

ASSEMBLÉE DE PROVINCE

SECRETARIAT GÉNÉRAL

N° 57-2021/APS

AMPLIATIONS

Commissaire délégué p.i	1
Gouvernement	1
Congrès	1
Directions	11
JONC	1
Archive NC	1
IGPS	1

DÉLIBÉRATION
modifiant 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 le code des aides à l'habitat en province Sud ;

Vu la délibération modifiée n° 15-2018/APS du 20 avril 2018 instituant le code des aides à l'habitat en province Sud ;

Vu l'avis des commissions de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT) et du budget, des finances et du patrimoine (BFP) réunies conjointement le 23 août 2021 ;

Vu le rapport n° 61081-2021/1-ACTS/DEL du 29 juin 2021,

A ADOPTÉ EN SA SÉANCE PUBLIQUE DU 2 SEPTEMBRE 2021, LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT :

ARTICLE 1 : A l'article 3 de la délibération modifiée n° 15-2018/APS du 20 avril 2018 susvisée, les alinéas 2 à 5 sont abrogés.

ARTICLE 2 : L'article 3-1 de la délibération modifiée n° 15-2018/APS du 20 avril 2018 susvisée est abrogé.

Les actes individuels pris sur le fondement de l'article 3-1 mentionné à l'alinéa précédent demeurent soumis auxdites dispositions, telles qu'applicables au moment de la délivrance de la subvention exceptionnelle.

ARTICLE 3 : L'article 100-1 du code susvisé est modifié comme suit :

1° Au premier alinéa, les mots : « *de rénovation de logements locatifs publics* » sont remplacés par les mots : « *de requalification urbaine* ».

2° Après le premier alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ces aides sont versées selon une stratégie habitat territorialisée définie par la province Sud en concertation avec les opérateurs sociaux sur la base de leurs plans stratégiques patrimoniaux et avec les communes sur la base des besoins et problématiques locales identifiés ».

ARTICLE 4 : L'article 100-4 du code susvisé est modifié comme suit :

1° Au 2° les mots : *« de rénovation d'habitat collectif dégradé »* sont remplacés par les mots : *« ou la réalisation d'opérations de requalification urbaine »* ;

2° Au 4° après les mots : *« le présent code »* sont ajoutés les mots : *« Les logements locatifs très aidés (LTA) et les logements aidés (LA) issus 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 assimilés aux logements locatifs aidés (LLA). »* ;

3° Au 5° après les mots : *« que pour les LLA »* sont ajoutés les mots : *« Les logements aidés de transition (LAT) issus 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 assimilés aux logements locatifs de transition (LLT). »* ;

4° Le 7° est abrogé ;

5° Le 8° est remplacé par les dispositions suivantes :

« 8° « Opération de requalification urbaine » : un projet de rénovation d'un ensemble immobilier en vue de produire des logements locatifs aidés, ou un projet portant sur une opération publique ancienne comprenant à la fois des travaux sur le patrimoine immobilier, notamment de rénovation, de résidentialisation ou de démolition, et des actions de médiation et de gestion locative, en vue d'améliorer la tranquillité résidentielle. » ;

6° Après le 17°, il est inséré deux alinéas ainsi rédigés :

« 18° « Opération publique ancienne » : un ensemble immobilier livré, appartenant à un même opérateur social, composé de logements. »

19° « Hébergement spécifique » : logement locatif qui s'adresse à des personnes ayant des besoins spécifiques compte tenu de l'insuffisance de leurs ressources, de leur âge, de leur situation de handicap ou encore du caractère temporaire de leur séjour. Il peut notamment s'agir de résidences médico-sociales, de logements pour les jeunes (résidences universitaires, foyers jeunes travailleurs...), de logements d'urgence ou d'insertion. ».

ARTICLE 5 : Dans l'intitulé du titre II du livre I du code des aides à l'habitat en province Sud, les mots : *« Aide à la production de logements locatifs publics (Aide à la pierre) »* sont remplacés par les mots : *« Aide à la production (Aide à la pierre) »*.

