

## Code des aides à l'habitat en province des îles Loyauté

### Historique :

Créé par : Délibération n° 2019-67/API du 6 décembre 2019 instituant le code des aides à l'habitat en province des îles Loyauté. JONC du 9 janvier 2020  
Page 403

Modifié par : Délibération n° 2021-26/API du 22 avril 2021 portant modification du code des aides à l'habitat en province des îles Loyauté. JONC du 18 mai 2021  
Page 8183

### TITRE Ier : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre Ier : Domaines d'intervention..... art. 1.1.1 à 1.1.5  
Chapitre II : Conditions générales d'octroi des aides..... art. 1.2.1 à 1.2.5  
Chapitre III : Caractéristiques constitutives des logements ..... art. 1.3.1 à 1.3.4.5  
Chapitre IV : Caractère social..... art. 1.4.1 à 1.4.3  
Chapitre V : Dispositions diverses..... art. 1.5.1 à 1.5.3

### TITRE II : DOMAINE DU LOGEMENT – SECTEUR DE L'ACCESSION ET DE L'AMÉLIORATION

Chapitre Ier : Bénéficiaires ..... art. 2.1.1 à 2.1.2  
Chapitre II : Nature des aides..... art. 2.2.1 à 2.2.2  
Chapitre III : Conditions d'attribution des aides ..... art. 2.3.1 à 2.3.4  
Chapitre IV : Attribution des aides..... art. 2.4.1 à 2.4.12  
Chapitre V : Condition de gestion des aides financières ..... art. 2.5.1 à 2.5.3

TITRE III : SECTEUR LOCATIF .....art. 3.1 et 3.2

TITRE IV : DOMAINE DE L'AMÉNAGEMENT À VOCATION D'HABITAT.....art. 4.1 à 4.3

TITRE V : DOMAINE EXPÉRIMENTAL .....art. 5.1 à 5.3

TITRE VI : ANNEXES..... art. AN 1 à AN 7

### **TITRE Ier : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### *Chapitre Ier : Domaines d'intervention*

#### **Article 1.1.1 : Politique générale**

La politique du logement social menée par la province des îles Loyauté a pour objectifs :

- D'améliorer les conditions d'habitat des familles dont les ressources ne sont pas suffisantes pour construire, améliorer ou louer un logement adapté à leurs besoins ;
- De promouvoir le développement d'un habitat adapté aux modes de vie des Loyaltiens, respectueux de l'environnement local et conforme aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur ;
- De soutenir le tissu artisanal local en favorisant le développement et la structuration d'une filière du bâtiment dans les îles Loyauté ;

*Code des aides à l'habitat en province des îles Loyauté*

*Mise à jour le 21/05/2021*

- De fixer les populations sur place.

### **Article 1.1.2 : Domaine du logement**

Le domaine du logement comprend les trois secteurs de l'accession, de l'amélioration de l'habitat existant et du locatif.

#### **Article 1.1.2.1 : Secteur de l'accession à l'habitat neuf**

Les dispositifs d'aides provinciales à l'accession portent sur la construction de logements individuels ou groupés destinés à être occupés de façon permanente et à titre de résidence principale suivant les critères du présent code.

Les aides provinciales sont accordées suivant les dispositions du titre II du présent code.

#### **Article 1.1.2.2 : Secteur de l'amélioration de l'habitat**

Les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat portent sur les travaux destinés exclusivement :

- A l'hygiène des logements : sanitaires, assainissement ;
- A la sécurité et à la solidité des logements : clos, couvert, étanchéité, plafond, mise aux normes électriques, couverture, charpente, plomberie, chape, peinture extérieure et intérieure, raccordements réseaux ;
- A l'accessibilité des logements : adaptations aux personnes à mobilité réduite.

Les aides provinciales sont accordées suivant les dispositions du titre II du présent code.

#### **Article 1.1.2.3 : Secteur locatif**

Les aides provinciales au secteur locatif portent sur l'aide à la pierre et l'aide à la personne.

L'aide à la pierre a pour objectif de réduire les loyers demandés aux locataires au moyen d'une subvention accordée à l'opérateur. Elle a un caractère définitif dans le respect du conventionnement de l'opération aidée.

L'aide à la personne, a pour objectif de réduire le montant du loyer à la charge du locataire. Cette aide est un complément de l'aide à la pierre. Elle a un caractère exceptionnel.

Ces aides peuvent être accordées suivant les dispositions du titre III du présent code.

### **Article 1.1.3 : Domaine de l'aménagement à vocation d'habitat**

La province des îles Loyauté peut réaliser des opérations d'aménagement à vocation d'habitat ayant, même partiellement, une finalité d'habitat aidé.

Elles sont réalisées suivant les dispositions du titre IV du présent code.

#### **Article 1.1.4 : Domaine expérimental**

La province des îles Loyauté peut aider à la réalisation d'opérations à titre expérimental dans le domaine technique ou financier des trois secteurs, de l'accession, de l'amélioration de l'habitat et du locatif suivant les conditions du titre V du présent code.

#### **Article 1.1.5 : Conditions financières générales**

Les aides de la province des îles Loyauté peuvent se cumuler avec d'autres aides accordées par elle-même et par d'autres collectivités ou organismes.

Elles sont attribuées par la province des îles Loyauté dans la limite des ressources budgétaires.

### *Chapitre II : Conditions générales d'octroi des aides*

#### **Article 1.2.1 : Critères relatifs au demandeur**

Pour accéder à un logement aidé par la province des îles Loyauté, ou bénéficier d'une aide à la construction ou à l'amélioration accordée par la province des îles Loyauté, tout demandeur doit être de nationalité française et répondre aux obligations définies par le présent code.

