

## CODE DES AIDES A L'HABITAT EN PROVINCE NORD

Historique :

Créé par : Délibération n° 2023-198/APN du 18 août 2023 instituant le code des aides à l'habitat de la province Nord.

JONC du 31 août 2023  
Page 17724

## PRÉAMBULE

### TITRE Ier - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE Ier - DOMAINES D'INTERVENTION.....	art. 1.1.1 et 1.1.2
CHAPITRE II - CRITÈRES D'ÉLIGIBILITE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT OU D'AIDES.....	art. 1.2.1 -à 1.2.4
CHAPITRE III - CARACTÉRISTIQUES CONSTITUTIVES DES LOGEMENTS.....	art. 1.3.1.1 à 1.3.4.4
CHAPITRE IV - CARACTÈRE SOCIAL.....	art. 1.4.1 à 1.4.4

### TITRE II - DOMAINE DES AIDES INDIVIDUELLES..... art. 2.0.0.

CHAPITRE IER - DISPOSITIONS COMMUNES.....	art. 2.1.1 à 2.1.6
CHAPITRE II - PROGRAMME HABITAT DE LA PROVINCE NORD - HPN.....	art. 2.2.1 à 2.2.3
CHAPITRE III - PROGRAMME AIDE SUBVENTIONNELLE ET TECHNIQUE À L'HABITAT – ASTH.....	art. 2.3.1 à 2.3.3
CHAPITRE IV - PROGRAMME AUTO-CONSTRUCTION.....	art. 2.4.1 à 2.4.4

### TITRE III - DOMAINE DU LOGEMENT LOCATIF AIDÉ

CHAPITRE IER - BÉNÉFICIAIRES.....	art. 3.1.1 et 3.1.2 -
CHAPITRE II - NATURE DES AIDES.....	art. 3.2.1 à 3.2.5
CHAPITRE III - CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES AIDES.....	art. 3.3.1 et 3.3.2
CHAPITRE IV - CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS.....	art. 3.4.1 et 3.4.2

### TITRE IV - DOMAINE DE L'AMENAGEMENT FONCIER A VOCATION RESIDENTIELLE art. 4.0.1. à 4.0.6

### TITRE V - DOMAINE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SPECIFIQUES..... art. 5.0.1 à 5.0.5

### TITRE VI - ATTRIBUTION ET APPLICATION DES AIDES..... art. 6.0.1 à 6.0.9

## **PRÉAMBULE**

L'habitat est un élément essentiel du bien-être social, nécessaire à l'épanouissement de chaque individu.

Pour cela, la province Nord se fixe l'objectif de faciliter l'accès à un logement évolutif décent aux ménages dont les conditions de ressources ne permettent pas, soit d'acquérir ou de construire ou d'améliorer leur habitat, soit d'accéder à un logement locatif.

L'objectif de logements décents pour tous doit respecter au mieux des dispositions constructives concourant à un développement durable.

La province Nord, tenant compte de sa particularité en matière foncière et dans un souci d'aide au développement, a intégré dans sa politique d'habitat, le partenariat avec l'État, la Nouvelle-Calédonie, les communes, les coutumiers et les opérateurs.

Les différents partenaires se doivent d'assumer pleinement leur rôle dans leur domaine de compétence respectif.

La situation sociale de tout individu étant un cas particulier, la province Nord oriente ses choix, en priorité, vers les plus défavorisés.

## **TITRE Ier - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **CHAPITRE Ier - DOMAINES D'INTERVENTION**

#### **Article 1.1.1 - Champ d'application**

La province Nord intervient dans les domaines suivants :

- l'accession à la propriété ;
- l'amélioration de l'habitat ;
- le logement locatif ;
- l'aménagement foncier à vocation résidentielle ;
- les opérations immobilières spécifiques.

À ce titre elle peut accorder des aides.

#### **Article 1.1.2 - Conditions financières générales**

Les aides de la province Nord peuvent se cumuler avec des aides accordées par d'autres collectivités ou organismes.

Ces aides provinciales viennent en complément d'un financement apporté par le bénéficiaire de l'aide, sous forme de prêts et subventions diverses ou d'apport personnel.

L'aide provinciale est ajustée prioritairement en cas de réduction du coût ou de réalisation partielle du projet aidé à hauteur de l'économie réalisée ou des frais restant à engager.

Des dispositifs de la province peuvent être mis en place pour garantir les prêts des organismes financeurs, de même que pour assurer la pérennité des logements aidés.

### **CHAPITRE II - CRITÈRES D'ÉLIGIBILITE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT OU D'AIDES**

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

1° Pour bénéficier d'une aide individuelle ou accéder à un logement locatif aidé, tout demandeur doit remplir les conditions suivantes :

- ne pas avoir déjà bénéficié d'une aide individuelle à l'habitat délivrée par la province Nord. Il peut être dérogé à cette règle après avis de la commission des aides à l'habitat dans les cas de destruction de l'habitat à la suite d'une catastrophe naturelle ou d'un incendie accidentel ;

- résider au minimum huit mois par an sur le territoire de la province Nord ;

- avoir ses intérêts personnels ou professionnels en province Nord ;
- s'engager à occuper le logement à titre de résidence principale. Est considérée comme résidence principale, l'habitation occupée au moins huit mois par an par le demandeur et par les membres de son ménage définis à l'article 1.2.2 ;

- remplir les conditions de ressources fixées aux articles ci-après.

2° Pour une demande d'aide individuelle à l'accession :

- être de nationalité française ;
- être primo accédant. À la constitution de son dossier habitat, le demandeur devra fournir un état de transcription hypothécaire, délivré par le service de la publicité foncière.

3° Pour une demande de logement locatif aidé :

- être de nationalité française, ou pour les étrangers, être titulaire d'un titre de séjour permanent pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie ;

- ne pas être propriétaire d'un bien immobilier, hors indivision successorale. À la constitution de son dossier habitat, le demandeur devra fournir un état de transcription hypothécaire, délivré par le service de la publicité foncière.

### **Article 1.2.2 - Critères relatifs à la composition familiale du demandeur**

La demande de logement ou d'aide est appréciée en fonction de la composition familiale 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 la Nouvelle-Calédonie.

Peuvent être déclarés à charge du demandeur :

1° Ses enfants :

- s'ils sont âgés de moins de 18 ans ;
- s'ils sont âgés de moins de 25 ans et scolarisés, cette limite est fixée à 27 ans s'ils justifient de la poursuite d'études supérieures ;
- s'ils sont âgés de moins de 25 ans et sont au chômage et inscrits comme demandeurs d'emploi ;
- quel que soit leur âge, s'ils justifient d'un taux d'handicap reconnu par la commission de Reconnaissance du Handicap et de la Dépendance de la Nouvelle-Calédonie.

2° Sous les mêmes conditions, les enfants accueillis à son foyer par décision administrative ou de justice.

3° Ses ascendants directs bénéficiant, soit de l'aide aux personnes âgées, soit de l'aide aux personnes avec handicap.

### **Article 1.2.3 - Critères relatifs aux ressources du demandeur**

Les ressources du demandeur, prises en compte pour apprécier la demande d'aide ou de logement, sont déterminées sur la base des revenus nets imposables de son ménage et du dossier.

Le dossier est 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 ensemble au moins huit mois dans l'année ;

2° les justificatifs des ressources des trois derniers mois pour l'ensemble des membres du foyer, ainsi que ceux de décembre de l'année n-1, hors bourses scolaires et allocations familiales, pour les personnes en situation d'activité salariée ou les fonctionnaires, et des douze derniers mois pour les personnes non-salariées, ou à défaut une déclaration sur l'honneur de non-ressource ;

3° les pensions alimentaires ou indemnités compensatoires perçues ou versées ;

4° toutes justifications des cessations d'activité ou de chômage ;

5° les avis d'imposition ou de non-imposition des personnes composant le ménage :

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

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

Les ressources mensuelles du ménage correspondent au douzième des ressources annuelles du ménage.

