



REGLEMENTATION PROVINCIALE

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

M1

DELIBERATION

n° 779-2011/BAPS/DL du 17 novembre 2011

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

Vu le rapport n°1432-2011/BAPS du 31 juillet 2011,

A ADOPTÉ EN SA SEANCE PUBLIQUE DU 17 NOVEMBRE 2011, LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT:

Modifiée par :

- Arrêt du CAA n° 12PA03016 du 31 mars 2014

ARTICLE 1 :

Le cinquième alinéa de l'article 1^{er} de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée est modifié comme suit :

I - Les mots : « *opérateurs institutionnels* » sont remplacés par le mot : « *opérateurs* ».

II – L'alinéa est complété par le membre de phrase ainsi rédigé : « *opérateurs privés agréés par arrêté délivré par la province Sud* ».

ARTICLE 2 :

Annulé par arrêt du CAA n° 12PA03016 du 31/03/2014, art.2

-Annulé

ARTICLE 3 :

L'article 9 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée est ainsi modifié :

I - Au premier alinéa, les mots : « *entre le prix de revient et le prix de vente des lots bâtis ou non* » sont supprimés et une phrase est ajoutée : « *Elles sont prises en charge par la province dans la limite des inscriptions budgétaires.* ».

II - Les alinéas 3, 4 et 5 sont abrogés.

ARTICLE 4 :

Erratum publié au JONC n° 8747 du 31/01/2012 p 757

Le titre I de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée est complété par les articles 9-1, 9-2, 9-2-1, 9-2-1-1, 9-2-1-2, 9-2-2, 9-2-3, 9-2-3-1 et 9-2-3-2 ainsi rédigés :

« Article 9-1 - Opérations d'accession :

Pour les opérations d'accession à la propriété la subvention permet l'équilibre financier entre le prix de revient et le prix de vente des lots bâtis ou non. Ces subventions sont versées au mandataire ou au concessionnaire.

Les actes de ventes à passer entre le mandataire, ou le concessionnaire, et les acquéreurs font mention de la subvention apportée à l'immeuble bâti ou non bâti.

Le prix de cession des lots est fixé pour chaque opération par délibération du bureau de l'assemblée de la province sud.

Article 9-2 – Opérations de restructuration de zones d'habitat spontané :

Pour les opérations de restructuration de zones d'habitat spontané, telles qu'elles sont définies dans la délibération n° 37-2011/APS du 9 novembre 2011 réglementant l'aménagement de zones d'habitat spontané, la subvention permet de financer tout ou partie des investissements réalisés pour améliorer les conditions de vie de la zone à restructurer.

Nota :

L'arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris n° 12PA03016 du 31/03/2014 a annulé l'article 9-2 de la délibération n° 779-2011/BAPS/DL du 17 novembre 2011 modifiant la délibération n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud.

La Cour administrative d'appel a toutefois vraisemblablement commis une erreur matérielle dans la mesure où cette délibération du 17 novembre 2011 ne contient aucun article 9-2.

Selon toute vraisemblance, l'article que souhaitait annuler la Cour est l'article 9-2 de la délibération 34-98/APS du 10 juillet 1998, instauré par l'article 4 de la délibération n° 779-2011/BAPS/DL du 17 novembre 2011.

Article 9-2-1 - Mesures techniques :

Les mesures envisagées pour l'amélioration des conditions de vie peuvent concerner tout ou partie des dispositions définies dans les articles 9-2-1-1 à 9-2-1-3 ci-après.

Article 9-2-1-1 – Mesures en matière de salubrité :

Les dispositions à mettre en œuvre en matière de salubrité peuvent concerner :

1°) L'amenée des réseaux d'alimentation en eau potable en un point non privatif avec compteur individualisé ;

2°) la réalisation d'un bloc sanitaire et d'un point de lavage à l'usage des habitants de chaque parcelle ;

3°) la réalisation d'un assainissement collectif ou individuel ;

4°) l'identification d'un ou plusieurs points collectifs de collectes d'ordures ménagères.

Article 9-2-1-2 – Mesures diverses :

Des dispositions diverses, participant à l'amélioration des conditions de vie, peuvent concerner :

- 1°) la réalisation de voiries nouvelles ;
 2°) l'alimentation électrique avec compteur individualisé.

Article 9-2-2 - Mode d'attribution des parcelles :

Les parcelles sont attribuées par le président de l'assemblée de la province Sud sur proposition du directeur du logement.

Article 9.2.3 – Forme de la participation financière des bénéficiaires :

La participation financière des occupants des parcelles de la zone restructurée prend la forme d'un loyer perçu suivant une périodicité fixée dans le bail passé entre les occupants et la collectivité publique ou son mandataire.

Article 9.2.3.1 - Montant de la participation financière des bénéficiaires :

Le montant du loyer, perçu par la collectivité publique ou son mandataire, est déterminé en multipliant le montant du revenu mensuel brut par le taux d'effort de 10%, sans pouvoir être inférieur à 5 000F.

