



## REGLEMENTATION PROVINCIALE

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

M0

### DELIBERATION

**n° 167-2004/BAPS du 22 mars 2004**

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

**Le Bureau de 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°06-98/APS du 13 janvier 1998 relative à la définition des critères de l'habitat social ;

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 de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en date du 12 mars 2004 ;

**A adopté en sa séance du 22 mars 2004 les dispositions dont la teneur suit :**

**ARTICLE 1** : L'article 1<sup>er</sup> de la délibération modifiée n°34-98 du 10 juillet 1998 est modifié ainsi qu'il suit :

Au deuxième paragraphe, remplacer :

*« -aides aux opérateurs de programme d'habitat aidé et très aidé ».*

par :

*« -aides aux opérateurs institutionnels du logement social réalisant des programmes d'habitat aidé et très aidé, que sont les sociétés d'économie mixte d'aménagement et de construction, le fonds social de l'habitat et les sociétés créées dans le cadre de la délibération modifiée n°210 du 30 octobre 1992 portant création du fonds social de l'habitat ».*

Le reste sans changement.

**ARTICLE 2** : Le 2<sup>e</sup> paragraphe de l'article 3 « Résidence principale – Condition d'occupations » de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 :

*« Les logements loués, hormis....., ne peuvent bénéficier des aides à l'habitat » est supprimé.*

**ARTICLE 3** : Il est inséré à la fin de l'article 16 « Prix plafond » de la délibération n°34/98/APS du 10 juillet 1998 le paragraphe suivant :

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

Le reste de l'article sans changement.

**ARTICLE 4** : Il est inséré à la fin de l'article 17 de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 « Surfaces maximales » le paragraphe suivant :

*« Les surfaces maximales (Sm) sont majorées de 3m<sup>2</sup> en cas de réalisation de logements destinés à accueillir des personnes handicapées à mobilité réduite ».*

Le reste de l'article sans changement.

**ARTICLE 5** : L'article 18 « Aides financières apportées par la province » de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 est modifié ainsi qu'il suit :

Au 1<sup>er</sup> paragraphe remplacer :

*« à la SIC, au FSH et à la SECAL »*

par :

*« aux opérateurs institutionnels du logement social tels que définis à l'article 1 ».*

Le reste de l'article sans changement.

**ARTICLE 6** : Il est inséré à la fin de l'article 19 « Montant maximal des aides financières » de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 le paragraphe suivant :

*« Le versement des aides accordées pour la construction de logements destinés à accueillir des personnes handicapées à mobilité réduite est conditionné au respect des règles techniques en vigueur notamment celles figurant dans la délibération n°13-91/APS du 14 mars 1991 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite des installations neuves ouvertes au public. »*

Le reste de l'article sans changement.

**ARTICLE 7** : L'article 30 « Intervention d'opérateurs » de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998, est remplacé par :

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

**ARTICLE 8** : Il est inséré à la fin de l'article 35 « Surfaces » de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 le paragraphe suivant :

*« Les surfaces (S.H.O.B.) sont majorées de 3m<sup>2</sup> en cas de réalisation de logements destinés à accueillir des personnes handicapées à mobilité réduite. »*

Le reste de l'article sans changement.

**ARTICLE 9 :** L'article 36 : « Caractéristiques techniques » de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 est modifié ainsi qu'il suit :

Au dernier alinéa du sous article « -Dossier pour l'utilisateur » remplacer

*« S.A.E.M ou SEM »*

par

*« opérateurs institutionnels du logement social tels que définis à l'article 1 »*

Le reste de l'article sans changement.

**ARTICLE 10 :** Il est inséré dans l'article 41 « Prix plafond » de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 le paragraphe suivant :

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

**ARTICLE 11 :** Il est inséré dans l'article 43 « Prêts à taux nul » de la délibération n°34-98/APS du 10 juillet 1998 un alinéa :

*« d) Aides à l'habitat des jeunes agriculteurs » :*

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

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

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

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

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

**ARTICLE 12 :** Le tableau figurant dans l'article 70 « Montant maximum de la subvention » de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 et indiquant les plafonds de subvention en fonction des tranches de revenus R est modifié ainsi qu'il suit :

---

Tranches de revenus : R

Plafond de subvention

---

R ≤ 1 SMAG	1.300.000 F
1 SMAG < R < 1,1 SMAG	1.170.000 F
1,1 SMAG < R = 1,2 SMAG	1.040.000 F
1,2 SMAG < R ≤ 1,3 SMAG	910.000 F
1,3 SMAG < R ≤ 1,4 SMAG	780.000 F
1,4 SMAG < R ≤ 1,5 SMAG	650.000 F
1,5 SMAG < R ≤ 1,6 SMAG	600.000 F
1,6 SMAG < R ≤ 1,7 SMAG	550.000 F
1,7 SMAG < R ≤ 1,8 SMAG	500.000 F
1,8 SMAG < R ≤ 1,9 SMAG	440.000 F
1,9 SMAG < R ≤ 2 SMAG	390.000 F

Le reste de l'article sans changement.