En cas de divergence entre les pièces fournies, le montant des ressources retenu sera le plus élevé.

#### **Article 1.2.4 - Plafonds de revenus**

Les ressources annuelles du foyer sont appréciées au regard des pièces justificatives relatives aux ressources et à la composition familiale. Les ressources moyennes mensuelles du ménage sont plafonnées comme suit :

Nombre de personnes dans le foyer	Plafonds
1	1.5 SMG
2	2 SMG
3	2.5 SMG
4	3 SMG
5 et +	3.5 SMG

La valeur du revenu de référence SMG est le salaire minimum garanti.

### *CHAPITRE III - CARACTÉRISTIQUES CONSTITUTIVES DES LOGEMENTS*

#### *SECTION I - CONDITIONS GÉNÉRALES DES RÈGLES D'HABITABILITÉ*

##### **Article 1.3.1.1 - Conditions générales**

*CODE DES AIDES A L'HABITAT EN PROVINCE NORD*

*Mise à jour le 18/08/2023*

Tout logement aidé doit, à sa livraison, répondre aux réglementations applicables en province Nord et doit respecter les normes et les règles de l'art en matière de construction ainsi que les règles d'urbanisme en vigueur.

Dans le cas contraire, la livraison du logement est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des travaux permettant de respecter la réglementation, les normes et règles de l'art en matière d'habitabilité du logement.

### **Article 1.3.1.2 - Caractéristiques techniques minimales des logements aidés**

Sans qu'elles ne se substituent à la réglementation en vigueur, les caractéristiques techniques minimales des logements aidés sont fixées comme suit :

- Un raccordement au réseau public d'eau potable, s'il existe, ou à défaut, à un autre moyen d'alimentation en eau (prélèvement individuel autorisé, cuve, etc...) doit être prévu.

- Un raccordement au réseau d'électricité, s'il existe, ou, à défaut, à un système de production autonome, doit être prévu.

- Un dispositif d'assainissement pour les eaux usées doit être prévu : le raccordement au réseau communal d'évacuation des eaux usées est obligatoire lorsqu'il existe, et à défaut, à un système d'assainissement individuel respectant les dispositions du code de l'environnement de la province Nord.

- Le bâtiment doit être clos et couvert. Les matériaux de constructions et de revêtement choisis doivent être de qualité, durables et faciles à entretenir, afin d'empêcher les infiltrations d'eaux. Ces matériaux devront également être résistants aux conditions climatiques extrêmes (cyclones), dans la limite de la réglementation en vigueur.

- Dans les logements et les accès, les dispositifs de retenue de personnes doivent être conformes à la réglementation contre les chutes (si hauteur supérieure à 1.0 m).

- Une cuisine, équipée au minimum d'un évier, d'un plan de travail et d'un emplacement pour un bloc feu, doit être prévue.

- Une installation de plomberie pour l'eau chaude sanitaire avec chauffe-eau fourni doit être prévue.

- Les locaux techniques doivent être ventilés : la cuisine, la salle d'eau et le W.C seront chacun pourvus d'un ouvrant donnant sur l'extérieur, cet ouvrant pourra être commun au W.C et à la salle d'eau si ces deux pièces sont contiguës et ventilées ensemble. Dans le cas de logements collectifs, une ventilation mécanique contrôlée (VMC) pourra être prévue.

### **Article 1.3.1.3 - Prescriptions relatives aux recommandations de performance énergétiques**

1° Les terrassements devront être limités à ce qui est strictement nécessaire à l'implantation de l'habitation.

2° L'abattage des arbres et arbustes existant, pouvant participer à la protection solaire, devra être limité au strict minimum.

3° L'aménagement extérieur sera réalisé en évitant au maximum l'imperméabilisation du sol. Il devra être privilégié le couvert végétal.

4° L'utilisation d'éco matériaux (matériaux naturels comme le bois ou la terre et matériaux issus du recyclage) devra être valorisée.

Pour les logements individuels neufs destinés à l'accession, un minimum de 25% d'éco matériaux devra être utilisé.

5° Pour le logement collectif ou individuel destiné à de la location : les prescriptions de la norme de performance énergétique des bâtiments (PEB) de Nouvelle-Calédonie devront être respectées à minima.

6° Pour les autres logements, à minima les prescriptions ci-dessous devront être respectées :

- Dans la mesure du possible, l'intégration au site se fera de tel sorte à limiter les apports solaires directs (orientation à optimiser selon le site), tout en favorisant la ventilation naturelle. De manière générale, les terrasses seront réalisées au Nord.

- Les tôles et les façades devront être de teintes claires (couleurs : blanc, jaune, orange, beige, crème, rouge clair).

- Les murs et la couverture seront réalisés de telle sorte que le facteur solaire de transmission soit le plus faible.

- Dans le cadre de réalisation de toiture terrasse, celle-ci devra être isolée thermiquement.

- L'ouverture des façades devra respecter un taux d'ouverture minimum de 16 % afin de permettre une ventilation et un éclairage naturel, sans toutefois qu'une façade ne possède plus de 70% des ouvertures.

- Des ouvertures sur au moins deux façades opposées devront être prévues afin de privilégier la ventilation naturelle.

- Les plafonds et faux plafonds doivent être isolés thermiquement. Il sera utilisé de préférence pour le système porteur du bois et des plaques de plâtre de type BA13. Pour l'isolation, l'épaisseur d'isolant à poser sera de 10 cm minimum en plafond et en fonction de leur largeur pour les murs. Par ailleurs, les combles non accessibles devront être aérés (chatière, grille d'aération, closoir aéré, etc.).

- Des équipements permettant de réduire la consommation d'eau doivent être prévus : chasse d'eau double volume avec robinet d'arrêt, les baignoires sont proscrites.

- Un maximum de toiture sera orienté vers le nord pour optimiser l'ensoleillement et les taux de couverture solaire (dans l'optique de l'implantation de panneaux photo voltaïques ou de solaire thermique).

- Les systèmes de chauffe-eau solaire sont à privilégier lorsque le taux de couverture solaire minimum est de 70%.

#### **Article 1.3.1.4 - Construction en zone à risques naturels**

Pour les constructions non soumises à la réglementation provinciale en matière d'urbanisme : si la connaissance des aléas de risques naturels est acquise, les constructions peuvent être admises dans les zones à aléas faibles, dans la mesure où le projet prend en compte ce risque :

- Lorsque le projet est potentiellement exposé à un risque d'inondation, le dossier comprend également un levé topographique du terrain d'assiette du projet, établi par un géomètre-expert ou un topographe.



- Lorsque le projet est potentiellement exposé à tout autre risque naturel, le dossier comprend une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception du projet et de déterminer les prescriptions qui y sont liées.

### **Article 1.3.1.5 - Logements accueillant des personnes âgées et/ou avec handicap ou à mobilité réduite**

1° Sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1.3.1.1 à 1.3.1.4, la construction de logements destinés à accueillir des personnes âgées et des personnes avec un handicap ou à mobilité réduite est soumise au respect des règles administratives et techniques en vigueur.

2° Toute opération locative réalisée sur la même parcelle prévoyant à minima 15 logements, doit comporter un logement accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), un logement PMR supplémentaire par tranche de 20 logements supplémentaires.

Chaque logement PMR sera réalisé en rez-de-chaussée et doté d'une place de parking située à proximité, clairement signalée avec un cheminement d'accès non glissant et adapté pour les fauteuils roulants.