Le loyer est majoré de 1 000 F/are au-delà de 6 ares. Pour le calcul de la majoration, l'are est arrondi au dixième d'unité par défaut.

Des dérogations peuvent être accordées par le bureau de l'assemblée de la province Sud sur des cas particuliers.

Article 9.2.3.2 : Le loyer peut être révisé annuellement suivant les revenus de l'occupant et éventuellement l'indice de révision des loyers déterminé par l'ISEE.

Le revenu brut servant à déterminer le montant du loyer ne prend pas en compte les bourses, les prestations familiales, les aides sociales et de secours immédiats et exceptionnels. »

ARTICLE 5 :

Le quatrième alinéa de l'article 10 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée est modifié comme suit :

I - Le chiffre : « 3,6 » est remplacé par le chiffre : « 2,6 ».

II – L'alinéa est complété par les mots : « *et inférieurs à 600 000 francs par mois* ».

ARTICLE 6 :

L'article 28 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée est ainsi modifié :

I – Au premier alinéa, les mots : « *en primo accession,* » sont insérés après les mots : « *l'accession à la propriété,* ».

II - Au deuxième alinéa, les mots : « *à faible coût* » sont supprimés.

III – Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « *- l'acquisition de logements, appartements ou de lots bâtis, neufs ;* ».

IV - Au troisième alinéa, le mot : « *viabilisés* » est supprimé.

ARTICLE 7 :

L'article 33 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée est modifié comme suit :

I - Au premier alinéa, le chiffre : « 30 » et les mots : « *ou égal à la durée du prêt accordé* » sont respectivement remplacés par le chiffre : « 15 » et les mots : « *ou de prêt dont la durée est inférieure à 15 ans ou pendant un délai égal à la durée du prêt si celui-ci est supérieur à 15 ans* ».

Cet alinéa est complété par la phrase : « *Ces conditions figurent dans les actes de cession* : ».

II - Au quatrième alinéa, les quatre dernières phrases sont supprimées.

ARTICLE 8 :

Au premier alinéa de l'article 35 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée, les lettres : « (Sm) » sont insérées après les mots : « *surfaces maximales* » et les mots : « *construits par les opérateurs et les organismes visés à l'article 1^{er} de la présente délibération* » sont insérés après les mots : « *en accession aidée* ».

ARTICLE 9 :

Au premier alinéa de l'article 36 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée, les mots : « *réalisés par les opérateurs ou des organismes visés à l'article 1^{er} de la présente délibération* » sont insérés après les mots : « *opérations groupées ou individuelles* ».

ARTICLE 10 :

L'article 43 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée est ainsi modifié :

I - L'intitulé du point b) est complété par les mots : « *réalisées par les opérateurs ou les organismes visés à l'article 1^{er} de la présente délibération* ».

II - Après le quatrième alinéa du point b), il est inséré un point b-bis) ainsi rédigé :
« *b-bis) Opérations individuelles réalisées par un particulier*

Les projets d'accession aidée des particuliers n'ont pas accès aux prêts à taux nul. ».

ARTICLE 11 :

L'article 44 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée est ainsi modifié :

Avant le premier alinéa, il est inséré un point a) intitulé comme suit : « *Opérations individuelles réalisées par un opérateur ou un organisme visé à l'article 1^{er} de la présente délibération* ».

Cet article est complété par un point b) rédigé comme suit :
« *b) Opérations individuelles réalisées par un particulier*

Dans le cadre des opérations individuelles de particuliers, le montant de la subvention est fonction des revenus et du coefficient familial selon le calcul suivant :

<i>coef. familial</i>	<i>Colonne B : Niveau de revenus en dessous duquel l'aide est de 3 000 000 F</i>	<i>Montant de l'aide y pour les revenus compris entre - le niveau de revenus minimum indiqué dans la colonne B - le niveau de revenus maximum de 600 000 F</i>
1	416 000	$y = -45x + 21\,720\,000$
2	452 000	$y = -36x + 19\,272\,000$
3	490 000	$y = -32x + 18\,680\,000$
4	530 000	$y = -29x + 18\,370\,000$
5 et plus	600 000	3 000 000 F

*Avec x = revenus du ménage et y = montant de l'aide
si $y \leq 200\,000$ F, l'aide est nulle ; si $y \geq 3\,000\,000$ F, l'aide est plafonnée à 3 000 000 F
Le coefficient des familles monoparentales est augmenté de + 1.*

ARTICLE 12 :

Au premier alinéa de l'article 47 de la délibération modifiée du 10 juillet 1998 susvisée, les mots : « ou les services provinciaux, » sont insérés après les mots : « Le dossier établi par l'opérateur ».

ARTICLE 13 :

*Erratum publié au JONC n° 8747 du 31/01/2012 p 757
Annulé par arrêt du CAA n° 12PA03016 du 31/03/2014, art.2*

- Annulé

ARTICLE 14 :

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