ARTICLE 6 : Les dispositions de l'article 120-1 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

« L'aide à la production (aide à la pierre) est constituée d'une subvention versée à un opérateur social qui produit, par l'intermédiaire d'une opération d'habitat social susceptible d'être portée par une société civile immobilière, des logements locatifs publics ou des hébergements spécifiques. »

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

ARTICLE 7 : Les dispositions de l'article 121-1 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

« L'aide à la pierre est accordée pour la production en province Sud de LLA ou d'hébergements spécifiques ».

ARTICLE 8 : Après le 4° de l'article 122-3 du code susvisé est ajouté un 5° rédigé comme suit :

« 5° une note justifiant l'équilibre financier de l'opération, selon le modèle préconisé par la province Sud, qui doit permettre d'assurer la maintenance, l'entretien de la résidence et le renouvellement de ses composants. ».

ARTICLE 9 : Au deuxième alinéa de l'article 124-3 du code susvisé, les mots : « *des logements ;* » sont remplacés par les mots : « *des logements, ainsi que les modalités de la maintenance et de l'entretien de l'ensemble immobilier ;* ».

ARTICLE 10 : A l'article 126-4 du code susvisé le mot « *indemnité* » est remplacé par le mot « *subvention* ».

ARTICLE 11 : Dans l'intitulé du titre III du livre I du code susvisé, les mots : « *Aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé* » sont remplacés par les mots : « *Aide à la requalification urbaine* ».

ARTICLE 12 : Les dispositions de l'article 130-1 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

« L'aide à la requalification urbaine est une subvention versée aux opérateurs sociaux qui réalisent un projet de rénovation d'un ensemble immobilier en vue de produire des logements locatifs aidés, ou de mettre en œuvre un projet pour la tranquillité résidentielle sur une opération publique ancienne comprenant des travaux sur le patrimoine immobilier, notamment de rénovation, résidentialisation et/ou démolition, des actions de médiation et de gestion locative.

Les projets pour la tranquillité résidentielle devront comprendre un diagnostic et des indicateurs actualisés tous les six (6) mois, détaillés en annexe n° 3 du présent code, afin d'évaluer la politique publique engagée.

L'aide à la requalification urbaine contribue à l'équilibre financier du coût des opérations de requalification et permet la fixation d'un loyer d'équilibre. ».

ARTICLE 13 : Au premier alinéa de l'article 131-1 du code susvisé, les mots : « *aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé* » sont remplacés par les mots : « *aide à la requalification urbaine* ».

ARTICLE 14 : Les dispositions de l'article 131-2 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

« L'aide à la requalification urbaine est accordée pour :

- un projet de rénovation d'un ensemble immobilier en province Sud qui a vocation à produire un minimum de 50 % de logements locatifs aidés (LLA) ;*
- un projet pour la tranquillité résidentielle sur une opération publique ancienne en province Sud qui comporte un minimum de 50 % de logements locatifs aidés (LLA) ;*
- à titre exceptionnel, une opération de requalification urbaine de plus de 50 % de logements locatifs de transition (LLT) qui participe à la mixité d'un quartier déjà urbanisé. ».*

ARTICLE 15 : Les dispositions de l'article 132-1 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

« L'aide à la requalification urbaine est accordée sur la base d'un dossier comprenant :

- 1° un projet de requalification urbaine qui doit permettre de respecter les caractéristiques des logements aidés fixées en annexe n° 1 du présent code ;*
- 2° un plan de financement ;*
- 3° une note qui :*
 - justifie la demande d'aide à la requalification urbaine ;*
 - indique les principes retenus en matière de requalification urbaine ainsi que le public bénéficiaire.*

En complément pour les projets de tranquillité résidentielle :

- 4° une note qui :*
 - présente les principales problématiques d'attractivité de la résidence ;*

- présente les choix opérés pour répondre aux actions de médiation pour la tranquillité résidentielle et aux actions de gestion locative visant à pérenniser le patrimoine ;
- précise les actions qui ont été entreprises par l'opérateur social pour maintenir les logements en état d'être loués et les coûts associés. ».