### **Article 1.3.1.6 - Mode de calcul des surfaces des logements**

Les surfaces minimales des logements respecteront le tableau ci-dessous :

Typologie	Surface mini
F1	28
F2	40
F3	60
F4	70
F5	80
F6	90

1° Surface du logement :

La surface de chaque logement est égale à la somme de sa surface habitable et la moitié de sa surface annexe.

2° Surface habitable :

La surface habitable correspond à la surface du logement construit, clos et couvert, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasements 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 libre sous plafond 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 tolérée à condition que la pièce unique ainsi créée, puisse éventuellement être séparée en deux pièces répondant chacune aux critères ci-dessus.

### 3° Surfaces annexes :

Les surfaces annexes des logements doivent disposer d'un sol résistant couvert pouvant supporter une charge identique à celle éligible pour le logement et avoir une hauteur libre sous plafond 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 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 m<sup>2</sup> par logement.

## *SECTION II - ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU COÛT D'UN PROJET POUR DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT LOCATIF, D'AMÉNAGEMENT DE FONCIER A VOCATION RESIDENTIELLE, OU IMMOBILIERES SPÉCIFIQUES*

### **Article 1.3.2.1 - Définition des éléments**

Les éléments pouvant servir à l'évaluation du coût d'un projet et pouvant bénéficier des aides de la province Nord, sont :

- la charge foncière ;
- le coût des travaux de bâtiment ;
- les honoraires ;
- les frais financiers et annexes ;
- les surcoûts éventuels.

### **Article 1.3.2.2 - La charge foncière**

La charge foncière comprend :

- le prix du terrain et les frais d'acquisition ;
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, tels que démolition d'ouvrage, 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 divers ;
- les taxes liées à la viabilisation du terrain ;

- le cas échéant, le montant de toute participation mise à la charge du constructeur ;
- les coûts de viabilisation extérieure à la parcelle sur laquelle le bâtiment doit être édifié et nécessaire au projet.

### **Article 1.3.2.3 - Le coût des travaux du bâtiment**

Le coût des travaux du bâtiment est relatif aux travaux réalisés sur la parcelle sur laquelle une construction doit être édifiée et comprend :

- les travaux d'aménagement (terrassement, raccordements aux divers réseaux) ;
- les travaux de construction relatifs aux locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées ou non, y compris les frais d'assurance décennale ;
- la réalisation de tous les équipements nécessaires à l'usage des locaux d'habitation et annexes, tels que la fourniture et pose de chauffe-eaux solaires, d'antennes de télévision, de surpresseurs, d'ascenseur ;
- la création des locaux destinés aux services collectifs ou communs attachés à la jouissance des logements ;
- les taxes liées à la réalisation de la construction.

### **Article 1.3.2.4 - Les honoraires**

Les honoraires comprennent :

- les dépenses afférentes à l'établissement du programme de l'opération ;
- la rémunération de la maîtrise d'ouvrage ou de la conduite d'opération ;
- les honoraires des architectes, des bureaux d'études et d'organismes de contrôle ;
- les honoraires de géomètres experts et de topographes ;
- les dépenses d'assurance dommages-ouvrages ;
- les honoraires de rédaction des actes et contrats afférant au projet.

### **Article 1.3.2.5 - Les frais financiers et annexes**

Les frais financiers et annexes 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 1.3.2.6 - Les surcoûts éventuels**

Les surcoûts éventuels comprennent :

- les surcoûts liés à la nature du terrain (confortement de talus ... ) ;
- les surcoûts liés à des phénomènes climatiques.

## *SECTION III - ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER DE DEMANDE D'AIDE INDIVIDUELLE*

### **Article 1.3.3.1 - Les éléments du dossier individuel**

Le dossier individuel comporte les documents :

- les pièces relatives au demandeur
- les pièces relatives au projet
- le plan de financement.

### **Article 1.3.3.2 - Pièces relatives au demandeur**

- Tout document permettant d'apprécier les critères d'éligibilité visé au chapitre II du titre I.

### **Article 1.3.3.3 - Pièces relatives au projet**

Les pièces relatives au projet sont :

1° pour les travaux de bâtiment :

- un plan de situation faisant apparaître les références cadastrales du ou des lots d'assiette du projet ;
- un renseignement d'urbanisme du ou des lots d'assiette du projet ;
- un plan d'implantation du projet visé par le demandeur, l'opérateur, la commune concernée et les concessionnaires de réseaux éventuels ;
- l'acte de propriété ou l'acte coutumier autorisant les travaux ou un procès-verbal de l'assemblée générale du groupement de droit particulier local (GDPL) autorisant le projet ou à défaut tout document pouvant être jugé recevable par la commission provinciale d'attribution des aides à l'habitat ;
- la description de l'état des lieux du ou des lots d'assiette du projet et des constructions existantes ;
- la description des travaux, objet de la demande d'aide ;
- l'estimation détaillée de l'opération.

2° pour l'acquisition d'un lot viabilisé nu ou bâti, dans le cadre d'une opération aidée par la province :

- un plan de situation faisant apparaître les limites, les surfaces et les références cadastrales du ou des lots à acquérir ;
- le coût d'acquisition du ou des lots ;
- les frais d'actes ou de mise en place d'hypothèque ;
- la description des constructions existantes.

#### **Article 1.3.3.4 - Le plan de financement**

Le plan de financement faisant apparaître :

- le montant de la subvention sollicitée ;
- les participations financières conjointes des banques, d'organismes sociaux et l'apport personnel préconstitué en fonction des revenus ;
- éventuellement toutes pièces jugées nécessaires à l'instruction de la demande.

#### **Article 1.3.3.5 - Visa du dossier**

Le dossier est visé par le demandeur, le maire de la commune concernée ou son représentant et l'opérateur dédié au programme habitat.

### *SECTION IV - ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER DE DEMANDE D'AIDE POUR DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT LOCATIF, D'AMÉNAGEMENT FONCIER À VOCATION RÉSIDENTIELLE OU D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SPÉCIFIQUES*

#### **Article 1.3.4.1 - Les éléments constitutifs du dossier**

Le dossier comprend :

- les pièces relatives au promoteur ;
- les éléments constitutifs essentiels ;
- le plan de financement.

#### **Article 1.3.4.2 - Pièces relatives au promoteur**

1° Pour une commune ou un promoteur public :

- la demande motivée du maire ou du président du conseil d'administration de la structure publique sollicitant une aide provinciale ;

- une délibération du conseil municipal ou du conseil d'administration de la structure approuvant le projet et son plan de financement prévisionnel en recettes et en dépenses.

2° Pour un promoteur privé :

- la demande du promoteur ;

- le numéro d'immatriculation au registre de commerce ou au répertoire des métiers, la raison ou la dénomination sociale et l'adresse du siège social de la structure qui assure le portage financier de l'opération, (l'extrait KBIS) ;

- les références et le relevé d'identité bancaire.

### **Article 1.3.4.3 - Les éléments constitutifs essentiels du dossier**

1° Éléments communs :

- un plan de situation faisant apparaître les références cadastrales du ou des lots d'assiette du projet ;

- un plan de masse du projet ;

- un renseignement d'urbanisme du ou des lots d'assiette du projet ;

- un plan d'implantation du projet visé par le promoteur du projet et les concessionnaires de réseaux éventuels ;

- un acte de propriété ou un acte coutumier autorisant le projet ;

- le cas échéant, un procès-verbal d'assemblée générale du groupement de droit particulier local (GDPL) autorisant le projet ;

- les quantités et la typologie de logements à réaliser ;

- la nature des travaux de l'opération (locatifs, accession, amélioration, aidés ou non aidés, autres locaux) ;

- l'état des surfaces bâties et le descriptif du projet ;

- le coût détaillé de l'opération ;

- un procès-verbal faisant état de la consultation du projet par le promoteur de la commune concernée ;

- tout document nécessaire à la compréhension du projet.