Pour le cas particulier des étrangers, titulaires d'un titre de séjour prévu pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie, ceux-ci ne peuvent accéder qu'au seul secteur locatif.

#### **Article 1.2.2 : Critères relatifs à la composition du ménage**

La demande d'aide est appréciée en fonction de la composition du ménage du demandeur. Dans le ménage du demandeur sont considérées comme personnes à charge les personnes déclarées appartenir au foyer fiscal au sens du code des impôts de Nouvelle-Calédonie. Sont ainsi déclarés à charge du demandeur :

1) Ses enfants :

- s'ils sont âgés de moins de 18 ans,
- si, étant âgés de moins de 25 ans, ils justifient de la poursuite de leurs études supérieures,
- si âgés de moins de 25 ans ils sont au chômage depuis plus de 6 mois et inscrits comme demandeur d'emploi,
- quel que soit leur âge, s'ils sont handicapés à condition de justifier de leur invalidité délivrée par la commission de reconnaissance du handicap et de la dépendance de Nouvelle-Calédonie. Le taux d'invalidité minimum pris en compte est précisé à l'article AN 1 du titre VI ;

2) Sous les mêmes conditions, les enfants qu'il a recueillis à son foyer par décision administrative, de justice ou par acte coutumier ;

3) Ses ascendants directs susceptibles de bénéficier de l'aide aux personnes âgées.

### **Article 1.2.3 : Critères relatifs aux ressources du ménage**

Les ressources à prendre en compte sont celles du ménage hors allocations familiales, bourses scolaires et autres ressources ne rentrant pas dans le cadre légal des revenus au vu de tous justificatifs : bulletins de salaires, récépissés de commercialisation de produits, pensions, retraites, cartes AMG.

Les ressources du ménage du demandeur, prises en compte pour apprécier la demande d'aide, sont déterminées au vu du dossier constitué des éléments suivants :

1) Un état récapitulatif des personnes vivant au foyer, ou devant y vivre, y compris les personnes à charge qui résident au moins huit mois consécutifs dans l'année dans le logement ou qui sont absentes momentanément pour des raisons tenant à leur état de santé ou à leur éducation ;

2) Les avis d'imposition des personnes composant le ménage :

- de l'année n-2, si la demande est formulée entre le 1er janvier et le 30 septembre de l'année n,

- de l'année n-1, si la demande est formulée entre le 1er octobre et le 31 décembre de l'année n,

- un avis de non-imposition ou à défaut une déclaration sur l'honneur de non-imposition ;

3) Les justificatifs des ressources des trois derniers mois ;

4) Les pensions alimentaires ou indemnités compensatoires reçues ou versées ;

5) Toutes justifications des cessations d'activité ou de chômage.

### **Article 1.2.4 : Critère relatif au revenu de référence**

La valeur de référence, servant à déterminer les plafonds de revenus nets mensuels des ménages pouvant bénéficier d'une aide, est exprimée en fonction d'une valeur Sr, déterminée à l'article AN 2 du titre VI.

Ces montants plafonds sont actualisés annuellement au 1er janvier, en fonction du dernier indice des prix à la consommation des ménages hors tabac (IPC hors tabac) définitif connu à la date de l'actualisation, calculé par l'institut de la statistique et des études économiques de Nouvelle-Calédonie.

### **Article 1.2.5 : Critères relatifs à la résidence**

Pour être admissible, une demande d'aide doit concerner la résidence principale du bénéficiaire.

Pour être considérée comme résidence principale, une habitation doit être occupée au moins huit mois par an par le bénéficiaire, dans les conditions définies dans le document de demande d'aide ou de logement, sauf obligation professionnelle ou raison de santé.

Le caractère permanent de l'occupation par le ménage peut faire l'objet de vérifications.

Dans le cas où l'occupation n'est pas permanente suivant les modalités définies ci-dessus, les décisions attributives d'aides peuvent être abrogées ou la convention peut être dénoncée. Le remboursement des sommes déjà perçues par le bénéficiaire peut être alors exigé de celui-ci.

Le bénéficiaire d'un logement aidé par la province doit occuper le logement en tant que résidence principale dès sa mise à disposition.

### *Chapitre III : Caractéristiques constitutives des logements*

#### **Article 1.3.1 : Règles d'habitabilité**

Tout logement aidé par la province doit, à sa livraison, répondre aux réglementations applicables dans la province des îles Loyauté.

Il doit également respecter les règles de l'art en matière de construction.

#### **Article 1.3.2 : Logement accueillant des personnes à mobilité réduite**

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 1.3.1, la construction de logements destinés à accueillir des personnes handicapées à mobilité réduite est soumise au respect des règles techniques et administratives en vigueur.

#### **Article 1.3.3 : Mode de calcul des surfaces des logements**

La surface S de chaque logement est déterminée comme suit :

$$S = Sh + 0,6 \times Sa ;$$

Avec :

- Sh : surface habitable ;
- Sa : surface annexe.

#### **Article 1.3.3.1 : Surface habitable (Sh)**

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'une

ventilation 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 acceptable à condition que la pièce unique ainsi créée puisse éventuellement être séparée en deux pièces répondant, chacune, aux critères ci-dessus.

#### **Article 1.3.3.2 : Surfaces annexes (Sa)**

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 qui ne soit pas inférieure à 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.

Pour les opérations de logements locatifs 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 m<sup>2</sup> par logement.

#### **Article 1.3.4 : Eléments constitutifs du coût du projet**

Les éléments constitutifs du coût d'un projet, pouvant bénéficier des aides à la pierre de la province des îles Loyauté, sont :

- la charge foncière ;
- le coût des travaux de bâtiment ;
- les honoraires ;
- les frais de portage financier ;
- le surcoût éventuel dû à la nature des terrains.