ARTICLE 16 : L'article 132-2 du code susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 132-2 - Projet de requalification urbaine »

Le projet de requalification urbaine mentionné à l'article 132-1 présenté par l'opérateur social comprend notamment :

- 1° la situation et l'implantation des logements, des parties communes et des espaces extérieurs (notamment la localisation cadastrale et les plans) ;
- 2° la quantité et les catégories de logements à requalifier ;
- 3° la typologie des logements à requalifier définie conformément à l'article 125-12 ;
- 4° un dossier technique détaillé des travaux à réaliser ;
- 5° le calcul du loyer d'équilibre, conformément à l'article 125-14 ;
- 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 requalification, dont les éléments constitutifs sont énumérés à l'article 132-4.

En complément pour les projets de tranquillité résidentielle :

- 8° le cahier des charges du diagnostic détaillé en annexe n° 3 du présent code ;
- 9° une note descriptive qui justifie les choix d'ajustement de conception en matière de sécurité afin d'éviter les détournements d'usages et d'assurer la durabilité des matériaux au regard des frais de gestion ;
- 10° une note descriptive qui justifie les choix opérés pour répondre aux actions de médiation pour la tranquillité résidentielle et aux actions de gestion locative visant à pérenniser le patrimoine ;
- 11° une note descriptive qui justifie les éventuels choix de démolition des bâtiments. ».

ARTICLE 17 : L'article 132-3 du code susvisé est modifié comme suit :

- 1° Au 1° les mots : « opération de construction » sont remplacés par les mots : « opération de requalification urbaine ».
- 2° Au 4° les mots : « rénovation de l'ensemble immobilier dégradé » sont remplacés par les mots : « requalification urbaine ».

ARTICLE 18 : L'article 132-4 du code susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 132-4 - État descriptif du coût du projet de requalification urbaine »

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

- 1° la charge immobilière d'achat de l'immeuble, dans le cas d'une acquisition ;
- 2° le coût détaillé de l'ensemble des travaux concourant à la requalification urbaine ;
- 3° les honoraires de l'ensemble des professionnels qui concourent à la requalification (programmation, maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle, sécurité, maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale liée au projet ...) ;
- 4° les frais de portage financier ;
- 5° les dépenses relatives aux travaux de terrassement ou de confortement des terrains.

En complément pour les projets de tranquillité résidentielle :

- 6° le diagnostic comme précisé en annexe 3 du présent code ;
- 7° les dépenses en faveur des actions de médiation pour la tranquillité résidentielle et de gestion locative visant à pérenniser le patrimoine. ».

ARTICLE 19 : Les dispositions de l'article 134-1 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

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

Les frais éligibles à l'aide à la requalification urbaine sont énumérés en annexe n° 4 du présent code. Une attention particulière sera portée au projet dans sa globalité.

Une aide à la requalification urbaine ne peut être accordée pour un même ensemble immobilier et sur des frais de même nature, avant l'expiration d'un délai de quinze (15) ans à compter du rendu exécutoire de la délibération du Bureau mentionnée au premier alinéa. ».

ARTICLE 20 : L'article 134-2 du code susvisé est abrogé.

ARTICLE 21 : Les dispositions de l'article 134-3 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

« L'octroi de l'aide à la requalification urbaine est conditionné à la signature d'une convention entre la province Sud et l'opérateur social qui fixe notamment :

- le montant de l'aide à la requalification urbaine et le plan de financement de l'opération ;*
- les modalités de versement de l'aide ;*
- les obligations qui incombent à l'opérateur social, notamment le montant des loyers d'équilibre des logements ;*
- pour les projets de tranquillité résidentielle, les actions de médiation et de gestion locative visant à pérenniser le patrimoine ainsi que les modalités de transmission des indicateurs de suivi mis à jour tous les six (6) mois. ».*

ARTICLE 22 : Les dispositions de l'article 134-4 du code susvisé sont modifiées comme suit :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « *projet de rénovation* » sont remplacés par les mots : « *projet de requalification urbaine* » ;

2° Au cinquième alinéa, les mots : « *l'opération de rénovation* » sont remplacés par les mots : « *l'opération de requalification urbaine* » et les mots : « *l'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé et, le cas échéant, des subventions complémentaires prévues à l'article 134-3* » sont remplacés par les mots : « *l'aide à la requalification urbaine* ».