2° Éléments spécifiques à l'accession à la propriété :

- les modalités d'accession, les prix de vente des logements, des lots bâtis viabilisés et les niveaux de revenus des ménages accédant aux opérations en accession à la propriété ;

- les modalités d'accession, les prix de vente des lots nus viabilisés et les niveaux de revenus des ménages accédant aux opérations d'aménagement.

3° Éléments spécifiques pour des logements locatifs :

- le calcul du loyer ou des loyers d'équilibre définis à l'article 3.3.1 et des frais de gestion de l'opération locative.

#### **Article 1.3.4.4 - Le plan de financement**

Le plan de financement doit faire apparaître :

- L'apport en fonds propres du promoteur ;
- la part des subventions envisagées ;
- le recours aux prêts d'organismes financiers ;
- le cas échéant une attestation et une garantie bancaire ;
- d'autres fonds éventuels.

### *CHAPITRE IV - CARACTÈRE SOCIAL*

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

La reconnaissance du caractère social est accordée par arrêté du président de l'assemblée de la province Nord suivant les dispositions du présent chapitre.

#### **Article 1.4.2 - Reconnaissance du caractère social dans le domaine des opérations individuelles**

Le caractère social est reconnu par arrêté pour les opérations de construction en accession à la propriété ou d'amélioration de l'habitat réalisées par les opérateurs habilités à cet effet par la province Nord, conformément à l'article 6.0.5 du présent code.

Ces opérations doivent respecter les dispositions du présent code.

#### **Article 1.4.3 - Reconnaissance du caractère social à titre provisoire pour les opérations locatives ou d'aménagement foncier**

1° Le caractère social à titre provisoire peut être accordé pour les opérations de logements locatifs ou d'aménagement foncier réalisées par les opérateurs, selon les conditions suivantes :

- l'opération doit répondre aux critères fixés par la présente réglementation.
- une convention est établie avec l'opérateur afin qu'il s'engage à respecter les dispositions du présent code.

Cette convention vaut agrément provincial.

2° La demande de reconnaissance du caractère social à titre provisoire est complétée par les informations suivantes :

- les pièces énumérées à la section IV du chapitre III du Titre I. Les opérations de logements aidés et non aidés seront identifiées sur le plan de masse ;

- un extrait du dossier de permis de construire, de permis de lotir ou de création de zone d'aménagement concertée (ZAC) pour les projets sur foncier de droit commun ;

- pour les opérations de lotissement et de zones d'aménagement concertées (ZAC) ou non concertées, une des deux conditions suivantes doit être respectée :

- au moins 50% de la superficie totale (hors voirie, espaces publics réservés à des équipements publics et zones à risques d'inondation ou de glissement de terrain ou non constructibles) est réservée aux logements qui peuvent prétendre à la reconnaissance du caractère social ;

- au moins 50% de la totalité des logements peuvent prétendre à la reconnaissance du caractère social ;

- l'engagement écrit de l'opérateur à respecter les dispositions du présent code ;

- toutes pièces jugées nécessaires à la compréhension du projet au regard de la présente réglementation.

#### **Article 1.4.4 - Reconnaissance du caractère social à titre définitif pour les opérations locatives ou d'aménagement foncier**

1° Le caractère social à titre définitif peut être accordé lorsque les dispositions du présent code sont respectées pour les opérations de logements locatifs ou d'aménagement foncier.

2° À ce titre, l'opérateur doit fournir à l'achèvement de l'opération :

- le certificat de conformité relatif aux autorisations de construire, de lotir ou de groupe d'habitations, délivré par l'autorité compétente ou du certificat d'achèvement de l'autorité concédante pour les ZAC ;

- un dossier comprenant l'identification des immeubles aidés, bâtis ou non, avec pour chaque ménage : son nom, ses revenus, la surface de son logement ainsi que le montant des loyers pour les opérations locatives ou des prix de vente pour les opérations en accession.

L'opérateur doit justifier que les ménages respectent les critères d'éligibilité définis au chapitre II du titre I. Les logements locatifs sont attribués selon la procédure indiquée au chapitre IV du titre III ;

- le pourcentage de logements aidés ou le pourcentage de superficie réservée à ces logements, pour les lotissements et les opérations d'aménagement.



## **TITRE II - DOMAINE DES AIDES INDIVIDUELLES**

### **Article 2.0.0. - Champ d'application**

Les aides individuelles sont accordées pour la construction ou l'amélioration de logements individuels, pour des ménages devant y vivre à titre permanent, en tenant compte de leur situation et de leurs ressources, selon les dispositions du présent code, dans les domaines de :

- l'accession à la propriété, pour des opérations individuelles, dans le cadre du programme Habitat de la province Nord (HPN) ;

- l'amélioration de l'habitat, pour des travaux d'agrandissement ou d'amélioration réalisés par des entreprises dans le cadre du programme Aide Subventionnelle et Technique à l'Habitat (ASTH) ;

- l'auto-construction, pour de travaux de construction, de rénovation ou d'agrandissement réalisés par les bénéficiaires.

Ces aides sont accordées selon les dispositions suivantes.

### **CHAPITRE IER - DISPOSITIONS COMMUNES**

#### **Article 2.1.1 - Nature et conditions de mise en œuvre des aides**

Les aides sont accordées sous forme de subvention.

Les aides attribuées pour les opérations individuelles sont mises en œuvre via un opérateur désigné, qui assure également une aide administrative et technique. L'apport personnel constitué par le bénéficiaire lui est versé pour compléter le plan de financement du projet dans les conditions fixées à l'article 2.1.4.

Le bénéficiaire de l'aide délègue à l'opérateur désigné par la province Nord, en fonction des missions confiées à ce dernier, par le biais d'une convention tripartite visée du bénéficiaire, de l'opérateur et de la province Nord :

- la maîtrise d'ouvrage ;
- la gestion de la totalité des fonds (fonds privés et aides subventionnelles) nécessaires au projet.

Cette convention doit faire l'objet d'une transcription au service de la publicité foncière pour des projets sur des fonciers de droit commun.

#### **Article 2.1.2 - Montants maximaux des aides**

Les montants maximaux des aides pouvant être accordés aux demandeurs sont propres à chacun des programmes provinciaux identifiés dans les chapitres suivants.

#### **Article 2.1.3 - Critères spécifiques pour la catégorie solidarité**

### **CODE DES AIDES A L'HABITAT EN PROVINCE NORD**

Mise à jour le 18/08/2023

Les critères d'éligibilité à la catégorie solidarité retenus sont les suivants :

- avoir des revenus globaux inférieurs à un (1) SMG (quelle que soit la composition familiale) ;
- qu'un des membres du foyer identifiés à l'article 1.2.2 remplisse l'une des conditions suivantes :

- retraité ne bénéficiant pas d'une aide du Fonds Social de l'Habitat (FSH) ou bénéficiant d'une allocation sociale de la province Nord ou de la Nouvelle-Calédonie (minimum vieillesse), avec un taux de handicap reconnu par la commission de reconnaissance du handicap et de la dépendance de la Nouvelle-Calédonie et bénéficiant d'une allocation sociale de la province Nord ou de la Nouvelle-Calédonie,

- suivi par les services provinciaux de l'action sociale ou de l'aide sociale à l'enfance en situation sociale grave signalée.

Une enquête sociale est réalisée par les services provinciaux.