#### **Article 1.3.4.1 : Charge foncière**

Celle-ci comprend :

- les coûts relatifs au terrain pouvant comprendre les charges locatives ou d'accession ;
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, tels que démolitions, mouvements de terre, voirie et réseaux divers y compris branchements, transformateurs et éclairage public, aires de stationnement, et suivant le programme, espaces libres, plantations ;
- les sondages généraux éventuels concernant l'aménagement général du site ;
- toutes les taxes liées à la réalisation de la construction sur le terrain ;
- le cas échéant, le montant de toute participation mise à la charge du constructeur.

#### **Article 1.3.4.2 : Coût du bâtiment**

Le coût du bâtiment comprend les dépenses afférentes :

- à la construction, selon les règles en vigueur, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées ou non y compris les frais d'assurance décennale ;
- à la réalisation de tous les équipements nécessaires à l'usage des locaux d'habitation et annexes, et notamment à la fourniture et pose, des gaines et câbles de télécommunication des antennes de télévision, des surpresseurs ;
- à la création des locaux destinés à des services collectifs ou communs attachés à la jouissance des logements ;
- à l'isolation thermique des logements.

#### **Article 1.3.4.3 : Honoraires**

Les honoraires comprennent :

- les dépenses afférentes à l'établissement du programme de l'opération dans le cas où l'établissement de ce programme a nécessité le concours de services extérieurs à l'organisme constructeur et a fait l'objet d'un marché de définition ;
- les honoraires des géomètres et des études de sol prévues pour les constructions à réaliser ;
- la rémunération de la maîtrise d'ouvrage ou de la conduite d'opération ;
- les honoraires des architectes, techniciens et organismes de contrôle ;
- les honoraires de rédaction des actes et contrats afférant au projet.

#### **Article 1.3.4.4 : Frais financiers**

Ils comprennent :

- les frais de portage du projet, découlant de prêt et de garantie bancaire ;
- les frais financiers liés au dispositif de la défiscalisation ;
- les frais éventuels de commercialisation.

#### **Article 1.3.4.5 : Surcoûts éventuels**

Ils comprennent :

- les surcoûts liés à la nature du terrain (confortement de talus, fondations spéciales ....) ;

*Code des aides à l'habitat en province des îles Loyauté*

*Mise à jour le 21/05/2021*

- les surcoûts liés à des phénomènes climatiques, à l'éloignement ou aux manques d'infrastructures.

#### *Chapitre IV : Caractère social*

##### **Article 1.4.1 : Autorité compétente pour la reconnaissance du caractère social**

Le président de l'assemblée de la province des îles Loyauté est compétent pour reconnaître le caractère social dans les conditions déterminées aux articles du présent chapitre.

Le caractère social est reconnu par arrêté du président de l'assemblée de la province des îles Loyauté.

##### **Article 1.4.2 : Reconnaissance du caractère social dans le secteur individuel de l'accession ou de l'amélioration de l'habitat**

Le caractère social est reconnu pour les opérations individuelles de construction en accession ou de l'amélioration de l'habitat réalisées par les opérateurs habilités à cet effet par la province des îles Loyauté et respectant les dispositions du présent code.

##### **Article 1.4.3 : Reconnaissance du caractère social pour les opérations de logements groupés ou d'aménagement**

Le caractère social est reconnu pour les opérations de construction de logements aidés en opération de logements groupés du secteur locatif et de l'accession. Il peut être également reconnu pour les logements non aidés sous réserve qu'ils fassent partie intégrante d'un programme incluant des logements aidés sur un site déterminé.

Cette reconnaissance du caractère social s'effectue en deux étapes :

1) A titre provisoire :

- Pour les opérations faisant l'objet d'une convention signée entre l'opérateur et la province, au vu du programme de l'opération ;

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

- o le programme de l'opération, le descriptif du projet, le tableau de surface des logements, le plan de masse avec identification des opérations de logements aidés et toutes pièces nécessaires à la compréhension du projet en regard de la présente réglementation,

- o l'engagement de l'opérateur à respecter les dispositions de la présente réglementation ;

2) A titre définitif, à l'achèvement de l'opération au vu d'un dossier permettant de vérifier le respect des dispositions du présent code. Ce dossier doit comprendre l'identification des immeubles, 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.

## *Chapitre V : Dispositions diverses*

### **Article 1.5.1 : Opérateurs habilités**

Les opérateurs habilités à intervenir dans le cadre du présent code, sont les sociétés d'économie mixte d'aménagement et de construction, la Société Publique Locale Loyauté Habitat, 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.

### **Article 1.5.2 : Mise en concurrence**

Les opérateurs doivent respecter les principes de transparence et de mise en concurrence des professionnels du bâtiment et des travaux publics, lors de la réalisation des opérations aidées par la province.

La direction de l'équipement et de l'aménagement est invitée à participer aux commissions d'attribution des marchés de l'opérateur passés avec les professionnels du bâtiment et des travaux publics et peut se faire communiquer les éléments d'informations sur les conditions d'ouverture à la concurrence.

### **Article 1.5.3 : Habilitations du président de l'assemblée de la province des îles Loyauté**

Les engagements administratifs, techniques et financiers de la province sont contractés par conventions avec les opérateurs ou par délibération pour les aides individuelles que le président de la province des îles Loyauté est habilité à signer.

## **TITRE II : DOMAINE DU LOGEMENT – SECTEUR DE L'ACCESSION ET DE L'AMÉLIORATION**

### *Chapitre Ier : Bénéficiaires*

#### **Article 2.1.1 : Opérations individuelles**

Les aides provinciales individuelles ont pour objet d'aider les ménages :

- à accéder à la propriété d'une villa « clé en main » au titre de résidence principale (dispositif Logement en Accession Aidée en Province des Îles Loyauté – « LAPIL ») ;
- à réaliser des travaux d'amélioration du logement qu'ils occupent au titre de résidence principale selon les dispositions de l'article 1.1.2.2.