ARTICLE 23 : A l'article 134-5 du code susvisé, les mots : « *aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé* » sont remplacés par les mots : « *aide à la requalification urbaine* ».

ARTICLE 24 : A la première phrase de l'article 134-6 du code susvisé le mot : « *renovés* » est remplacé par les mots : « *ayant fait l'objet d'une requalification urbaine* ».

ARTICLE 25 : Aux articles 135-1 et 135-2 du code susvisé, le mot : « *renovés* » sont remplacés par les mots : « *ayant fait l'objet d'une requalification urbaine* ».

ARTICLE 26 : Au troisième alinéa de l'article 136-2 du code susvisé les mots : « *projet de rénovation* » sont remplacés par les mots : « *projet de requalification urbaine* ».

ARTICLE 27 : A l'article 136-3 du code susvisé, les mots : « *l'aide à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé et, le cas échéant, de la subvention complémentaire* » sont remplacés par les mots : « *l'aide à la requalification urbaine* ».

ARTICLE 28 : A l'article 136-4 du code susvisé, les mots : « *du projet de rénovation* » sont remplacés par les mots : « *du projet requalification urbaine* » et le mot : « *indemnité* » est remplacé par le mot : « *subvention* ».

ARTICLE 29 : Au premier alinéa de l'article 136-5 du code susvisé, les mots : « *à la rénovation de l'ensemble immobilier dégradé* » sont remplacés par les mots : « *à la requalification urbaine* ».

ARTICLE 30 : Le dernier alinéa de l'article 200-1 du code susvisé est remplacé par le tableau suivant :

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

ARTICLE 31 : A l'article 200-4 du code susvisé, après les mots : « *Pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle ou industrielle, incendie...)* », sont insérés les mots : « *, en cas de péril des habitants, lié à l'état de dégradation du logement* ».

ARTICLE 32 : L'article 200-6 du code susvisé est modifié comme suit :

Au 10° les mots : « *de rénovation d'habitat collectif dégradé* » sont remplacés par les mots : « *la réalisation d'opérations de requalification urbaine* ».

ARTICLE 33 : Au premier alinéa de l'article 210-1 du code susvisé, les mots « *, lorsque, à défaut, il leur serait impossible de contracter un emprunt à des conditions compatibles avec leurs ressources* » sont supprimés.

ARTICLE 34 : Après le dernier alinéa de l'article 210-3 du code susvisé, est ajouté un alinéa ainsi rédigé : « *- lorsque le demandeur est en situation de handicap reconnue par la Commission de reconnaissance du handicap et de la dépendance de Nouvelle-Calédonie (CRHD) à un taux supérieur à 50%* ».

ARTICLE 35 : Les alinéas 3 et 4 de l'article 211-2 sont supprimés.

ARTICLE 36 : Le premier alinéa de l'article 211-3 du code susvisé est remplacé par les alinéas suivants :

« *Les ressources annuelles des futurs propriétaires sont appréciées au regard des salaires et traitements figurant dans le dernier avis d'imposition.*

Dans le cas où elles lui seraient plus favorables :

- *le demandeur salarié peut solliciter la prise en compte de ses trois dernières fiches de salaire ;*
- *le demandeur travailleur indépendant peut solliciter la prise en compte de sa dernière 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).*

Dans le cas où le demandeur sollicite la prise en compte de ses fiches de salaire ou de sa dernière déclaration de ressources adressée à la CAFAT, les ressources prises en compte excluent les prestations familiales et les secours immédiats et exceptionnels. ».

ARTICLE 37 : L'article 211-5 du code susvisé est abrogé.