#### **Article 2.1.4 - Instruction des demandes**

Après instruction administrative, les dossiers de demande d'aide éligibles sont adressés à l'opérateur pour une instruction technique et financière.

À l'issue, les dossiers éligibles feront l'objet d'une pré-validation par une commission technique, constituée de l'opérateur et de la direction de l'aménagement et du foncier de la province Nord, dont la durée est d'un an, en vue de la constitution de l'apport personnel avant la présentation à la commission des aides à l'habitat. Passé le délai d'un an, en l'absence d'apport personnel constitué dans son intégralité, ou de la validation par la commission des aides à l'habitat du dossier, le bénéficiaire devra mettre à jour son dossier s'il souhaite maintenir sa demande d'aide, sous peine d'un classement sans suite du dossier.

Sans préjudice des dispositions de l'article 2.1.1, l'apport personnel sera versé à la province Nord, qui gèrera l'encaissement des sommes ou pourra désigner un opérateur à cet effet.

Tout dossier incomplet ou non transmis dans les délais définis par la province Nord fait l'objet d'un rejet formulé par cette dernière.

En cas de classement sans suite du dossier, les sommes encaissées au titre de l'apport personnel sont restituées en intégralité.

#### **Article 2.1.5 - De la restitution des aides**

Sans préjudice du cadre juridique applicable aux subventions, les aides individuelles accordées au titre du présent code sont rappelées par la province Nord dès lors que les dispositions de la présente réglementation ne sont pas respectées.

La décision est notifiée à l'intéressé avec copie à l'opérateur concerné.

#### **Article 2.1.6 - Obligations du bénéficiaire des aides**

Le bénéficiaire doit occuper le logement aidé pendant un délai qui ne peut être inférieur à quinze (15) années, à compter de la date de réception du logement, sous peine du remboursement de la totalité des sommes perçues, aux conditions suivantes :

- obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale par l'acquéreur, son conjoint, ses enfants et ascendants directs, sauf motif légitime et après avis de la commission d'attribution des aides à l'habitat ;

- interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel ou en local destiné à la location ;

- interdiction de revente sauf sur autorisation expresse de la province Nord. En cas de revente autorisée, le prix de vente est fixé en accord avec la province Nord.

## CHAPITRE II - PROGRAMME HABITAT DE LA PROVINCE NORD - HPN

### **Article 2.2.1 - Champ d'application**

Le programme Habitat de la province Nord vise à accorder des aides pour l'accèsion à la propriété, pour des opérations individuelles de construction, selon des modèles de logements prédéfinis par la province Nord.

### **Article 2.2.2 - Caractéristiques d'occupation des logements**

La typologie des logements aidés est déterminée selon la composition familiale des ménages, indiquée dans le tableau ci-dessous.

Typologie	Composition familiale
F2	Couple ou personne seule
F3	Famille monoparentale ou couple avec 1 ou 2 personnes à charge
F4	Famille monoparentale ou couple avec 3 personnes à charge ou plus

### **Article 2.2.3 - Coût du projet et montants des aides**

1° Le coût du projet est défini après consultation des entreprises par l'opérateur sur la base des modèles de logements définis par la province Nord, incluant le cas échéant les équipements d'énergies renouvelables, le coût de la plate-forme et des accès, et la majoration handicap lorsque le logement doit être adapté à une personne à mobilité réduite.

Le Fonds Social de l'Habitat (FSH) partenaire financier du programme HPN intervient également dans l'accession à la propriété des ménages par le biais de subventions selon ses critères d'éligibilité. Le Fonds Social de l'Habitat (FSH) assurera l'instruction de ses dossiers conjointement avec la province Nord et l'opérateur en charge du programme.

2° La subvention provinciale est définie après déduction de l'apport personnel des bénéficiaires, constitué en numéraire ou en apport bancaire, selon le tableau ci-dessous :

Revenus du ménage par rapport aux montants plafonds définis à l'article 1.2.4	Apport personnel - cas général			Apport personnel - catégorie solidarité
	F2	F3	F4	
0 < R < 35%	800 000 F CFP	1 000 000 F CFP	1 250 000 F CFP	150 000 F CFP pour une personne seule 200 000 F CFP pour un couple
35% < R < 50%	1 600 000 F CFP	2 000 000 F CFP	2 500 000 F CFP	
50% < R < 75%	4 000 000 F CFP	5 000 000 F CFP	6 250 000 F CFP	
75% < R < 100%	6 400 000 F CFP	8 000 000 F CFP	10 000 000 F CFP	

Les travaux d'aménagement de la voie d'accès et l'amenée du réseau d'adduction d'eau potable (AEP) en limite de la parcelle à construire, pourront être assurés par la commune concernée.

Les raccordements du logement aux réseaux AEP, d'électricité, d'OPT et divers, sont à la charge du bénéficiaire.

## *CHAPITRE III - PROGRAMME AIDE SUBVENTIONNELLE ET TECHNIQUE À L'HABITAT - ASTH*

### **Article 2.3.1 - Champ d'application**

Les aides provinciales à l'amélioration portent sur des travaux de rénovation ou d'agrandissement de logements individuels existants, réalisés par des entreprises.

Elles sont accordées sous forme de subvention en tenant compte de la situation et des ressources des ménages, selon les dispositions du présent code.

### **Article 2.3.2 - Coût du projet et montants des aides**

Le coût du projet est défini lors de l'instruction technique par l'opérateur désigné, auquel le taux de subvention ci-dessous est appliqué en fonction des revenus du ménage :

Revenus du ménage par rapport aux montants plafonds définis à l'article 1.2.4	Taux de subvention	Taux de subvention - catégorie solidarité
$0 < R < 35\%$	90%	98.5% pour une personne seule 98% pour un couple
$35\% < R < 50\%$	80%	
$50\% < R < 75\%$	50%	
$75\% < R < 100\%$	20%	

Le montant de l'aide est plafonné à quatre millions de francs XFP.

Le solde du plan de financement, après déduction de la subvention provinciale, est à la charge des bénéficiaires et est constitué sous forme d'apport personnel en numéraire ou d'apport bancaire.

### **Article 2.3.3 - Nature des travaux subventionnables**

Les travaux susceptibles d'être aidés sont décrits ci-après :

- Maçonnerie :
  - Fondations, dalles, chapes, ossatures et murs
  - Enduits extérieurs et intérieurs, étanchéité
  - Création et modification d'ouverture
- Structures constructives préfabriquées ou semi-préfabriquées
- Systèmes d'assainissement agréés : fosse, filtre, système d'épuration
- Charpente et couverture :
  - Ossature et charpente y compris traitement des bois
  - Couverture et évacuation des eaux pluviales
- Menuiserie : uniquement portes et fenêtres
- Faux plafonds, sous-forgets
- Plomberie : douche, éviers, lavabos, WC sans prise en compte du raccordement au réseau public
- Électricité liée au logement (travaux exécutés par un professionnel du bâtiment), sans prise en compte du raccordement au réseau public
- Dispositifs ENR : chauffe-eau solaires, récupérateur eaux pluviales
- Adaptabilité du logement aux normes PMR

## **CHAPITRE IV - PROGRAMME AUTO-CONSTRUCTION**

### **Article 2.4.1 - Champ d'application**

CODE DES AIDES A L'HABITAT EN PROVINCE NORD

Mise à jour le 18/08/2023

Les aides provinciales à l'amélioration portent sur des travaux de construction, de rénovation ou d'agrandissement de logements individuels, réalisés par les bénéficiaires.

Elles sont accordées sous forme de subvention en tenant compte de la situation et des ressources des ménages, selon les dispositions du présent code.