Pour les opérations en accession, les conditions d'occupation des logements en fonction de la composition familiale sont indiquées à l'article AN 4 du titre VI.

Les demandeurs âgés de plus de 40 ans et de moins de 65 ans sont orientés vers les dispositifs d'aide à l'accession à l'habitat neuf ou à l'amélioration de l'habitat.

Les demandeurs âgés de 65 ans ou plus sont orientés prioritairement vers les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat dans une logique de prévention de la perte d'autonomie et du maintien à domicile des personnes âgées.

Exceptionnellement, les demandeurs âgés de moins de 40 ans pourront bénéficier des deux dispositifs après avis de la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier.

#### **Article 2.1.1.1 : Cas général**

Pour bénéficier d'une aide, le demandeur doit :

- respecter les dispositions de l'article 1.2.1 ;
- remplir les conditions de ressources du ménage fixées à l'article AN 5 du titre VI du présent code ;
- confier la réalisation de son projet à un opérateur désigné par la province et qui agit au nom et pour le compte du demandeur.

Dans le cas de l'accession à un logement neuf, le demandeur doit également :

- fournir un acte coutumier autorisant la construction d'un habitat neuf sur un terrain obligatoirement desservi par une infrastructure primaire en eau et électricité.

Lorsque la demande est déposée par plusieurs personnes, celles-ci doivent remplir toutes les conditions énumérées ci-dessus.

#### **Article 2.1.1.2 : Cas exceptionnels**

Pour des motifs exceptionnels liés à la sécurité, ou à un incendie, ou à une catastrophe naturelle, l'assemblée de la province des îles Loyauté peut accorder des aides pour des ménages ayant des revenus supérieurs aux montants définis au paragraphe précédent, après consultation de la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier.

#### **Article 2.1.2 : Opérations groupées**

Une opération de logements groupés comporte au moins deux logements. Elle est réalisée par un opérateur agissant en tant que maître d'ouvrage, ou maître d'ouvrage délégué, et désigné par la province.

### *Chapitre II : Nature des aides*

#### **Article 2.2.1 : Opérations individuelles**

Les aides individuelles octroyées par la province des îles Loyauté sont cumulables et peuvent prendre la forme d'une aide :

- financière de type subvention ;
- financière de type prêt sans intérêt à titre exceptionnel ;

- administrative et technique assurée par un opérateur habilité.

1) Dispositifs spécifiques à l'accèsion à un logement neuf :

Trois catégories sont distinguées :

Dispositif « Solidaire » : permet aux ménages dont les revenus sont fixés à l'article AN 6 du titre VI d'accéder à la propriété d'un logement de type F2 modulable réalisé par un opérateur habilité.

Ce dispositif s'adresse prioritairement aux ménages fragiles dont les membres sont âgés de plus de 40 ans et de moins de 65 ans.

L'aide financière de la province, accordée uniquement sous forme de subvention, représente un maximum de 90 % du coût du projet.

Dispositif « Social aidé » : permet aux ménages dont les revenus sont fixés à l'article AN 6 du titre VI d'accéder à la propriété d'un logement réalisé par un opérateur habilité selon une typologie adaptée à leur composition familiale.

L'aide financière de la province, accordée sous forme d'une subvention, représente un maximum de 40% du coût du projet dans la limite d'un montant de 4 000 000 F. CFP. La subvention peut être complétée par un prêt sans intérêts.

Dispositif « Intermédiaire » : permet aux ménages dont les revenus sont fixés à l'article AN 6 du titre VI d'accéder à la propriété d'un logement réalisé par un opérateur habilité selon une typologie adaptée à leur composition familiale.

L'aide financière de la province, accordée uniquement sous forme d'une subvention, représente un maximum de 30% du coût du projet dans la limite d'un montant de 3 000 000 F. CFP.

2) Dispositifs spécifiques à l'amélioration :

Trois catégories sont distinguées :

Dispositif « Solidaire » : permet aux ménages dont les revenus sont fixés à l'article AN 6 du titre VI d'effectuer des travaux d'amélioration de leur logement dont la réalisation est confiée à un opérateur habilité.

L'aide financière de la province est accordée sous forme de subvention, dans la limite d'un montant maximum de 4 000 000 F. CFP selon la composition familiale du ménage.

Dispositif « Social aidé » : permet aux ménages dont les revenus sont fixés à l'article AN 6 du titre VI d'effectuer des travaux d'amélioration de leur logement dont la réalisation est confiée à un opérateur habilité.

L'aide financière de la province est accordée sous forme de subvention, dans la limite d'un montant maximum de 4 000 000 F. CFP selon la composition familiale du ménage.

Dispositif « Intermédiaire » : permet aux ménages dont les revenus sont fixés à l'article AN 6 du titre VI d'effectuer des travaux d'amélioration de leur logement dont la réalisation est confiée à un opérateur habilité.

L'aide financière de la province est accordée sous forme de subvention, dans la limite d'un montant maximum de subvention de 2 000 000 F. CFP selon la composition familiale du ménage.

### **Article 2.2.1.1 : Montants maxima des aides**

Modifié par la délibération n° 2021-26/API du 22 avril 2021 – Art. 1<sup>er</sup> – I et II

Les aides financières sont accordées en fonction de la capacité contributive du ménage de manière à compléter le plan de financement de l'opération d'accession ou d'amélioration.

