



<u>AMPLIATIONS</u>	
Commissaire délégué	1
Trésorier	2
DFI	1
DL	1
JONC	1
Archive NC	1

ASSEMBLÉE DE PROVINCE

BUREAU

N° 246-2012/BAPS/DJA

DÉLIBÉRATION

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

Vu l'avis de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en date du 24 avril 2012 ;

Vu le rapport n°440-2012/BAPS du 27 février 2012,

A ADOPTÉ EN SA SÉANCE PUBLIQUE DU 2 MAI 2012, LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT :

ARTICLE 1 : Après l'article 24 de la délibération du 10 juillet 1998 susvisée, il est inséré un article 24-1 ainsi rédigé :

« **ARTICLE 24-1 :** *Les opérateurs mentionnés à l'article 1^{er} peuvent céder les logements mis en location, qu'ils ont réalisé ou acquis en application de la présente délibération, dans les conditions définies ci-après :*

I – Les logements mentionnés à l'alinéa précédent doivent répondre aux conditions de surfaces habitables définies par l'article 35 de la présente délibération et peuvent être cédés au locataire dans un délai de cinq ans suivant leur achèvement ou leur acquisition.

Dans l'intervalle, les logements sont donnés en location nue ou meublée à des personnes physiques qui en font leur résidence principale et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par la présente délibération.

Les logements sont cédés dans des conditions, notamment de prix, définies par une convention conclue entre l'opérateur et le locataire au plus tard lors de la conclusion du bail.

Toute proposition de cession est soumise pour avis au président de l'assemblée de la province Sud.

Le président de l'assemblée de la province Sud émet son avis dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, l'avis est réputé donné.

II – Les logements cédés sont soumis aux conditions d'occupation et de revente définies par l'article 33 de la présente délibération.

Lors de la cession d'un élément de patrimoine immobilier de l'organisme, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible. ».

ARTICLE 2 : *Après l'article 77 ter de la délibération du 10 juillet 1998 susvisée, il est inséré un article 77 quater ainsi rédigé :*

« Article 77 quater - Reconnaissance du caractère social à certaines opérations d'accession à la propriété.

Le caractère social est reconnu aux opérations de constructions de logements, menées par des opérateurs mentionnés à l'article 1^{er} de la présente délibération qui s'engagent à céder la propriété des logements qu'ils donnent à bail.

I – La reconnaissance du caractère social mentionné au précédent alinéa fait l'objet d'un agrément délivré par le président de l'assemblée de province, sous réserve des conditions suivantes :

1 – Les logements à réaliser doivent répondre aux conditions de surfaces habitables définies par l'article 35 de la présente délibération.

2 – Dans les six mois de leur achèvement, les logements mentionnés au premier alinéa sont donnés en location nue ou meublée, pendant cinq ans au moins, à des personnes physiques qui en font leur résidence principale et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés par les dispositions des articles du code général des impôts régissant l'aide à l'investissement outre-mer pour le logement locatif aidé par l'Etat et les textes pris pour leur application, l'actualisation des indices de référence étant opérée en fonction de l'évolution de l'indice BT21.

3 – Les logements doivent être proposés aux locataires en accession à la propriété, au terme d'un délai maximal de six années de location, hors délais nécessaires au transfert de propriété.

Les conditions d'accession à la propriété, notamment de prix, sont définies par une convention conclue entre l'opérateur et le locataire au plus tard lors de la conclusion du bail.

Sous peine de nullité de la convention mentionnée à l'alinéa précédent, le prix de cession correspond au montant d'un emprunt remboursable pendant une durée maximale de vingt ans, et dont le montant des mensualités ne peut excéder le montant du loyer versé par le locataire durant la période de location.

4 – Le prix de cession hors frais de mutation du logement ne peut excéder le coût de réalisation du logement par l'opérateur :

- diminué de l'impact des avantages dont l'opérateur a pu bénéficier au titre du régime d'aide à l'investissements outre-mer prévu par le code général des impôts ;*
- diminué de l'amortissement en capital constaté pendant la durée de location du prêt contracté par l'opérateur pour parfaire le financement de l'opération ;*
- augmenté des impayés de loyers durant la période de location ;*

II – L'agrément mentionné au I est délivré à titre provisoire, par arrêté du président de l'assemblée de province, sur présentation d'un dossier comprenant :

- un extrait du dossier de demande de permis de construire, de permis de lotir ou de création de zone*

d'aménagement concerté comprenant les pièces suivantes : le programme de l'opération, le descriptif du projet, le plan de masse avec identification des constructions (types de logements, superficie et toutes pièces nécessaires à la compréhension du projet en regard de la présente réglementation) ;

- *le montant estimatif des impôts, droits et taxes dont la réduction est demandée en vertu de l'agrément portant reconnaissance du caractère social ;*
- *l'engagement de l'opérateur de respecter les obligations mentionnées au point I ci-dessus, notamment pour ce qui concerne les modalités de cession du logement, les surfaces, les revenus et les loyers ;*
- *le projet de convention mentionné au point 3 du point I ci-dessus.*

Le président peut refuser de délivrer l'agrément provisoire si le projet de convention n'est pas conforme au point 3 du point I ci-dessus.

Le président peut également refuser de délivrer l'agrément provisoire si l'opération de construction de logement ne présente pas d'intérêt, en termes d'aménagement du territoire, au regard de sa localisation géographique, en considération, notamment, de l'urbanisation du site ou des conditions de dessertes de celui-ci.

III – L'agrément est délivré à titre définitif à l'achèvement de l'opération par le président de l'assemblée de province :

- *sur production du certificat de conformité relatif à l'autorisation de construire, délivrée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme ;*
- *sur production de la convention mentionnée au point 3 du point I ci-dessus signée avec le locataire ;*
- *au vu de l'accord de principe de bénéficiaire de la réduction d'impôt, prévue par le code général des impôts, au titre des investissements portant sur la réalisation de logements en Nouvelle-Calédonie. ».*

ARTICLE 3 : *La présente délibération sera transmise à Monsieur le commissaire délégué de la République et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.*