ARTICLE 38 : Les dispositions de l'article 212-2 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

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

- 1° *un état déclaratif des personnes composant le ménage ;*
 - 2° *le dernier avis d'imposition ou, le cas échéant, l'avis de non-opposition des futurs propriétaires ;*
 - 3° *le cas échéant :*
 - *les trois dernières fiches de salaire, pour les personnes en situation d'activité salariée,*
 - *la dernière 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), pour les travailleurs indépendants.*
- Tout changement de situation doit être déclaré au service instructeur dans un délai d'un (1) mois à compter de*

la date de sa survenance. ».

ARTICLE 39 : Les dispositions de l'article 212-3 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

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

- 1° un état hypothécaire de moins de six (6) mois délivré par le service de la publicité foncière de la Nouvelle-Calédonie ;
- 2° l'acte de vente ou pour les projets d'acquisition : le compromis de vente ou tout document justifiant la promesse de vente ;
- 3° un titre de propriété ou un justificatif de droit à construire afférent au terrain sur lequel le demandeur souhaite faire bâtir son logement ;
- 4° l'acte coutumier justifiant d'un droit à construire pour le terrain sur lequel le demandeur souhaite faire bâtir son logement ;
- 5° pour les jeunes agriculteurs, la carte d'exploitant agricole ;
- 6° pour les personnes handicapées, une carte de reconnaissance du handicap.

Pour les projets de construction de logement neuf, hors projet LAPS :

- 7° une attestation d'assurance de responsabilité civile décennale obligatoire fournie par le ou les professionnels de la construction qui réaliseront les travaux ;
- 8° un devis descriptif détaillé du constructeur précisant le coût des travaux énumérés au 2° de l'article 212-4 et faisant notamment apparaître les éventuels investissements verts prévus à l'article 215-1. ».

ARTICLE 40 : Après le premier alinéa de l'article 214-1 du code susvisé, est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« Pour des demandeurs disposant d'une reconnaissance de handicap, une avance remboursable, plafonnée à trois (3) millions de francs CFP, peut être versée en complément de la subvention mentionnée à l'alinéa précédent. ».

ARTICLE 41 : Avant le premier alinéa de l'article 214-3 du code susvisé, est inséré un alinéa ainsi rédigé :
« Le demandeur dispose d'un délai de trois (3) mois pour signer sa convention, à compter de la date de la signature apposée par le président de l'assemblée de la province Sud. ».

ARTICLE 42 : Les alinéas 2 et 3 de l'article 215-1 du code susvisé sont remplacés par les alinéas suivants :

« Montant de la subvention (francs CFP)		
Projets	Cas général	Dispositions particulières (article 210-3)
AFAPS / LAPS	1 500 000	3 500 000
Majoration investissements verts		1 000 000

La subvention est majorée si le projet prévoit au minimum trois (3) des investissements verts suivants :

- chauffe-eau solaire ou pompe à chaleur ;
- système de récupération d'eau de pluie ;
- système de production d'électricité par panneaux solaires photovoltaïques ;
- isolation en plafond par laine de roche ou ouate de cellulose ;
- construction en bois, murs et ossature ;
- toilettes sèches. ».

ARTICLE 43 : Le 7^{ème} alinéa de l'article 216-1 du code susvisé est complété par les mots suivants : « En cas de séparation d'un couple ayant bénéficié d'une aide individuelle à l'accession à la propriété, l'obligation de résidence est considérée comme respectée tant que le logement reste occupé par l'un des deux demandeurs. ».

ARTICLE 44 : Les alinéas 2 à 6 de l'article 216-5 du code susvisé sont remplacés par trois alinéas rédigés comme suit :

« Le montant de la subvention à rembourser est réduit 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 dix ans mentionné à l'alinéa précédent.

Dans les cinq années suivant l'attribution de l'aide, le montant à rembourser correspond à l'intégralité de la subvention versée.

Dans les autres cas, le montant à rembourser est calculé au prorata de la durée d'occupation du logement selon la formule suivante : $X = ((10 - \text{nbr d'années d'occupation}) / 10) * \text{montant de la subvention}$. ».

