malgré leurs faibles surfaces, à un apport thermique important.

- Equiper les parois transparentes de protections solaires telles que des persiennes, volets ou pare-soleils (horizontaux ou verticaux selon orientation) principalement sur les façades des pièces principales orientées Nord et Ouest ;
- Eviter les grandes surfaces transparentes à l'Ouest → taux d'ouverture à l'Ouest  $> 30\%$  fortement déconseillé, voire interdit.

**3. Ventilation et éclairage naturel**

Favoriser l'éclairage naturel en symbiose avec un éclairage artificiel tout en permettant une ventilation naturelle efficace.

- Taux d'ouverture minimale des façades de 14 % de façon globale.
- Equiper les pièces avec un point d'eau, d'une ouverture afin de favoriser la ventilation naturelle.
- Permettre une ventilation traversante en positionnant les ouvrants sur des façades opposées exposées au vent.

#### **4. Construction en zone inondable**

Les opérations de construction situées sur des zones inondables devront respecter les principes suivants :

- Quand une étude hydraulique existe pour le terrain d'assiette du projet, aucune construction de logement, ni plus de 50 % de places de parking, dans les zones à aléa fort ou très fort du terrain initial, ne sont autorisés. Seuls les aménagements annexes sont possibles. Dans les zones à aléa moyen ou faible, les constructions sont possibles à condition que les pièces de vie (chambre, séjour et cuisine) soient hors d'eau (+ 20 cm par rapport à la cote maxi de la Q100).
- Quand aucune étude hydraulique n'existe, mais que le terrain d'assiette du projet présente un risque accru (notamment carte hydro-morphologique), soit une étude hydraulique spécifique est menée préalablement pour définir l'aléa, moyen, fort et très fort afin d'appliquer les principes exposés ci-dessus soit, à défaut, la carte hydro-morphologique peut être utilisée comme référence.
- L'étude hydraulique ou hydro-morphologique prise comme référence, est conduite soit par la Nouvelle-Calédonie, la province ou la commune concernée, soit par le promoteur du projet et dans ce cas, l'étude est visée par la province concernée et doit prendre un modèle hydraulique validé par la même province et inclure à minima une évaluation des impacts du projet sur son environnement immédiat.
- Pour le risque de submersion, traitement au cas par cas, à défaut de carte précise du risque.

#### **5. Climatisation**

Le système de climatisation est un équipement permettant de limiter la surchauffe, il doit être conçu et sélectionné de façon raisonnée.

Les brasseurs d'air permettent d'abaisser de manière efficace la température ressentie de plusieurs degrés.

- Installer des brasseurs d'air, notamment dans les espaces de vie ou de passage afin d'éviter la mise en place ultérieure de climatisation.

La climatisation est un poste onéreux à la mise en place et à l'usage. Or, de nombreuses installations sont mal adaptées.

- Si recours indispensable, limiter l'installation de la climatisation aux chambres à coucher.
- Caractéristique technique : performance minimale caractérisée par  $EER / COP > 3,2$  et absence de liquide frigorigène R22.
- Conception : puissance frigorifique maximale installée de  $80 \text{ W/m}^2$ .

#### **6. Eau chaude sanitaire**

Dans une même logique de conception globale, le chauffage de l'eau par de l'électricité seule est à proscrire.

Les logements doivent être équipés en priorité de systèmes de production d'eau chaude sanitaire solaire thermique.

Les systèmes de récupération d'eau de pluie sont conseillés pour une utilisation pour l'arrosage des espaces verts, ou pour les eaux sanitaires, en usant d'une signalétique adaptée.

#### **7. Confort**

Il conviendra de traiter les thématiques liées au confort et à la santé des occupants.

Ainsi une réflexion globale du projet devra porter sur :

- Le confort visuel, en apportant par exemple un éclairage naturel suffisant ;
- Le confort olfactif, en limitant les nuisances liées aux odeurs ;
- Le confort acoustique, en traitant les sources internes et en atténuant les nuisances externes.

## ANNEXE N° 2

### Liste des travaux éligibles à l'aide à l'amélioration de l'habitat

Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat des logements ou maisons individuels :

#### **1° Travaux préparatoires**

Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux bénéficiant de l'aide.

#### **2° Gros œuvre**

- Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, caves...), murs, planchers, escaliers.
- Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement.
- Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries.
- Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles...).
- Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...).

#### **3° Toiture, charpente, couverture**

- Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux.
- Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de la construction, inclus les ouvrages annexes (gouttière...).

#### **4° Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires**

- Réfection du raccordement de la construction aux réseaux électricité, eau, assainissement des réseaux d'eau.
- Dispositif d'assainissement individuel.
- Réfection ou mise en conformité des réseaux des logements (électricité, eau, gaines techniques).
- Mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation d'eau et d'électricité à l'intérieur des logements.
- Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche, WC, siphon de sol...), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation.

#### **5° Production d'eau chaude individuelle**

- Création d'une installation complète individuelle d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation.

#### **6° Menuiseries extérieures**

- Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration.

#### **7° Ravalement et étanchéité**

- Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, ...), en cas d'intervention sur le gros œuvre.

#### **8° Revêtements intérieurs et étanchéité,**

- Travaux de peinture accessoires, consécutifs à une réfection ou à d'autres interventions.
- Revêtements de sol, y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...) dans le cadre d'une réfection, d'autres interventions ou d'une adaptation.
- Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides, y compris revêtements.

### **9° Traitements spécifiques (amiante et xylophages) dans le cadre d'une réfection**

- Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante.
- Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant.

### **10° Aménagements intérieurs**

- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution.
- Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, plinthes).
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes.
- Travaux d'aménagement et d'équipement destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (garde-corps...).

### **11° Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs**

- Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...).
- Élargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne).

### **12° Extension de logement**

- Extension de logement dans la limite de 14 m<sup>2</sup> de surface habitable. Cette limite peut faire l'objet d'un aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m<sup>2</sup>.

### **13° Maîtrise d'œuvre, diagnostics**

- Dépenses de maîtrise d'œuvre, et de diagnostics techniques (Constat de risque d'exposition à l'amiante, thermique, ergothérapeute / autonomie...).