Une contribution financière du demandeur est exigée sous la forme d'un apport personnel qui devra être versé au service instructeur de la demande avant le démarrage des travaux. Le montant de l'apport personnel varie selon le dispositif et la nature du projet.

Des dispositions particulières pourront être mises en place par l'opérateur en charge des constructions ou les services instructeurs afin de garantir le versement de l'apport personnel.

Ces dispositions feront l'objet de conventions avec tous organismes bancaires ou financiers qui pourront notamment solliciter l'intervention du Fonds de Garantie pour le développement de la province des îles Loyauté (FGIL).

Les montants maximums des aides octroyées par la province ainsi que de l'apport personnel minimum exigé sont précisés à l'article AN 6 du titre VI.

Dans le cas d'un prêt sans intérêts, le montant accordé est apprécié en fonction du taux d'effort maximum fixé à l'article AN 6 du titre VI. Les modalités de remboursement du prêt sans intérêts sont définies par une convention signée entre la province des îles Loyauté et le ou les demandeurs. En tout état de cause, la durée maximale de remboursement du prêt sans intérêts ne doit pas excéder 10 ans et le montant du prêt ne pourra pas être supérieur à 6 000 000 F. CFP.

L'attribution de prêt ne pourra être accordée qu'aux personnes ayant moins de 65 ans.

### **Article 2.2.1.2 : Dispositif relatif à l'opérateur**

L'opérateur chargé de la réalisation d'une opération individuelle d'accession ou d'amélioration de l'habitat peut recevoir une aide de la province des îles Loyauté pour prendre en compte ses coûts d'intervention :

- soit sous forme de subvention de fonctionnement, non répercutée sur l'accédant, mais figurant dans le bilan financier de l'opération ;
- soit en intégrant ses coûts dans celui du projet.

### **Article 2.2.2 : Opérations groupées**

L'aide apportée à l'opérateur prend la forme d'une subvention globale à l'opération.

La rémunération de l'opérateur est intégrée dans les coûts de l'opération.

Le montant global de l'aide à une opération groupée ne doit pas dépasser la somme des montants maxima des aides pouvant être accordées pour chaque logement de l'opération selon les dispositions de l'article AN 6 du titre VI.

### *Chapitre III : Conditions d'attribution des aides*

#### **Article 2.3.1 : Condition de recevabilité de la demande**

Une aide, pour une opération individuelle, ne peut être accordée qu'une seule fois pendant une période équivalente à celle de l'occupation à titre de résidence principale définie à l'article AN 7 du titre VI et comptée à partir de la date de la délibération provinciale attribuant l'aide, sauf exceptions prévues à l'article 2.4.12.

#### **Article 2.3.2 : Caractéristiques techniques du logement**

##### 1) Opération d'accession :

Les surfaces des constructions réalisées par les opérateurs sont mesurées suivant les dispositions de l'article 1.3.3 et ne doivent pas dépasser les surfaces maximales  $S_m$  fixées à l'article AN 3 du titre VI.

Les surfaces minimales des logements sont fixées à 60 % des surfaces maximales.

Pour les opérations de logements groupés, un dépassement de ces surfaces par quelques logements est autorisé à condition que la somme des surfaces des logements soit, par opération, au plus égale à la somme des surfaces maximales ( $S_m$ ) de chaque logement.

Les surfaces maximales ( $S_m$ ) sont majorées en cas de réalisation de logements destinés à accueillir des personnes handicapées à mobilité réduite dans les conditions visées à l'article 1.3.2.

##### 2) Opération d'amélioration : il n'est pas exigé de caractéristiques particulières.

#### **Article 2.3.3 : Caractéristiques financières du coût du projet**

Les éléments pris en compte pour le calcul du coût du projet sont identifiés à l'article 1.3.4.

#### **Article 2.3.4 : Conditions de réalisation des travaux**

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises ou des artisans sous le contrôle de l'opérateur désigné par la province des îles Loyauté.

Le bénéficiaire de l'aide accepte les entreprises, ou artisans, désignés par l'opérateur.

### *Chapitre IV : Attribution des aides*

#### **Article 2.4.1 : Etablissement et composition du dossier de demande d'aide**

##### 1) Opérations individuelles

Le dossier individuel comporte les documents définis ci-après :

a) Pièces relatives au demandeur :

Toutes pièces justificatives permettant d'identifier l'admissibilité de la demande telle qu'elle est définie au chapitre II du titre I du présent code pour la composition et les ressources du demandeur.

b) Pièces relatives au projet :

- un plan de situation ;
- acte de propriété ou autorisation coutumière attestée par un acte coutumier pour la parcelle envisagée définie à l'article 2.3.1 dans le cas d'une construction neuve ;
- la description de l'état des lieux ;
- la description des travaux, objet de la demande d'aide ;
- l'estimation détaillée des dépenses à engager ;
- l'attestation de la commune à réaliser la viabilisation (eau, électricité, voirie) du terrain dans le cas où ces travaux nécessaires n'auraient pas encore été réalisés.

c) Pièces relatives au financement :

Le plan de financement fait apparaître :

- le montant de l'apport personnel monétaire ou en nature ;
- le montant de la subvention sollicitée ;
- le montant du prêt sans intérêt sollicité ;
- le montant des prêts bancaires sollicités le cas échéant ;
- le montant des autres aides publiques ou mutualistes sollicitées ;
- éventuellement toutes pièces jugées nécessaires à l'instruction de la demande.

Le dossier est approuvé par le demandeur.