#### **Article 2.4.2 - Coût du projet et montants des aides**

Le coût du projet est défini lors de l'instruction technique par l'opérateur désigné, auquel le taux de subvention ci-dessous est appliqué en fonction des revenus du ménage :

Revenus du ménage par rapport aux montants plafonds définis à l'article 1.2.4	Taux de subvention
$0 < R < 35\%$	90%
$35\% < R < 50\%$	80%
$50\% < R < 75\%$	50%
$75\% < R < 100\%$	20%

Le montant de l'aide est plafonné à quatre millions de francs XFP. Le solde du plan de financement, après déduction de la subvention provinciale, est à la charge des bénéficiaires et est constitué sous forme d'apport personnel en numéraire ou en travaux réalisés.

#### **Article 2.4.3 - Nature des travaux subventionnables**

Les travaux susceptibles d'être aidés sont décrits ci-après :

- Maçonnerie :
  - Fondations, dalles, chapes, ossatures et murs
  - Enduits extérieurs et intérieurs, étanchéité
  - Création et modification d'ouverture
- Structures constructives préfabriquées ou semi-préfabriquées
- Systèmes d'assainissement agréés : fosse, filtre, système d'épuration
- Charpente et couverture :
  - Ossature et charpente y compris traitement des bois
  - Couverture et évacuation des eaux pluviales
- Menuiserie : uniquement portes et fenêtres
- Faux plafonds, sous-forgets
- Plomberie : douche, éviers, lavabos, WC sans prise en compte du raccordement au réseau public

- Électricité liée au logement (travaux exécutés par un professionnel du bâtiment), sans prise en compte du raccordement au réseau public
- Dispositifs ENR : chauffe-eau solaires, récupérateur eaux pluviales
- Adaptabilité du logement aux normes PMR

#### **Article 2.4.4 - Conditions de réalisation des travaux**

Les travaux peuvent être réalisés totalement ou partiellement par le bénéficiaire de l'aide ou par une personne choisie par ce dernier.

Le lot électricité portant sur la sécurité des personnes doit impérativement être exécuté par une entreprise qualifiée en la matière.

Le bénéficiaire est tenu de commencer les travaux dans un délai de trois (3) mois à compter du versement effectif de la subvention attribuant l'aide et de justifier de leur achèvement dans un délai de deux (2) années à compter de cette même date.

## **TITRE III - DOMAINE DU LOGEMENT LOCATIF AIDÉ**

### **CHAPITRE IER - BÉNÉFICIAIRES**

#### **Article 3.1.1 - Ménages bénéficiaires des logements**

Les logements locatifs sont attribués aux ménages respectant les dispositions du présent code.

Le bailleur est tenu de vérifier les critères d'éligibilité des bénéficiaires tous les deux (2) ans à compter de la date de signature du contrat de bail. En cas de dépassement des plafonds de revenus de plus de 10%, les ménages devront libérer le logement sous un délai de 12 mois à compter de la notification à l'intéressé du constat effectué par le bailleur actant du non-respect des critères d'éligibilité susmentionnés.

#### **Article 3.1.2 - Caractéristiques d'occupation des logements**

La typologie des logements attribués est déterminée selon la composition familiale des ménages indiquée dans le tableau ci-dessous.

Typologie	Nombre de personnes	
	Mini	Maxi
F1	1	2
F2	1	2
F3	3	4
F4	4	6
F5	5	8
F6	6	10

En cas de famille monoparentale, le parent isolé pourra compter pour deux (2) personnes.

Sont comptabilisés dans le foyer les enfants faisant l'objet d'un droit de de garde (décision du tribunal ou attestation à l'amiable) quelles que soient les modalités de garde.

La colocation est permise uniquement pour les personnes ayant le statut d'étudiant.

Des dérogations aux dispositions ci-dessus pourront être accordées par délibération spécifique de l'assemblée de la province Nord, sur demande motivée du bailleur.

### **CHAPITRE II - NATURE DES AIDES**

#### **Article 3.2.1 - Nature des aides**

L'aide prend la forme d'une subvention attribuée au promoteur, en vue d'obtenir des loyers d'équilibre modérés et compatibles avec les revenus des ménages éligibles aux logements locatifs aidés (LLA). Cette aide peut être accordée pour la production de logements neufs ou pour la rénovation de logements dégradés.

Les aides sont définies par l'assemblée de la province Nord.



Le solde du plan de financement après déduction de la subvention provinciale reste à la charge des promoteurs, il est constitué généralement sous forme d'apport bancaire, de fonds propres et de fonds provenant de la défiscalisation.

Les projets sont validés par délibération de l'assemblée de la province Nord, en fonction d'un dossier dont les éléments constitutifs répondent aux dispositions des sections II et IV du Chapitre III du Titre I.

### **Article 3.2.2 - Montant maximal des aides**

Le montant des aides accordées par la province ne peut excéder un taux maximal rapporté au coût du projet fixé à 30%.

Par dérogation, pour des opérations présentant des conditions de réalisation exceptionnelles, sur demande motivée de l'opérateur, le président de l'assemblée de la province peut déterminer un taux de subvention dérogatoire au regard de l'équilibre financier nécessaire la mise œuvre du projet.

Ces aides financières sont versées au promoteur, après l'établissement d'une convention passée entre ce dernier et la province Nord.

### **Article 3.2.3 - Subventions complémentaires**

Des subventions complémentaires apportées par d'autres collectivités locales ou organismes peuvent être intégrées dans le plan de financement des opérations.

Des subventions complémentaires peuvent être accordées par la province Nord, pour le financement des travaux liés à l'adaptation des logements destinés à accueillir des personnes avec handicap ou à mobilité réduite, afin de maintenir un niveau de loyer égal à celui d'un logement non adapté, de même typologie.

Des subventions complémentaires pourront être accordées par l'assemblée de la province Nord pour les logements dépassant les critères prévus dans l'article 1.3.1.3.

### **Article 3.2.4 - Expiration de la durée contractuelle de location des logements aidés**

Au terme des durées de location contractualisées, la destination des logements aidés est redéfinie entre le promoteur et la province Nord.

### **Article 3.2.5 - Clauses d'aliénation**

Sous peine de remboursement des subventions accordées, les opérateurs ne peuvent aliéner les logements aidés par la province Nord sans son approbation expresse.

En cas d'accord, l'aliénation est faite selon des conditions fixées conjointement entre le promoteur et la province Nord dans le cadre d'un avenant à la convention de financement initiale.

## **CHAPITRE III - CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES AIDES**

### **CODE DES AIDES A L'HABITAT EN PROVINCE NORD**

Mise à jour le 18/08/2023

### **Article 3.3.1 - Loyers d'équilibre**

Le loyer d'équilibre est le loyer mensuel fixé pour la location des logements locatifs aidés (LLA), respectant les contraintes fixées par le présent code, contribuant à l'équilibre financier de l'opération, en permettant de couvrir :

- l'amortissement des emprunts et la reconstitution des fonds propres éventuels ;
- les provisions pour entretien ;
- les renouvellements de composants ;
- les vacances et impayés ;
- les charges de gestion locative.

La participation financière de la province Nord permet de réduire le montant du loyer d'équilibre de chaque logement locatif aidé.

Les loyers d'équilibre des logements locatifs aidés sont définis lors de la contractualisation de l'opération entre la province Nord et le promoteur.

Les loyers sont maintenus par le promoteur, pendant toute la durée d'amortissement des prêts ou pour une durée définie par la province Nord.

Ils peuvent être actualisés en fonction du dernier indice de révision des loyers (IRL) définitif connu calculé par l'institut de la statistique et des études économiques de la Nouvelle-Calédonie (ISEE-NC).

