



ASSEMBLEE

SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION DE L'EQUIPEMENT

N° 44-2005/APS

Du 16 décembre 2005

REPUBLIQUE FRANCAISE

Ampliations

Commissaire Délégué.....	1
APS.....	40
BAPS	1
SAPS.....	1
SGPS.....	2
DAFI	1
DE.....	2
Trésorerie PS.....	1
JONC.....	1

DELIBERATION

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

L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD

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

Vu la délibération n° 6-98/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 13 décembre 2005.

A ADOPTÉ EN SA SÉANCE DU 16 DECEMBRE 2005, LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT :

Article 1

Les dispositions de l'article 1^{er} " Politique en matière d'habitat aidé " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée sont abrogées et remplacées par :

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

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

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

- acquisition, aménagement et équipement de nouvelles zones d'habitation.
- aides aux opérateurs institutionnels du logement social pour la réalisation du programme d'habitat aidé (sociétés d'économie mixte d'aménagement et de construction, le Fonds Social de l'Habitat et les sociétés créées dans le cadre de la délibération modifiée n° 210 du 30 octobre 1992 portant création du Fonds Social de l'Habitat),
- aides aux organismes oeuvrant pour la construction et l'amélioration de l'habitat social notamment en milieux tribal et rural,
- aides personnelles pour l'accession à la propriété, son amélioration ou la location d'un logement social. "

Article 2

Les alinéas c) et d) de l'article 4 " Normes minimales des logements " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée sont abrogés et remplacés par les alinéas suivants :

- " c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances.
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir un appareil de cuisson. "

Article 3

Dans l'article 7 "Composition de la commission des aides à l'habitat", l'alinéa " le représentant du fonds social de l'habitat en cas de dossier financé conjointement" passe du paragraphe b) avec voix consultative au paragraphe a) avec voix délibérative.

Article 4

Les dispositions de l'article 10 " Préambule " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée sont abrogées et remplacées par :

" Le logement locatif aidé comprend les catégories suivantes :

- le locatif très aidé (LTA) destiné en priorité à des familles dont les revenus nets sont inférieurs à 1,3 SMG bruts par mois,
- le locatif aidé (LA) destiné en priorité à des familles dont les revenus nets sont compris entre 1,3 et 2,6 SMG bruts par mois,
- le locatif aidé de transition (LAT) destiné à des familles dont les revenus nets sont inférieurs à 3,6 SMG bruts par mois.

Ces plafonds de ressources s'appliquent à des familles composées au plus de 4 personnes et sont majorés de 20 000 F par enfant ou personne à charge supplémentaire sans que cette majoration puisse excéder 100 000 F.

Les logements LA, LTA et LAT doivent répondre aux conditions fixées ci-après. "

Article 5

Les dispositions de l'article 11 " Caractéristiques techniques " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée sont abrogées et remplacées par :

" Les surfaces maximales (Sm) en secteur locatif sont fixées comme suit :

Type	Surface maximale en m²	
	Logements aidés (LA) et très aidés (LTA)	logements aidés de transition (LAT)
I	32	40
II	44	55
III	67	75
IV	78	90
V	90	102
VI	100	114
Par pièce sup.	10	12

Un dépassement de ces surfaces, limité à quelques logements, est autorisé à condition que la somme des surfaces S soit, par opération, au plus égale à la somme des surfaces Sm correspondantes.

Les surfaces maximales (S_m) sont majorées de 3 m² en cas de réalisation de logements destinés à accueillir des personnes handicapées à mobilité réduite.

Les surfaces minimales sont fixées à 80% des surfaces maximales.

Surface du logement

La surface S de chaque logement est déterminée comme suit :

$$S = S_h + 0,6 \times S_a$$

avec S_h : surface habitable

et S_a : surface annexe

Surface habitable (S_h)

La surface habitable d'un logement prise en compte est la surface de plancher du logement construit, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasement de fenêtres et de portes.

Il n'est pas tenu compte, dans la surface habitable, des surfaces annexes au logement telles que définies ci-après et des surfaces des locaux disposant d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Doit être considérée comme pièce principale, toute pièce, autre que les aires de service et de circulation, disposant d'un accès à partir des circulations ou de la salle de séjour, d'un éclairage naturel et d'un aérage qui lui sont propres. Ces pièces principales sont notamment les séjours, les salles à manger, et les chambres.

L'absence d'une cloison entre la salle de séjour et une autre pièce est tolérée à condition que la pièce unique ainsi créée puisse éventuellement être séparée en deux pièces répondant, chacune, aux critères ci-dessus.