2) Opérations groupées

Le dossier est constitué du programme de l'opération, établi par l'opérateur et dont les éléments constitutifs sont :

- situation – implantation ;
- quantité et typologie de logements à réaliser ;
- nature des logements du programme ;
- état des surfaces et descriptif ;
- plan de financement, qui doit prévoir :

o l'intervention de prêts bonifiés par l'Etat ou mis en place par les organismes de collecte des participations des employeurs à l'effort de construction de logements, ainsi que ceux proposés par des organismes bancaires à taux comparables ;

o la mise en place éventuelle de fonds propres de l'opérateur, dont le montant et les conditions de rémunération sont négociés entre l'opérateur et la province ;

o la part de subvention provinciale envisagée ;

o d'autres fonds éventuels.

#### **Article 2.4.2 : Service instructeur**

La Société Publique Locale Loyauté Habitat est mandatée pour assurer les missions du service instructeur pour la province des îles Loyauté.

Il est notamment en charge de l'accueil des demandeurs, de l'accompagnement à la constitution des demandes, de l'enregistrement des demandes, de l'instruction des demandes, de la présentation des demandes à la province et de la rédaction des projets de délibération.

#### **Article 2.4.3 : Suivi administratif et financier**

La direction de l'équipement et de l'aménagement est en charge du suivi administratif et financier des demandes.

#### **Article 2.4.4 : Enregistrement de la demande d'aide**

Les demandeurs peuvent constituer et déposer leur demande d'aide directement auprès du service instructeur.

Les demandes d'aides individuelles sont adressées au service instructeur.

Le service instructeur vérifie la complétude du dossier :

- Si le dossier est complet, le service instructeur délivre un accusé de réception au demandeur ;

- Si le dossier est incomplet, le service instructeur adresse au demandeur, dans un délai de deux mois à compter de la réception du dossier, un courrier l'invitant à fournir les pièces manquantes. Un accusé de réception est délivré au demandeur dès la réception de l'ensemble des pièces manquantes.

A l'expiration du délai de deux mois mentionné au cinquième alinéa du présent article, si le dossier est considéré comme incomplet, ce dernier est classé sans suite.

La durée de validité du dossier est de 12 mois à compter de la date d'enregistrement.

#### **Article 2.4.5 : Instruction du dossier de demande d'aides**

1) Opérations individuelles

*Code des aides à l'habitat en province des îles Loyauté*

*Mise à jour le 21/05/2021*

Sur la base des pièces fournies par le demandeur, le service instructeur vérifie la recevabilité du projet au regard des critères d'attributions des aides décrites dans le présent code.

Si le demandeur ne remplit ces critères, le dossier est classé sans suite. Le demandeur en est informé par courrier.

Si le dossier est recevable, le demandeur :

- Fournit au service instructeur une attestation sur l'honneur certifiant disposer en propre de l'apport personnel exigé à l'article AN 6 du titre VI du présent code.

- S'engage à laisser librement accès à son terrain ou à son logement aux techniciens du service instructeur pour l'évaluation technique et financière du projet.

Le dossier, établi par l'opérateur en concertation avec le demandeur, est ensuite présenté à la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier.

## 2) Opérations groupées

Sur la base des pièces fournies par le demandeur, le service instructeur vérifie la recevabilité du projet au regard des critères d'attributions des aides décrites dans le présent code.

Si le demandeur ne remplit ces critères, le dossier est déclaré sans suite. Le demandeur en est informé par courrier.

Le dossier établi par le service instructeur en concertation avec la commune concernée, est ensuite présenté à la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier.

### **Article 2.4.6 : Demande d'éléments complémentaires**

Au cours de la phase d'instruction, le service instructeur peut demander tout complément d'informations au demandeur.

A défaut de réception par le service instructeur des éléments demandés dans un délai de deux mois, le dossier incomplet est déclaré sans suite. Le demandeur en est informé par courrier.

### **Article 2.4.7 : Modalités d'attribution des aides**

#### 1) Opérations individuelles

Les aides individuelles sont attribuées par une délibération de l'assemblée de la province des îles Loyauté selon les dispositions de l'article 1.5.3.

La délibération est notifiée à l'intéressé, avec copies à l'opérateur et au gestionnaire des aides visée à l'article 2.5.1 s'il existe.

Le montant de l'aide est défini en fonction du coût estimatif du projet déterminé par l'opérateur en charge de l'opération dans le dossier de demande d'aide.

En cas de réduction du prix de l'ouvrage figurant au dossier de demande d'aide ou de réalisation partielle du projet, l'aide est diminuée par un arrêté modificatif après avis de la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier.

L'ordre dans lequel s'effectue cette réduction est le suivant :

- en premier lieu la subvention ;
- en second lieu le prêt.

Toutefois la partie de l'aide déjà versée reste acquise au bénéficiaire.

## 2) Opérations groupées

L'aide à l'opérateur est attribuée par le président de la province des îles Loyauté selon les dispositions de l'article 1.5.3.

Le choix des bénéficiaires des logements et la répartition de l'aide par logements sont effectués par une commission désignée par voie conventionnelle entre la province et l'opérateur.

### **Article 2.4.8 : Révision du dossier**

Toute demande d'aide doit être renouvelée à l'initiative du demandeur avant l'expiration d'un délai d'un an à compter de la date d'enregistrement. A défaut, la demande sera classée sans suite.

### **Article 2.4.9 : Rejet de dossier**

Tout dossier non conforme aux prescriptions définies dans le présent code fait l'objet d'un rejet formulé par courrier par le service instructeur, après avis de la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier.

### **Article 2.4.10 : Retrait des aides**

Dans le cas où les dispositions du présent code ne sont pas respectées ou si les travaux n'ont pas débuté dans le délai de six mois à compter de la date de notification de la délibération attribuant l'aide individuelle, l'aide peut être retirée, en tout ou partie et sous forme de délibération, par le président de la province des îles Loyauté après avis de la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier.

