

Code des aides à l'habitat en province Sud

Historique :

Créé par :	Délibération n° 15-2018/APS du 20 avril 2018 instituant le code des aides à l'habitat en province Sud.	JONC du 26 avril 2018 Page 5826
	Erratum à la délibération n° 15-2018/APS du 20 avril 2018 [...].	JONC du 12 juin 2018 Page 7490
	Erratum complémentaire à la délibération n° 15-2018/APS du 20 avril 2018 [...].	JONC du 5 novembre 2019 Page 18682
Modifié par :	Délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud.	JONC du 28 novembre 2019 Page 20578
Modifié par :	Délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 portant modification du code des aides à l'habitat en province Sud.	JONC du 11 août 2020 Page 11576
Modifié par :	Délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud.	JONC du 14 septembre 2021 Page 13567
Modifié par :	Délibération n° 4-2023/APS du 16 février 2023 modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud.	JONC du 28 février 2023 Page 3897
Modifié par :	Délibération n° 43-2023/APS du 8 juin 2023 modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud.	JONC du 20 juin 2023 Page 11910
Modifié par :	Délibération n° 87-2023/APS du 9 novembre 2023 modifiant le code des aides à l'habitat en province Sud	JONC du 16 novembre 2023 Page 22962

LIVRE I : AIDES INDIRECTES.art. 100-1 à 100-4

TITRE I : AIDE AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN.

TITRE II : AIDE A LA PRODUCTION (AIDE A LA PIERRE). art. 120-1

Chapitre 1 : Condition d'octroi de l'aide.art. 121-1 et 121-2

Chapitre 2 : Composition du dossier de demande d'aide. art. 122-1 à 122-4

Chapitre 3 : Instruction du dossier de demande d'aide. art. 123-1 à 123-3

Chapitre 4 : Attribution de l'aide aux opérateurs sociaux. art. 124-1 à 124-6

Chapitre 5 : Gestion et attribution des logements locatifs..... art. 125-1 à 125-15

Chapitre 6 : Contrôle et sanctions. art. 126-1 à 126-5

TITRE III : AIDE A LA REQUALIFICATION URBAINE. art. 130-1

Chapitre 1 : Conditions d'octroi de l'aide.....art. 131-1 et 131-2

Chapitre 2 : Composition du dossier de demande d'aide. art. 132-1 à 132-4

Chapitre 3 : Instruction du dossier de demande d'aide. art. 133-1 à 133-3

Chapitre 4 : Attribution de l'aide aux opérateurs sociaux. art. 134-1 à 134-6

Chapitre 5 : Gestion et attribution des logements locatifs.....art. 135-1 et 135-2

Chapitre 6 : Contrôle et sanctions. art. 136-1 à 136-5

LIVRE II : AIDES DIRECTES.art. 200-1 à 200-6

TITRE I : AIDE INDIVIDUELLE A L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ. art. 210-1 à 210-3

Chapitre 1 : Conditions d'octroi de l'aide..... art. 211-1 à 211-16

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

<i>Chapitre 2 : Composition de la demande.</i>	.....	art. 212-1 à 212-5
<i>Chapitre 3 : Instruction de la demande</i>	.....	art. 213-1 à 213-4
<i>Chapitre 4 : Attribution de la subvention.</i>	.....	art. 214-1 à 214-4
<i>Chapitre 5 : Montant et modalités de versement de la subvention.</i>	.....	art. 215-1 à 215-5
<i>Chapitre 6 : Contrôle et sanctions.</i>	.....	art. 216-1 à 216-6
TITRE II : AIDE INDIVIDUELLE A L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT.	.....	art. 220-1 et 220-2
<i>Chapitre 1 : Conditions d'octroi de l'aide.</i>	.....	art. 221-1 à 221-11
<i>Chapitre 2 : Composition de la demande.</i>	.....	art. 222-1 à 222-5
<i>Chapitre 3 : Instruction de la demande.</i>	.....	art. 223-1 à 223-4
<i>Chapitre 4 : Attribution de l'aide.</i>	.....	art. 224-1 à 224-4
<i>Chapitre 5 : Montant et Modalités de versement de l'aide.</i>	.....	art. 225-1 à 225-3
<i>Chapitre 6 : Contrôle et sanctions.</i>	.....	art. 226-1 à 226-5
LIVRE III : RECONNAISSANCE DU CARACTÈRE SOCIAL	.....	art. 300-1 à 300-8
LIVRE IV : GOUVERNANCE DE L'HABITAT	.....	art. 400-1 à 400-6
LIVRE V : Accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement	.....	art. 500-1 à 500-8
Titre I : Accompagnement social		
<i>Chapitre 1 : Objet et procédure</i>	.....	art. 511-1 et 511-2
<i>Chapitre 2 : Commission consultative</i>	.....	art. 512-1 à 512-3
<i>Chapitre 3 : Cadrage de l'accompagnement social.</i>	.....	art. 513-1 à 513-3
Titre II : Aides financières	.....	art. 520-1 à 520-4
<i>Chapitre 1 : Procédure</i>	.....	art. 521-1 et 521-2
<i>Chapitre 2 : Attribution et versement des aides</i>	.....	art. 522-1 et 522-2
Titre III : Dispositif de logements et d'hébergements spécifiques	.....
<i>Chapitre 1 : Le Passeport Premier Logement</i>	.....	art. 530-1 à 530-6
<i>Section 1 : Procédure et attribution de l'aide à l'ameublement</i>	.....	art. 531-1 à 531-4