ARTICLE 45 : Le 6^{ème} alinéa de l'article 220-1 du code susvisé est remplacé par l'alinéa suivant :

« Suivant les conditions de ressources du demandeur, l'aide financière prend la forme d'une avance remboursable et/ou d'une subvention versée au service instructeur afin de réaliser les opérations mentionnées aux 1^o à 3^o ci-dessous 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. ».

ARTICLE 46 : Au 6^o et 7^o de l'article 221-1 du code susvisé, les mots : « des vingt dernières années » sont remplacés par les mots « des dix (10) dernières années ».

ARTICLE 47 : L'article 221-3 du code susvisé est modifié comme suit :

1^o Le 2^{ème} alinéa est remplacé par un alinéa rédigé comme suit :

« La demande d'APRAH n'est pas recevable si le propriétaire occupant possède par ailleurs un bien immobilier bâti ou un terrain effectivement 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. ».

2^o Le 4^{ème} alinéa est remplacé par un alinéa rédigé comme suit :

« En cas de copropriété ou d'indivision du logement, seules les ressources du ménage qui réside dans le logement sont prises en compte. ».

ARTICLE 48 : L'article 221-4 du code susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 221-4 - Ressources du ménage et montant de l'aide financière

Pour bénéficier d'une aide individuelle à l'amélioration de l'habitat, le ménage doit respecter les conditions et plafonds suivants :

Conditions	Subvention (francs CFP)	Avance remboursable (francs CFP)	Prime investissements verts* (francs CFP)
Ménage dont les revenus sont inférieurs à 1 SMG	3 000 000	1 000 000	500 000
Personne seule dont les revenus sont compris entre 1 SMG et 2 SMG	0	4 000 000	
Ménage de plus de 1 personne dont les revenus sont compris entre 1 SMG et 2,5 SMG			

* Une subvention pour investissements verts de 500 000 francs CFP est octroyée quand le projet d'amélioration de l'habitat prévoit au minimum deux des dispositifs suivants:

- Chauffe-eau solaire ou pompe à chaleur,
- Système de récupération d'eau de pluie,
- Système de production d'électricité par panneaux solaires photovoltaïques,
- Isolation des toitures par laine de roche ou ouate de cellulose.

Le montant total de l'aide financière ne peut excéder quatre millions cinq cent mille francs CFP. ».

ARTICLE 49 : L'article 221-5 du code susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les ressources annuelles du ménage sont appréciées au regard du dernier avis d'imposition.

Dans le cas où elles lui seraient plus favorables :

- le demandeur salarié peut solliciter la prise en compte de ses trois dernières fiches de salaire ;*
- le demandeur travailleur indépendant peut solliciter la prise en compte de sa dernière 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).*

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

Les ressources prises en compte sont les ressources cumulées du propriétaire occupant, à l'exception des prestations familiales et des secours immédiats et exceptionnels. ».

ARTICLE 50 : Les dispositions de l'article 222-2 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

« 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 (1) mois à compter de la date de leur survenance ;

2° le dernier avis d'imposition de l'occupant, le cas échéant, un avis de non-imposition.

3° le cas échéant :

- les trois dernières fiches de salaire, pour les personnes en situation d'activité salariée,*
- la dernière 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), pour les travailleurs indépendants.*

4° 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.

Tout changement de situation doit être déclaré au service instructeur dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de sa survenance. ».

ARTICLE 51 : Les dispositions de l'article 222-3 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

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

1° un justificatif de couverture sociale des personnes constituant le ménage ;

2° un état hypothécaire de moins de six (6) mois délivré par le service de la publicité foncière de la Nouvelle-Calédonie ;

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

3° le titre de propriété ou l'acte coutumier relatif au logement concerné par la demande ;

4° en cas de copropriété ou d'indivision du logement, une autorisation d'intervenir sur le logement, signée par les propriétaires non-occupants. ».

ARTICLE 52 : À l'article 224-1 du code susvisé, le premier alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« Au terme de la procédure d'instruction, la province Sud et le demandeur signent une convention qui prévoit les modalités d'attribution de l'aide financière de la province Sud. ».