La délibération est notifiée à l'intéressé, avec copie à l'opérateur et au gestionnaire des aides visées à l'article 2.5.1, s'il existe. Il doit porter mention du motif de retrait d'aide et des montants sur lesquels porte ce retrait.

### **Article 2.4.11 : Modification de l'aide accordée**

En cas de variation des ressources des ménages pendant la période de remboursement du prêt accordé par la province, la durée de son remboursement peut être réaménagée sur une période allant au-delà du délai de

10 ans fixé à l'article 2.2.1.1, après avis de la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier.

#### **Article 2.4.12 : Obligations du bénéficiaire des aides**

Le bénéficiaire de l'aide a l'obligation de respecter un délai d'occupation de son logement au titre de résidence principale pour une période fixée à l'article AN 7 du titre VI.

Le non-respect du caractère de résidence principale du logement, et la transformation du logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière, entraîne de plein droit le retrait de la décision d'aide et l'exigibilité du remboursement de l'aide.

A titre dérogatoire :

1) une aide nouvelle peut être accordée, dans les mêmes conditions et formes que l'aide initiale, dans les cas ci-après :

- destruction de l'habitat consécutivement à une catastrophe naturelle ou à un incendie en complément de la valeur assurée ;

- cas de force majeure ;

2) lorsque le bénéficiaire ne peut plus destiner son logement à sa résidence principale pour les raisons définies à l'article 1.2.5, il peut le donner en location après autorisation du président de l'assemblée de province. La demande d'autorisation, établie par le bénéficiaire de l'aide, en expose les motifs et comporte une copie du bail écrit pour la location du logement. Cette location peut entraîner une révision de l'aide accordée initialement par la province, après avis de la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier ;

3) lorsque le bénéficiaire de l'aide est amené à quitter sa résidence principale pour des raisons liées à la santé ou à l'emploi et que le ménage reste dans le logement ayant bénéficié de l'aide provinciale, il n'est pas fait application du 1er alinéa du présent article.

#### *Chapitre V : Condition de gestion des aides financières*

##### **Article 2.5.1 : Gestionnaire des aides financières**

La gestion des prêts sans intérêts et des subventions mis en place pour les opérations individuelles peut être confiée, par convention, à un établissement financier ou à une société intervenant comme prestataire de service. Cette convention est dénommée convention de gestion.

##### **Article 2.5.2 : Contenu de la mission de gestion**

Les missions qui peuvent être confiées par convention sont :

- la tenue d'une comptabilité individualisée ;

- le placement des disponibilités de trésorerie ;

- l'instruction des dossiers ;
- la mise à disposition des fonds des bénéficiaires ;
- la gestion des prêts ;
- le recouvrement des sommes dues, par voie judiciaire le cas échéant ;
- la fourniture périodique de l'état des engagements, versements et encaissements.

Les dotations correspondant aux montants prévisionnels annuels des prêts et subventions sont versées selon les termes de la convention de gestion et de ses avenants, passée entre la province des îles Loyauté et le gestionnaire.

Les recettes issues des actions de recouvrement effectuées par le gestionnaire et les intérêts issus des placements des disponibilités de trésorerie sont reversées annuellement au budget de la province des îles Loyauté. Les modalités de reversement de ces recettes sont fixées par la convention de gestion.

### **Article 2.5.3 : Rémunération du gestionnaire**

La rémunération du gestionnaire est fixée par la convention de gestion.

## ***TITRE III : SECTEUR LOCATIF***

### **Article 3.1 : Aide à la pierre**

Les aides à la pierre sont versées à l'opérateur après délibération de l'assemblée de la province des îles Loyauté et suivant des modalités contenues dans une convention, passée entre l'opérateur et la province et définissant les conditions techniques, financières et de gestion de l'intervention provinciale.

### **Article 3.2 : Aide à la personne**

La province des îles Loyauté peut contribuer au dispositif de l'aide au logement mis en place par la Nouvelle-Calédonie.

Cette aide à la personne est destinée à abaisser le taux d'effort des ménages, en prenant en charge une partie de leur loyer locatif.

## ***TITRE IV : DOMAINE DE L'AMÉNAGEMENT À VOCATION D'HABITAT***

### **Article 4.1 : Bénéficiaires**

La province peut aider à la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat en régie, en donnant mandat à un opérateur, ou par voie de convention. Ces opérations ont pour vocation la réalisation de logements locatifs et/ou en accession. Elles doivent être réalisées par un opérateur identifié à l'article 1.5.1.

Ces opérations doivent comporter, même partiellement des logements à destination de ménages à revenus modestes. Les conditions de réalisation, de financement et de gestion sont définies par voie conventionnelle.

#### **Article 4.2 : Nature des aides**

Les aides apportées par la province peuvent être constituées par une subvention destinée à l'équilibre des coûts d'opération. Ces aides financières sont versées à l'opérateur. Toutefois et dès lors qu'une opération peut bénéficier d'une aide provinciale, l'opérateur doit obtenir l'accord préalable de la province avant la finalisation de tout accord coutumier.

#### **Article 4.3 : Conditions d'attribution des aides**

Le programme de l'opération dont les éléments constitutifs sont définis à l'article 2.4.1§2 et le montant de l'aide apportée par la province sont fixés pour chaque opération par délibération de l'assemblée de la province des îles Loyauté, après avis de la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier.

Les modalités techniques financières et de gestion sont définies dans la convention entre la province et l'opérateur.

### ***TITRE V : DOMAINE EXPÉRIMENTAL***

#### **Article 5.1 : Bénéficiaires**

Les bénéficiaires du domaine expérimental sont les opérateurs définis à l'article 1.5.1 du présent code. Ils peuvent être également des opérateurs privés intervenant dans les secteurs du logement social.