LIVRE I : AIDES INDIRECTES.

Article 100-1 : Objet

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 3

Les aides indirectes ont pour but de soutenir la production de parcelles constructibles destinées à accueillir des logements à caractère social (aides à l'aménagement), ou d'aider les opérateurs sociaux pour la réalisation de programmes de production ou de requalification urbaine.

Ces aides sont versées selon une stratégie habitat territorialisée définie par la province Sud en concertation avec les opérateurs sociaux sur la base de leurs plans stratégiques patrimoniaux et avec les communes sur la base des besoins et problématiques locales identifiés.

Ces aides contribuent à l'équilibre financier des opérations et permettent de proposer aux ménages des logements locatifs dont les loyers sont compatibles avec leurs ressources.

Article 100-2 : Service instructeur

La direction du logement de la province Sud, ci-après désignée « service instructeur », est chargée de l'application du présent livre.

Article 100-3 : Inscriptions budgétaires

Les aides prévues par le présent livre sont accordées dans la limite des crédits votés par l'assemblée de la province Sud.

Article 100-4 : Définitions

Erratum complémentaire – 1), 2) et 8)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 3

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 4

Au sens du présent livre, on entend par :

1° « Opération d'habitat social » : un projet d'aménagement ou de construction dont la finalité est de proposer des logements ou des lots nus à des prix maîtrisés, destinés à accueillir des ménages répondant aux critères fixés par le présent code, et dont le caractère social a été reconnu par le président de l'assemblée de la province Sud, en application du livre III du présent code.

2° « Opérateur social » : Etablissement public ou entreprise publique locale (EPL), opérateur privé du logement social agréé par arrêté délivré par le président de l'assemblée de la province Sud pour une opération remplissant les critères de l'article 300-8 ou sociétés mutualistes et leurs filiales dont le statut autorise la réalisation d'opérations d'habitat social ou la réalisation d'opérations de requalification urbaine en province Sud.

3° « Bailleur social » : un opérateur social qui donne à bail un logement dont il est propriétaire, contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention avec la province Sud, à un ménage répondant aux conditions fixées par le présent code.

4° « Logement locatif aidé » (LLA) : un logement issu d'une opération de construction sociale, géré par un bailleur social, dont la construction a fait l'objet d'une subvention d'équilibre de la province Sud et qui est donné à bail contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention avec la province Sud, à des ménages répondant aux conditions fixées par le présent code. Les logements locatifs très aidés (LTA) et les logements aidés (LA) issus de la délibération modifiée n° 34- 98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud sont assimilés aux logements locatifs aidés (LLA).

5° « Logement locatif de transition (LLT) » : un logement issu d'une opération de construction sociale, géré par un bailleur social et qui est donné à bail contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention avec la province Sud, à des ménages répondant aux conditions fixées par le présent code. Afin de favoriser la mixité sociale, les conditions de ressources retenues pour les LLT sont moins exigeantes que pour les LLA. Les logements aidés de transition (LAT) issus de la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10

juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud sont assimilés aux logements locatifs de transition (LLT).

6° « Ensemble immobilier public » : un immeuble ou groupement d'immeubles composé de logements appartenant à un même opérateur social.

7° [Abrogé].

8° « Opération de requalification urbaine » : un projet de rénovation d'un ensemble immobilier en vue de produire des logements locatifs aidés, ou un projet portant sur une opération publique ancienne comprenant à la fois des travaux sur le patrimoine immobilier, notamment de rénovation, de résidentialisation ou de démolition, et des actions de médiation et de gestion locative, en vue d'améliorer la tranquillité résidentielle.