Surfaces annexes (S_a)

Les surfaces annexes des logements doivent disposer d'un sol résistant pouvant supporter une charge identique à celle admissible pour le logement et avoir une hauteur libre de plus de 1,80 mètre.

Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs extérieurs au logement, les celliers, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas.

Sauf pour les balcons, les loggias et les vérandas, les surfaces annexes doivent être couvertes, fermées et bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation suffisante.

Pour les opérations de logements locatifs sociaux comportant des locaux collectifs résidentiels ou des locaux de service, la surface de ces derniers est assimilée à une surface habitable dans la limite de 0,75 m² par logement. "

Article 6

Les dispositions de l'article 12 " Caractéristiques des constructions " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée sont abrogées et remplacées par :

" En dérogation aux règles de construction, les logements locatifs aidés et très aidés peuvent être réalisés ainsi qu'il suit :

Tout logement doit comporter au moins une chambre ayant au minimum 9 m² de superficie et 2, 80 m de largeur. Les autres chambres doivent avoir au moins 8 m² de superficie et 2, 40 m de largeur.

Les cabinets d'aisance ont 1, 20 m x 0, 80 m de dimension minimum, leur porte pouvant s'ouvrir sur l'extérieur dans le cas des dimensions minimales.

Les corridors, vestibules et autres dégagements doivent avoir une largeur minimale de 0, 90 m.

La hauteur sous plafond est de 2,40 m au minimum. "

Article 7

L'article 13 " Stationnement " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée est abrogé et remplacé par :

" Article 13 : Niveau de prestations des logements

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

Article 8

L'intitulé de la section II " Prix de revient - prix plafond " est remplacé par "Coût d'objectif ".

Article 9

L'intitulé de l'article 14 "Prix de revient" de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée est remplacé par "Coût d'objectif "

Le premier paragraphe de cet article est abrogé et remplacé par :

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

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

Dans ce même article, le terme "prix de revient du bâtiment" est remplacé par "coût du bâtiment".

Article 10

L'article 15 " Limite du prix de revient " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée est abrogé et remplacé par :

" Article 15 : Mise en concurrence

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

Article 11

L'article 16 " Prix plafond " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée est abrogé et remplacé par :

" Article 16 : Comparaison du coût d'objectif et du coût de référence

Le coût d'objectif en secteur locatif est fixé par convention après approbation du programme de l'opération par la province.

Il est apprécié par rapport au coût de référence ci-dessous qui ne prend en compte ni les particularités dues au terrain (coût d'achat, fondations spéciales ...), ni les frais de portage.

Cette comparaison tient compte de l'évolution de l'index BT 21.

$$C = AN + 0,77 B \sum_{1}^{N} (S + 20)$$

$$A = 3\,125\,000 \text{ F CFP}$$

$$B = 138\,380 \text{ F CFP}$$

Ces termes A et B sont établis sur la base des conditions économiques du mois de décembre

2005.

N - étant le nombre de logements de l'opération

S - la surface en mètres carrés du logement tel que définie à l'article 11

Le coût de référence des logements locatifs aidés de transition est fixé à $C \times 1,15$."

Article 12

L'article 17 " Surfaces maximales " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée est abrogé et remplacé par :

" Article 17

Sans objet. "

Article 13

Les dispositions de l'article 18 " Aides financières apportées par la province " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée sont modifiées comme suit :

Le premier paragraphe est remplacé par :

" Les aides à la pierre sont accordées uniquement aux logements LA et LTA.

Elles prennent la forme de subvention aux opérateurs institutionnels du logement social tels que définis à l'article 1, pour parvenir à l'équilibre des opérations de constructions de logements locatifs et pour obtenir des loyers compatibles avec les revenus des ménages démunis ou à ressources modestes. "

L'avant dernier paragraphe est remplacé par :

" Les loyers mensuels maximaux, appelés loyers d'équilibre sont les suivants :

- logement très aidé de 3 pièces principales :

35.000 F CFP (pour S = 67 m²)

- logement aidé de 3 pièces principales :

60.000 F CFP (pour S = 67 m²)

- logement aidé de transition de 3 pièces principales : 80.000 F CFP (pour S = 75 m²).