ARTICLE 53 : Les dispositions de l'article 225-1 sont remplacées par les dispositions suivantes :

« Le montant maximal de la subvention est plafonné à trois millions cinq cent mille (3 500 000) francs CFP.

La subvention peut être complétée par une avance remboursable, sous réserve que le montant total de l'aide accordée ne dépasse pas quatre millions cinq cent mille (4 500 000) francs CFP ».

ARTICLE 54 : Les dispositions de l'article 300-1 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

« La reconnaissance du caractère social d'une opération publique ancienne, d'aménagement, de construction ou de requalification urbaine d'un ensemble immobilier 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.

L'opération peut faire partie du patrimoine de l'opérateur social ou être acquise pour produire du logement locatif aidé. ».

ARTICLE 55 : L'article 300-3 du code susvisé est modifié comme suit :

1° Au 5° les mots : « de rénovation d'habitat collectif dégradé » sont remplacés par les mots : « la réalisation d'opérations de requalification urbaine ».

2° Après la première phrase du 7° sont insérés les mots : « Les logements locatifs très aidés (LTA) et les logements aidés (LA) issus 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 assimilés aux logements locatifs aidés (LLA). ».

3° Après la deuxième phrase du 8° sont insérés les mots : « Les logements aidés de transition (LAT) issus 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 assimilés aux logements locatifs de transition (LLT). ».

4° Après le 10°, il est inséré trois alinéas ainsi rédigés :

« 11° « Ensemble immobilier public » : un immeuble ou groupement d'immeubles composé de logements et appartenant à un même opérateur social.

12° « Opération publique ancienne » : un ensemble immobilier livré, appartenant à un même opérateur social, composé de logements.

13° « Opération de requalification urbaine » : un projet de rénovation d'un ensemble immobilier en vue de produire du logement locatif aidé, ou un projet portant sur une opération publique ancienne comprenant à la fois des travaux sur le patrimoine immobilier, notamment de rénovation, de résidentialisation ou de démolition, et des actions de médiation et de gestion locative, en vue d'améliorer la tranquillité résidentielle. ».

ARTICLE 56 : Le 2° de l'article 300-4 du code susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° Pour les opérations publiques anciennes, de construction ou de requalification urbaine disposant d'un minimum de 50 % de logements locatifs aidés (LLA), le reste des logements doit être composé de logements locatifs de transition (LLT).

À titre exceptionnel, lorsqu'une opération de plus de 50 % de LLT participe à la mixité d'un quartier déjà urbanisé.

L'opération peut constituer une partie d'une opération sur une unité foncière. ».

ARTICLE 57 : Les dispositions de l'article 300-6 du code susvisé sont remplacées par les dispositions suivantes :

« La reconnaissance du caractère social est délivrée à titre définitif, 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, selon les plafonds de loyer en vigueur lors de la livraison de l'opération, qui comprend :
 - la localisation des immeubles aidés, bâtis ou non, la surface, la typologie et la catégorie de financement du logement ainsi que le montant du loyer pour les opérations locatives ;
 - le pourcentage de LPA ou le pourcentage de superficie réservée à ces logements, pour les lotissements et les ZAC ;
- d'un tableau récapitulatif qui précise par logement, le numéro d'identification cadastrale, l'identification du logement, la catégorie de financement et l'étage. Ce document sera annexé à l'arrêté de reconnaissance du caractère social définitif.

La reconnaissance du caractère social à titre définitif peut être accordée pour un projet n'ayant pu être mené à son terme, sur courrier de l'opérateur justifiant l'annulation de l'opération. ».

ARTICLE 58 : Au 2° de l'article 300-8 du code susvisé, les mots : « *Dans les six mois* » sont remplacés par les mots : « *Dans l'année* ».

