



ASSEMBLEE

SECRETARIAT GENERAL

N°67-2007/APS

Du 13 décembre 2007

AMPLIATIONS

HC	1
Com Del	1
Gouvernement	1
Congrès	1
APS	40
SGPS	2
Trésorier	1
D.L.	1
Directions	12
JONC	1

DELIBERATION

Définissant les normes d'habitabilité auxquelles doivent répondre les logements et immeubles afin d'ouvrir droits pour les personnes privées y résidant, à l'octroi de l'aide au logement ou d'une bonification de prêts.

L'ASSEMBLEE 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 la délibération n°37-2007/APS du 12 avril 2007 approuvant la convention de délégation de compétences aux autorités des provinces pour appliquer les dispositions de l'article 2 de la loi du pays n°2007-4 du 22 mars 2007 portant création d'une aide au logement ;

Vu la loi du pays n°2007-4 du 13 avril 2007 portant création d'une aide au logement ;

Vu la délibération n°286 du 18 avril 2007 fixant les conditions de délivrance de l'aide au logement ;

Vu la délibération n°287 du 18 avril 2007 approuvant la convention de délégation de compétence aux autorités des provinces pour appliquer les dispositions de l'article Lp2 de la loi du pays n°2007-4 du 13 avril 2007 portant création de l'aide au logement ;

Vu l'arrêté n°2007-1705/GNC du 19 avril 2007 relatif au modèle au modèle de convention prévu à l'article 2 de la loi du pays n°2007-4 du 13 avril 2007 portant création d'une aide au logement ;

A ADOPTE EN SEANCE PUBLIQUE DU 13 décembre 2007, LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT :

ARTICLE 1

Afin de pouvoir bénéficier de l'aide au logement ou d'une bonification de prêts, les logements et immeubles devront être dotés des éléments de sécurité et de confort les rendant conformes à l'usage d'habitation. A ce titre, ils devront répondre aux normes de surface et d'habitabilité définies ci-après.

ARTICLE 2

Les normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble sont les suivantes :

2.1 Etanchéité

Le clos et le couvert doit être assuré. Le gros œuvre du logement et de ses accès (les sols, murs, seuils, plafonds) est en bon état et protège les locaux contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

2.2 Parties communes

Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès, les vide-ordures, les locaux poubelles et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien. Les vide-ordures doivent être régulièrement désinfectés.

Les ascenseurs sont en bon état d'entretien.

2.3 Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchées au réseau public de distribution s'il existe.

2.4 Retenues des personnes

Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, terrasses et balcons sont dans un état conforme à leur usage.

2.5 Termites

En cas de présence de termites (bois, béton) le propriétaire doit entreprendre, dans les meilleurs délais, les traitements nécessaires pour assurer la sécurité du bâtiment.

ARTICLE 3

Les normes relatives au confort et à l'équipement des logements sont les suivants :

3.1 Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderie, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), le coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article 11 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée, est égale ou supérieure à 14 mètres carrés.

La surface habitable des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins pour une hauteur sous plafond au moins égale à 2,40 mètres. Pour les pièces principales mansardées et en mezzanine, la partie ayant une hauteur sous plafonds supérieure ou égale à 2,40 mètres devra avoir une surface au moins égale à 7 mètres carrés, sans que le volume puisse être inférieur à 22,5 mètres cube.

Dans le cas des logements construits avant l'entrée en vigueur du présent texte, le logement comporte au moins une pièce principale. La surface habitable du logement est égale ou supérieure à 9 mètres carrés. La surface habitable des pièces principales est de 8 mètres carrés au moins pour une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20. Pour les pièces principales mansardées et en mezzanine, la partie ayant une hauteur sous plafonds supérieure ou égale à 2,20 devra avoir une surface au moins égale à 7 mètres carrés.

3.2 Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements, ainsi que les cuisines lorsqu'elles sont indépendantes, sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que le cabinet d'aisance, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

3.3 Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable.

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

3.4 Installation du gaz et de l'électricité

Les canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation et aux normes en vigueur.

3.5 Equipement sanitaire

Tout logement comporte :

- un cabinet d'aisance avec une chasse d'eau. Toutefois, le WC pourra être situé dans la salle d'eau. Le cabinet d'aisance est séparé de la cuisine et des pièces principales,
- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante.

Les pièces accueillant ces équipements seront munies de revêtements imperméables susceptibles d'être facilement lavés et bien entretenues.

Pour les logements construits avant l'entrée en vigueur du présent texte, l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être située à l'extérieur à condition d'être suffisamment proche et facilement accessible.

ARTICLE 4

Le bureau de l'assemblée de la province Sud est habilité à modifier les dispositions de la présente délibération après avis de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

ARTICLE 5

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

Le Président

Philippe GOMES