Ils peuvent être révisés par délibération du bureau de l'assemblée de la province sud après avis de la commission de l'habitat de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

A titre exceptionnel, pour les opérations de construction de logements soumises à des contraintes particulières, des dérogations aux loyers mensuels maximaux pourront être autorisées par délibération du bureau de l'assemblée de la province sud. "

Article 14

Les dispositions de l'article 19 " Montant maximal des aides financières " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée sont modifiées comme suit :

Le premier paragraphe est remplacé par :

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

LA : 30 % du coût d'objectif

LTA : 75 % du coût d'objectif. "

Article 15

Les dispositions de l'article 22 " Composition et évolution du loyer d'équilibre " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée sont modifiées comme suit :

Le dernier paragraphe est remplacé par :

" Le loyer d'équilibre des logements aidés, très aidés et aidés de transition est maintenu par l'opérateur pendant toute la durée d'amortissement des prêts. L'actualisation qui est calculée dans la limite de l'augmentation de l'index BT 21 ne peut être effectuée qu'après approbation du Président de l'assemblée de province. "

Article 16

Le tableau de l'article 25 " Définition des ménages occupants " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée est remplacé par :

Type Nombre de pièces principales	Nombre de personnes composant le ménage
I	Une à deux personnes
II	Deux à trois personnes dont 1 enfant
III	Trois à quatre personnes
IV	Quatre à six personnes
V	Cinq à huit personnes
VI	Six à dix personnes
Au-delà du type VI	Deux personnes supplémentaires par pièce principale

Article 17

Les dispositions de l'article 27 " Attribution du logement " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée sont modifiées comme suit :

Le premier paragraphe est remplacé par :

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

a) avec voix délibérative :

- le président de l'assemblée de la province Sud ou son représentant, président de la commission,

- le (la) président(e) de la commission provinciale de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, ou son représentant,

- le maire de la commune intéressée ou son représentant,

- le Commissaire Délégué de la République pour la province Sud ou son représentant.

- le directeur général de l'opérateur ou son représentant,

b) avec voix consultative :

- le directeur de l'équipement ou son représentant,

- le directeur de l'action sanitaire et sociale de la province ou son représentant,

- le représentant des services sociaux de la commune intéressée.

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

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

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

Article 18

L'article 44 "Subvention" de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée est complété par l'alinéa suivant :

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

Article 19

Les dispositions de l'article 77 " Reconnaissance du caractère social " de la délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée sont abrogées et remplacées par :

" Le caractère social est reconnu par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud

dans les conditions suivantes :

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

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

☒ qu'ils fassent partie intégrante d'un programme incluant des LA et des LTA sur un site déterminé,

☒ qu'ils participent de façon significative à la réduction du montant des aides à la pierre affectées aux LA et LTA calculées pour une opération sans LAT,

☒ que leur nombre ne dépassent pas, pour un programme déterminé, 50 % du nombre total des logements réalisés.

3 - A titre exceptionnel, lorsqu'une opération de construction de LAT participe à la mixité d'un quartier déjà urbanisé.

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

La reconnaissance est délivrée, à titre provisoire :

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

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

- Un extrait du dossier de permis de construire, de permis de lotir ou de création de ZAC comprenant les pièces suivantes : le programme de l'opération, le descriptif du projet, le plan de masse avec identification des opérations de logements aidés et très aidés et toutes pièces nécessaires à la compréhension du projet en regard de la présente réglementation,

- L'engagement de l'opérateur à respecter les dispositions de la présente réglementation en termes de surfaces, de revenus et de loyers.

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

- au vu du certificat de conformité relatif à l'autorisation de construire ou de lotir, délivré par l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou du certificat d'achèvement de l'autorité concédante pour les ZAC,

- au vu d'un dossier permettant de vérifier le respect des dispositions de la présente réglementation. Ce dossier doit comprendre :

☒ L'identification des immeubles aidés, bâtis ou non, avec pour chaque attributaire : son nom, ses revenus, la surface de son logement ainsi que le montant de son loyer pour les opérations locatives,

☒ Le pourcentage de logements aidés et très aidés ou le pourcentage de superficie réservée à ces logements, pour les lotissements et les ZAC.

Article 20

L'article 77 bis " critères techniques permettant la reconnaissance du caractère social " de la

délibération modifiée n°34-98/APS du 10 juillet 1998 susvisée est abrogé et remplacé par :

" Article 77 bis : Reconnaissance du caractère social pour la vente d'immeubles bâtis ou non

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

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

Les critères à retenir sont les suivants :

- Les revenus nets de ces personnes doivent être inférieurs à 2,6 SMG bruts par mois pour une famille composée au plus de 4 personnes. Ce plafond de ressource sera majoré de 20 000 F par enfant ou personne à charge supplémentaire sans pouvoir excéder 100 000 F
- Le coût de la construction sera défini par référence au dispositif prévu à l'article 16 de la présente délibération. "

Article 21

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

Article 22

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

Le Président

Philippe GOMES