ARTICLE 59 : Une annexe n° 3 est ajoutée au code susvisé :

« Annexe n° 3 : Liste des éléments qui composent le diagnostic et les indicateurs de suivi faisant partie d'un projet pour la tranquillité résidentielle

Le diagnostic comprend notamment :

- un état des lieux détaillé des problématiques techniques du ou des bâtiments et les actions nécessaires associées ;
- une enquête socio-économique auprès des locataires ;
- un état de lieux des problématiques de sécurité sur la résidence (recensement des problématiques qui impactent la qualité de vie des locataires au sein des logements et de la résidence) ;
- un diagnostic de gestion locative avec des indicateurs clés ;
- l'identification des actions indispensables au maintien du parc en bon état et à la sécurité des occupants.

Les indicateurs concernent notamment les thématiques suivantes :

- dépenses entretien maintenance sur la résidence ;
- réclamations concernant la thématique incivilités (sécurité, nuisances, dégradations...) ;
- réclamations concernant la thématique entretien/problèmes techniques ;
- logements et commerces en vacance commerciale depuis plus de trois (3) mois ;
- propreté de la résidence. ».

ARTICLE 60 : Une annexe n° 4 est ajoutée au code susvisé :

« Annexe n° 4 : Liste des frais éligibles à l'aide à la requalification urbaine

- 1° la charge immobilière d'achat de l'immeuble, dans le cas d'une acquisition ;
- 2° le diagnostic mentionné en annexe n° 3 ;
- 3° les travaux préparatoires ;
- 4° les travaux dans les logements et de leurs annexes ;
- 5° les travaux des parties communes et locaux collectifs ;
- 6° la création ou la rénovation des équipements nécessaires à l'usage des logements et de leurs annexes ;
- 7° les travaux ou la pose d'équipements qui permettent d'assurer le confort thermique et acoustique des logements et de réaliser des économies d'énergie ;
- 8° les aménagements extérieurs, sur foncier de l'opérateur social, qui participent à la tranquillité résidentielle et à la qualité de vie des habitants (résidentialisation, éclairage, cheminements piétons, voiries, caméras...) ;
- 9° les travaux qui participent à l'attractivité des commerces et l'insertion économique sur la résidence ;
- 10° les travaux de démolition, ainsi que toutes les études afférentes et la remise en état des terrains ;
- 11° les honoraires de l'ensemble des professionnels techniques qui concourent à la requalification (programmation, maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle, sécurité, BET structure, maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale liée au projet ...) ;
- 12° les frais de portage financier ;
- 13° les dépenses relatives aux travaux de terrassement ou de confortement des terrains. ».

ARTICLE 61 : Les demandes d'aides directes déposées à compter du 1^{er} août 2021 sont instruites et, le cas

échéant attribuées, conformément aux dispositions de la présente délibération.

ARTICLE 62 : Les demandes d'aides indirectes et de reconnaissance de caractère social déposées avant l'entrée en vigueur de la présente délibération restent instruites et, le cas échéant attribuées, conformément aux dispositions du code des aides à l'habitat en province Sud, dans sa rédaction issue de la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 portant modification du code des aides à l'habitat en province Sud.

ARTICLE 63 : Jusqu'au 31 décembre 2021, le montant de la subvention accordée dans le cadre des projets de logement aidé de la province Sud (LAPS) visée à l'article 215-1 du code des aides à l'habitat en province Sud, peut être majoré d'un million (1 000 000) de francs CFP, à condition que les projets prévoient au minimum deux des équipements verts suivants :

- panneaux solaires photovoltaïques ;
- chauffe-eau solaire ;
- isolation de toiture par ouate de cellulose ou équivalent.

ARTICLE 64 : Après l'article 224-4 du code des aides à l'habitat en province Sud, il est inséré un article 224-5 ainsi rédigé :

« Article 224-5 : Caducité

Le demandeur dispose d'un délai de trois (3) mois pour signer sa convention, à compter de la date de la signature apposée par le président de l'assemblée de la province Sud.

Il dispose d'un délai de quatre (4) mois à compter de la notification de la convention pour justifier des financements complémentaires sollicités, définis au plan de financement, faute de quoi la convention devient caduque. ».

ARTICLE 65 : La présente délibération sera transmise à Monsieur le commissaire délégué de la République par intérim et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.


La Présidente
Sonia BACKES