**ARTICLE 13 :** L'article 71 « Majorations du montant maximum de subvention » de la délibération n°34-98/APS du 10 juillet 1998 est modifié ainsi qu'il suit :

- Au paragraphe 1 « Composition familiale » le tableau est modifié ainsi :

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

- Le paragraphe 1 « Composition familiale » est complété par :

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

- Il est créé un paragraphe 4 intitulé « Majoration de transport ».

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

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

*Ces majorations de transport ne sont pas cumulatives. »*

Le reste de l'article sans changement.

**ARTICLE 14 :** L'article 74 « Montant plafond des travaux réalisés par l'artisan ou l'entreprise » de la délibération n°34-98/APS du 10 juillet 1998 est supprimé.

**ARTICLE 15 :** Les dispositions de l'article 77 « Reconnaissance du caractère social » de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 sont abrogées et remplacées par les dispositions suivantes :

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

- *Opération de lotissement bâtie ou non ou d'aménagement : si 50 % au moins de la superficie de l'opération, hors voirie et espaces publics ou réservés à des équipements publics, est destinée à l'habitat social,*

- opération de construction : pour les seuls logements sociaux.

*Cette reconnaissance est délivrée, à titre provisoire, au stade de la demande de permis de construire ou de lotir, soit au vu de la convention signée par l'opérateur institutionnel du logement social tel que défini à l'article 1 et la province, soit au vu d'un dossier justificatif établi par l'opérateur comprenant les pièces suivantes :*

*. un extrait du dossier de permis de construire ou de lotir comprenant les pièces suivantes : le programme de l'opération, le descriptif du projet, le plan de masse avec identification des opérations sociales, les plans architecturaux des opérations à caractère social en cas d'immeuble bâti, et toutes pièces nécessaires à la compréhension du projet en regard de la présente réglementation,*

*. L'identification des immeubles bâtis ou non, avec l'indication des niveaux de revenus des ménages devant y accéder,*

*. Une note justifiant que le projet respecte les critères définis à l'article 77bis.*

*Cette reconnaissance est délivrée, à titre définitif à l'achèvement de l'opération : le dossier présenté par l'opérateur comprend :*

*. Le certificat de conformité relatif à l'autorisation de construire ou de lotir, délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme,*

*. L'identification des immeubles sociaux, bâtis ou non, avec la liste nominative des attributaires et de leurs revenus,*

*. Une note justifiant que la réalisation respecte les dispositions des articles 77 et 77 bis de la présente délibération lorsque l'opération ne fait pas l'objet d'une convention passée avec l'opérateur institutionnel du logement social tel que défini à l'article 1. »*

**ARTICLE 16:** Il est inséré un article 77 bis intitulé « Critères techniques permettant la reconnaissance du caractère social » contenant les dispositions suivantes :

*« Les critères techniques permettant de reconnaître le caractère social d'une opération sont définis ci-après :*

*Pour les opérations de constructions :*

*. Critère de surface et caractéristiques techniques et financières : par référence aux articles 11 à 18 de la présente délibération ;*

*. Critère de revenu des accédants : de 0 à 3,33 SMAG par mois pour une famille composée au plus de 4 personnes ce plafond de ressources sera majoré de 20 000 F par enfant à charge supplémentaire sans pouvoir excéder 100 000 F ;*

*. Critère de coût de la construction : par référence à l'article 16 de la présente délibération ;*

*Pour les opérations de lotissement :*

*. Critère de surface de parcelle : néant*

*. Critère de revenu des accédants : identique à celui des opérations de construction.*

*. Critère de coût : par référence au terme A et ses majorations définis de l'article 41 de la présente délibération ou les dispositions particulières définies à l'article 43 alinéa c). »*

**ARTICLE 17:** La présente délibération sera transmise à M. le commissaire délégué de la République et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.