### **Article 3.3.2 - Montants plafonds des loyers d'équilibre**

Les loyers d'équilibre mensuels maximums, hors charges locatives, sont les suivants, à la date d'entrée en vigueur du présent code :

Type	Loyers locatifs maximums /mois en Fcfp
F1	55 000
F2	65 000
F3	75 000
F4	85 000
F5	90 000
F6	100 000

Par dérogation, pour des opérations de construction de logements soumises à des contraintes particulières, une majoration des loyers maximaux destinée à l'équilibre financier des opérations peut être accordée par le président de l'assemblée de la province Nord dans un cadre conventionnel dans la limite de + 15 %.

## **CHAPITRE IV - CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**

### **Article 3.4.1 - Modalités relatives à l'instruction**

*CODE DES AIDES A L'HABITAT EN PROVINCE NORD*

*Mise à jour le 18/08/2023*

Après instruction administrative par la province Nord, les dossiers de demande d'aide éligibles sont proposés aux promoteurs pour une attribution de logement.

Les candidatures retenues par les promoteurs pour l'affectation d'un logement, lors de la première entrée ou à l'occasion de chaque changement de locataire, sont soumises à la validation du président de la commission des aides à l'habitat, à l'issue de laquelle les bailleurs pourront établir les baux avec les candidats retenus.

Ces dossiers seront soumis pour information à la commission des aides à l'habitat.

Dans le cas où la décision d'attribution ne peut être respectée, le bailleur doit informer la province Nord afin qu'un nouveau bénéficiaire soit retenu.

### **Article 3.4.2 - Durée de validité**

La durée de validité d'un dossier éligible est de 6 mois, à l'issue, le demandeur devra mettre à jour son dossier s'il souhaite maintenir sa demande de logement. Tout dossier incomplet et/ou non transmis dans les délais définis par la province Nord ou inéligible au regard du présent code est rejeté.

## **TITRE IV - DOMAINE DE L'AMENAGEMENT FONCIER A VOCATION RESIDENTIELLE**

### **Article 4.0.1. - Champ d'application**

La province Nord peut faire réaliser ou financer des opérations d'aménagement foncier à vocation résidentielle, en vue de la vente, de la location ou de la mise à disposition coutumière de lots nus ou bâtis, dans la mesure où une partie est dédiée à l'habitat aidé.

Ces opérations sont réalisées selon les dispositions suivantes.

### **Article 4.0.2 - Bénéficiaires**

Dans le domaine de l'aménagement foncier à vocation résidentielle, la population ciblée est désignée par la province Nord, au travers d'un conventionnement avec le promoteur.

### **Article 4.0.3 - Nature des aides**

Les aides sont définies par l'assemblée de la province Nord.

Elles peuvent être constituées par l'apport de foncier et/ou par une subvention.

Le solde du plan de financement après déduction de la subvention provinciale reste à la charge du promoteur, constitué généralement sous forme d'apport bancaire et de fonds propres.

### **Article 4.0.4 - Montant des aides**

Les projets sont aidés dans la limite d'un coût de revient plafond pour les travaux de viabilisation fixé à 5 800 000 F CFP/lot, appliqué au nombre de lots viabilisés.

Lorsque la vente est envisageable, le coût de vente des lots nus après déduction de la subvention provinciale, défini conjointement entre la province Nord et le promoteur, ne pourra pas excéder 550 000 F CFP/are.

Le montant des aides est déterminé en fonction d'un taux de subvention défini ci-dessous, appliqué au montant du projet viabilisé. Les montants de subventions sont arrondis au 1000ème supérieur.

Nature juridique des terres	Taux de subvention maximums applicables au coût des projets							
	Collectivités publiques Taux variables et plafonnés à	Promoteurs						
		Taux non cumulatifs			Taux cumulatifs			
		Cas 1	Cas 2	Cas 3	Cas 4	Cas 5	Cas 6	Cas 7
Droit commun	80%	15%	10%	5%	5%	10%	5%	5%
Droit coutumier	80%	80%						

1° Taux non cumulatifs entre eux, et à appliquer au montant du projet subventionnable :

- Cas 1 : projet situé dans une commune ayant décidé de se doter d'un schéma d'aménagement ou d'un plan d'urbanisme directeur approuvé par l'assemblée de province Nord
  - Cas 2 : projet situé dans une commune de plus de 2 000 habitants,
  - Cas 3 : projet situé dans une commune de moins de 2 000 habitants.
- 2° Taux cumulatifs entre eux et pouvant être cumulés à ceux mentionnés ci-dessus :
- Cas 4 : projet situé en agglomération,
  - Cas 5 : projet entièrement raccordé à un dispositif d'assainissement collectif public ou privé
  - Cas 6 : projet non raccordé à un dispositif d'assainissement collectif public ou privé
  - Cas 7 : taux variable dans la limite de 5%, défini en fonction de l'appréciation de l'assemblée de la province Nord, concernant un projet qui tient compte d'une démarche pour la protection de l'environnement, du développement durable et faisant recours aux énergies renouvelables.

#### **Article 4.0.5 - Conditions d'attribution des aides**

Les projets sont validés par délibération de l'assemblée de la province Nord en fonction d'un dossier dont les éléments constitutifs répondent aux dispositions des sections II et IV du Chapitre III du Titre I.

Pour les projets sur terres coutumières, le parcellaire doit être établi par des géomètres experts et le promoteur doit obtenir une validation préalable sur le plan technique des services compétents de la province Nord.

#### **Article 4.0.6 - Versement des aides**

Ces aides financières sont versées au promoteur, après l'établissement d'une convention passée entre ce dernier et la province Nord définissant les dispositions administratives, techniques et financières du projet, la nature et le montant des aides, les revenus des futurs acquéreurs ou locataires et les modalités de vente, d'attribution des lots nus aidés.

Les actes de vente entre le promoteur et les acquéreurs font mention de l'aide apportée par la province Nord.

## **TITRE V - DOMAINE DES OPERATIONS IMMOBILIERES SPECIFIQUES**

### **Article 5.0.1 - Champ d'application**

La province Nord peut aider à la réalisation d'opérations immobilières spécifiques, groupées ou individuelles, à titre d'innovation, à titre expérimental ou en termes de développement de zones géographiques particulières, dans le respect des dispositions suivantes.

### **Article 5.0.2 - Bénéficiaires**

Dans le domaine des opérations immobilières spécifiques, la population ciblée est désignée par la province Nord, au travers d'un conventionnement avec le promoteur.

### **Article 5.0.3 - Nature des aides**

Les aides sont définies par l'assemblée de la province Nord.

Elles concernent des projets immobiliers spécifiques, groupés ou individuels, à titre d'innovation, à titre expérimental ou en termes de développement de zones géographiques particulières, dans le domaine de l'accèsion à la propriété, de l'amélioration de l'habitat ou du logement locatif.

Le solde du plan de financement après déduction de la subvention provinciale reste à la charge du promoteur, constitué généralement sous forme d'apport bancaire et de fonds propres.

### **Article 5.0.4 - Montant des aides**

Le montant des aides est déterminé selon les dispositions des titres II et III, en fonction du coût et des caractéristiques des projets.

Ces aides financières sont versées au promoteur, après l'établissement d'une convention passée entre ce dernier et la province Nord ou l'opérateur désigné à l'article 6.0.5.

Les aides accordées aux promoteurs pour des projets dans le domaine de l'accèsion à la propriété ou de l'amélioration de l'habitat interviennent en déduction du coût d'acquisition.

La répartition de cette aide entre les accédants est proposée par le promoteur à la province en référence aux dispositions du présent code, cette répartition est soumise pour validation à la commission des aides à l'habitat.