#### **Article 5.2 : Nature des aides**

Les aides apportées par la province peuvent être constituées par une subvention destinée à prendre en compte le surcoût lié au domaine de l'expérimentation. Dans ce cas, elles portent sur le domaine technique ou sur le mode de financement du logement.

#### **Article 5.3 : Conditions d'attribution des aides**

Les aides sont accordées suivant un programme d'opérations dont les éléments constitutifs répondent aux dispositions des articles 2.4.1§2. Elles sont versées à l'opérateur.

L'assemblée de la province des îles Loyauté peut autoriser, par délibération fixant le programme et le montant de l'aide provinciale, la réalisation de ces opérations après avis de la commission des infrastructures, du transport, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'aménagement foncier.

Les dispositions techniques et financières du projet, les revenus des bénéficiaires du ou des logements, les modalités d'attribution des logements, les modalités de leur réalisation sont définies par voie conventionnelle.

## **TITRE VI : ANNEXES**

### **Article AN 1 : Taux de handicap**

Le taux d'handicap visé à l'article 1.2.2 et permettant de considérer la personne handicapée à charge du demandeur est fixé à 67 %.

### **Article AN 2 : Revenu de référence**

La valeur de référence visée à l'article 1.2.4 est : Sr = 100 000 F/mois.

### **Article AN 3 : Logements bénéficiaires de l'aide à l'accession d'un logement neuf**

Les plafonds de surface visés aux articles 2.3.2 sont définis par le tableau suivant :

<b>Type</b>	<b>Surface maximale Sm en m<sup>2</sup></b>
T2	50
T3	65*
T4	90
Au-delà du T4	+ 10m <sup>2</sup>

\*Dans le cadre du dispositif « Solidaire » la typologie unique est le T2 pouvant être transformé en T3 dans la limite de 60 m<sup>2</sup>.

### **Article AN 4 : Caractéristiques d'occupation des logements neufs par les ménages**

Les conditions d'occupation des logements visées à l'article 2.1.1 sont fixées dans le tableau suivant :

<b>Type de logement composant le ménage</b>	<b>Nombre de personnes*</b>
T2	1 à 2 personnes dont 1 enfant
T3	3 à 4 personnes
T4	4 à 6 personnes
Au-delà du T4	2 personnes par pièces principales supplémentaire

\*Il n'est pas imposé de limite pour les logements réalisés dans le cadre du « Dispositif solidaire ».

**Article AN 5 : Secteur de l’accession et de l’amélioration - Définition des montants plafonds des revenus des ménages**

Les montants des plafonds des revenus des ménages visés à l’article 2.1.1.1, sont fixés dans le tableau suivant :

Nombre de personnes composant le ménage	Revenu mensuel plafond (en F. CFP)
1 personne	3 Sr
2 personnes	3.5 Sr
3 personnes et plus	4.5 Sr

**Article AN 6 : Secteur de l’accession et de l’amélioration – Montant maximal des aides**

Modifié par la délibération n° 2021-26/API du 22 avril 2021 – Art. 1<sup>er</sup> - III

	Revenus mensuels bruts R	Composition du ménage	Apport personnel minimum (% du coût du projet)		Taux maximum de subvention (% du coût du projet)		Montant maximum de la subvention (francs CFP)		Montant maximum du prêt sans intérêt (francs CFP)
			Accession neuf	Amélioration	Accession neuf	Amélioration	Accession neuf	Amélioration	
Dispositif Solidaire	R ≤ 1 Sr	1 à 4 personnes	10%	5%	90%	95%	Sans objet	4 000 000	Sans objet
Dispositif Social Aidé	1 Sr < R ≤ 2 Sr	1 à 2 personnes	10%	10%	40%	Sans objet	4 000 000	4 000 000	6 000 000
		3 personnes et plus	10%	5%	40%	Sans objet	4 000 000	4 000 000	6 000 000
	2 Sr < R ≤ 3 Sr	1 à 2 personnes	10%	10%	30%	Sans objet	3 000 000	4 000 000	6 000 000
		3 personnes et plus	10%	5%	30%	Sans objet	3 000 000	4 000 000	6 000 000
Dispositif intermédiaire	3 Sr < R ≤ 3,5 Sr	1 à 2 personnes	5%	-	10%	-	2 000 000	-	Sans objet
		3 personnes et plus	5%	5%	20%	-	3 000 000	1 000 000	Sans objet
	3,5 Sr < R ≤ 4,5 Sr	1 à 2 personnes	-	-	-	-	-	-	Sans objet
		3 personnes et plus	5%	5%	10%	-	1 000 000	800 000	Sans objet

Le montant des aides accordées (subvention et/ou prêt sans intérêt) est apprécié selon la capacité contributive de chaque ménage de telle sorte que le taux d’effort\* ne dépasse pas 35% de leur revenu.

\*Taux d’effort = montant de remboursement mensuel du prêt/ montant mensuel brut des ressources du ménage

**Article AN 7 : Secteurs de l’accession et de l’amélioration – Délai d’occupation à titre de résidence**

Les délais visés à l’article 2.3.1, pendant lesquels une nouvelle aide ne peut être accordée et les délais d’occupation minimale de la résidence principale visés à l’article 2.1.1, sont les suivants :

Montant de l'aide provinciale en F/CFP	Délai d'occupation	
	accession	amélioration
aide $\leq$ 500 000	10 ans	1 an
500 000 < aide $\leq$ 1 000 000		2 ans
1 000 000 < aide $\leq$ 2 000 000		3 ans
2 000 000 < aide $\leq$ 4 000 000		5 ans
4 000 000 < aide $\leq$ 8 550 000		Sans objet