### **Article 5.0.5 - Conditions d'attribution des aides**

Les projets sont validés par délibération de l'assemblée de la province Nord en fonction d'un dossier dont les éléments constitutifs répondent aux dispositions des sections II et IV du chapitre III du Titre I.

Concernant les projets sur terres coutumières, le parcellaire doit être établi par des géomètres experts et le promoteur doit obtenir une validation préalable sur le plan technique des services compétents de la province Nord.

Les dispositions administratives, techniques et financières du projet, la nature et les montants des aides, les revenus des futurs acquéreurs ou locataires et les modalités de vente, de location, d'attribution des logements, sont définis par l'établissement d'une convention entre la province Nord et le promoteur.

Les actes de vente, ou les baux à passer entre le promoteur et les acquéreurs ou les locataires, font mention de l'aide apportée par la province Nord.

## **TITRE VI - ATTRIBUTION ET APPLICATION DES AIDES**

### **Article 6.0.1 - Composition de la commission des aides à l'habitat**

La composition de la commission des aides à l'habitat est la suivante :

1° Avec voix délibératives :

- cinq membres de l'assemblée de la province Nord désignés pour la durée de la mandature comme titulaires par celle-ci et qui élisent, parmi eux, le président de la commission.

- chaque membre titulaire est suppléé par un autre membre issu et désigné par cette même assemblée.

2° Avec voix consultatives :

- le commissaire délégué de la République pour la province Nord ou son représentant,

- le maire de la commune concernée ou son représentant,

- le trésorier payeur pour la province Nord ou son représentant,

- le président de l'aire coutumière concernée ou son représentant,

- l'officier public coutumier concerné par le dossier examiné,

- pour l'administration provinciale :

- le secrétaire général ou son représentant,

- le directeur de l'aménagement et du foncier ou son représentant,

- le directeur des affaires sanitaires et sociales et des problèmes de société ou son représentant,

- le directeur des finances et du budget ou son représentant,

- le représentant du promoteur ou de l'opérateur concerné par le dossier examiné,

- le représentant des organismes bancaires ou de prêts concernés.

3° Présidence de la commission :

Le président de la commission est élu parmi les cinq membres titulaires de l'assemblée désignés au sein de la commission.

Il est élu à la majorité absolue au premier tour, à la majorité relative au deuxième tour, et s'il y'a égalité des voix, l'élection est acquise au bénéfice de l'âge.

En cas d'indisponibilité, le président peut désigner un représentant.

### **Article 6.0.2 - Fonctionnement de la commission**



Les membres de la commission sont convoqués par son président.

À la convocation communiquée huit (8) jours calendaires avant la réunion, sont joints l'ordre du jour et les dossiers. Les dossiers figurant à l'ordre du jour d'une réunion concernant une commune non-représentée à la date fixée, excepté la commune de Bélep, sont retirés.

La présence de trois (3) membres ayant voix délibérative est nécessaire à l'ouverture d'une réunion. Si ce quorum n'est pas atteint à l'heure fixée, la réunion est reportée d'une heure, avec deux (2) membres ayant voix délibérative, dont le président ou son représentant.

Les décisions sont prises à main levée et à la majorité des suffrages exprimés.

En cas de partage des voix, celle du président ou de son représentant est prépondérante.

Le secrétariat de la commission est assuré par la direction de l'aménagement et du foncier.

### **Article 6.0.3 - Compétences de la commission des aides à l'habitat**

La commission des aides à l'habitat est compétente pour donner un avis sur :

- l'attribution, le refus, le retrait ou l'annulation d'une aide ;
- les modifications de plans de financement des bénéficiaires d'aides ;
- le remboursement total ou partiel de l'aide provinciale par le bénéficiaire, en cas de non-respect des dispositions du présent code ;
- les demandes de dérogation pour la vente du logement aidé, dans des cas exceptionnels ;
- les candidatures pour l'attribution d'un logement locatif aidé ;
- les candidatures pour l'accession à un lot nu ou bâti ;
- la répartition de la subvention accordée au promoteur entre les bénéficiaires de logement ou de lot nu ou de lot bâti aidé, ou dans le cadre d'opérations immobilières spécifiques ;
- la destination ou l'aliénation des logements locatifs aidés à l'issue de la durée de location contractualisée.

### **Article 6.0.4 - Modalités d'attribution et de mise en œuvre des aides financières**

L'attribution et la modification, des aides à l'habitat font l'objet d'une délibération de l'assemblée de la province Nord après avis de la commission des aides à l'habitat.

Les modalités de versement des aides sont précisées par convention.

### **Article 6.0.5 - Désignation des opérateurs et des promoteurs**

Sans préjudice de la réglementation en vigueur en matière de commande publique, les opérateurs et promoteurs habilités à intervenir dans le cadre du présent code sont définis ci-après :

*CODE DES AIDES A L'HABITAT EN PROVINCE NORD*

*Mise à jour le 18/08/2023*

- les opérateurs chargés de la mise en œuvre des programmes habitat sont désignés par délibération spécifique de l'assemblée de la province Nord ;

- les promoteurs peuvent être les organismes publics, les bailleurs sociaux, les sociétés anonymes d'économies mixtes, les sociétés publiques locales, les opérateurs et les promoteurs privés, qui assurent le portage technique, administratif et financier de projets immobiliers retenus par une délibération de l'assemblée de la province Nord.

#### **Article 6.0.6 - Dispositions relatives aux opérateurs**

1° Les opérateurs chargés de la mise en œuvre des programmes habitat peuvent recevoir une rémunération de la province Nord, pour prendre en compte leurs coûts d'intervention.

2° Cette rémunération n'est pas répercutée à la charge de l'accédant, mais elle doit figurer dans le bilan financier de l'opération concernée.

3° L'opérateur assure entre autres, les missions suivantes :

- la gestion des financements, l'instruction, l'établissement, l'accompagnement et la mise au point du dossier de demande d'aide ;

- la recherche d'information relative au foncier à bâtir, l'établissement des plans d'implantation et le cas échéant, la gestion de la réalisation des plates-formes ;

- la gestion administrative, technique de l'opération aidée ;

- la conception du logement aidé ainsi que la recherche des produits et matériaux les plus adaptés.

#### **Article 6.0.7 - Dispositions relatives aux promoteurs**

Le promoteur défini à l'article 6.0.5, peut recevoir une aide financière accordée par l'assemblée de la province Nord pour la réalisation d'une opération de construction de logements ou d'aménagement, en accession ou en location.

Cette aide est déterminée à partir du coût de l'opération fixé suivant les conditions de section II du chapitre III du Titre I.

#### **Article 6.0.8 - Mise en concurrence**

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

La réglementation relative aux marchés publics devra être appliquée le cas échéant.

Un représentant de la province est invité à participer aux commissions d'ouverture des plis et d'attribution des marchés, il peut se faire communiquer les éléments d'information sur les conditions de mise en concurrence.

### **Article 6.0.9 - Sanctions administratives**

1° Toute infraction au présent code est puni d'une amende administrative d'un montant maximal de 20 000 000 F CFP.

2° Toute infraction au présent code fera l'objet d'un procès-verbal dressé par les agents de la direction de l'aménagement et du foncier assermentés à cet effet.

Une copie du procès-verbal, précisant l'infraction et le délai pour la régulariser, est remise au contrevenant et vaut mise en demeure. Le délai de régularisation est de six (6) mois à compter de la notification de la copie du procès-verbal à l'intéressé.

3° En l'absence de régularisation dans le délai fixé, la sanction prévue au 1° est prononcée par l'assemblée de province après avis de la Commission des aides à l'habitat et après que l'intéressé a eu été mis en mesure de présenter ses observations sur les manquements qui lui sont reprochés.