9° « Logement Locatif Public (LLP) » : un logement faisant partie d'une opération de construction sociale, réalisé par un bailleur social, et qui est donné à bail contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention, à des ménages répondant aux conditions fixées par le présent code. Un logement locatif public (LLP) est, soit un logement locatif aidé (LLA), soit un logement locatif de transition (LLT), ou tout logement aidé ayant fait l'objet, d'une convention dans le cadre de la délibération n°34-98/APS du 10 juillet 1998, dans ses différentes versions, depuis sa promulgation, et jusqu'à son abrogation, 10° « Résidence principale » : Logement effectivement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Les périodes passées en dehors de la Nouvelle-Calédonie pour l'accomplissement du service civique, la poursuite d'études, d'une formation ou pour des raisons familiales impérieuses, professionnelles ou médicales ne sont pas interruptives du délai de huit mois mentionné à l'alinéa précédent. :

11° « Loyer d'équilibre » : Loyer mensuel maximum, fixé par convention par la province Sud pour chaque catégorie de logement locatif public et pour chaque opération de construction, pour la location des logements locatifs aidés (LLA) et des logements locatifs de transition (LLT), et respectant les contraintes fixées par le présent code. Ce loyer d'équilibre contribue à l'équilibre financier de l'opération.

12° « Ménage » : Ensemble des personnes occupant à titre de résidence principale, un même logement.

13° « Ménage monoparental » : Ménage qui comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires à charge.

14° « Demandeur » : La ou les personnes qui dépose(nt) une demande de logement auprès de la province Sud.

15° « Fonds social de l'habitat (FSH) » : Société mutualiste créé par délibération modifiée n° 210 du 30 octobre 1992 portant création du Fonds Social de l'Habitat. Elle a pour but d'intervenir en faveur des salariés de Nouvelle-Calédonie, afin de favoriser leur accès au secteur locatif à loyer modéré et à la petite propriété de terrains viabilisés nus ou bâtis. Elle peut également intervenir dans la réhabilitation de l'habitat insalubre.

16° « Fonds calédonien de l'habitat (FCH) » : Par délibération n° 370 du 3 avril 2003, le Fonds Social de l'Habitat peut créer des sociétés dont l'objet social est notamment la construction de logements sociaux ou la réalisation de lotissements sociaux en vue de leur vente ou de leur location telle que le FCH. Il peut également prendre des participations dans ce type de sociétés. Le Fonds Calédonien de l'Habitat a pour but d'augmenter l'offre de logements locatifs en faveur des salariés. Il a donc pour objet la construction, la gestion et l'entretien de logements locatifs.

17° « SMG » : Salaire minimum garanti dont le montant est fixé par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

18° « Opération publique ancienne » : un ensemble immobilier livré, appartenant à un même opérateur social, composé de logements.

19° « Hébergement spécifique » : logement locatif qui s'adresse à des personnes ayant des besoins spécifiques compte tenu de l'insuffisance de leurs ressources, de leur âge, de leur situation de handicap ou encore du caractère temporaire de leur séjour. Il peut notamment s'agir de résidences médico-sociales, de logements pour les jeunes (résidences universitaires, foyers jeunes travailleurs...), de logements d'urgence ou d'insertion.

TITRE I : AIDE AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN.

Réservé

TITRE II : Aide à la production (Aide à la pierre)

Intitulé modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 5

Article 120-1 : Objet

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 6

L'aide à la production (aide à la pierre) est constituée d'une subvention versée à un opérateur social qui produit, par l'intermédiaire d'une opération d'habitat social susceptible d'être portée par une société civile immobilière, des logements locatifs publics ou des hébergements spécifiques.

Cette aide contribue à l'équilibre financier du coût de l'opération et permet la fixation d'un loyer d'équilibre pour chaque logement locatif public ou hébergement spécifique.

Chapitre 1 : Condition d'octroi de l'aide.

Article 121-1 : Condition tenant à la nature des logements

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 7

L'aide à la pierre est accordée pour la production en province Sud de LLA ou d'hébergements spécifiques.

Article 121-2 : Caractéristiques des logements aidés

Les logements locatifs publics doivent respecter les caractéristiques des logements aidés fixées en annexe n° 1 du présent code.

Chapitre 2 : Composition du dossier de demande d'aide.

Article 122-1 : Pièces constitutives du dossier de demande d'aide

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

L'aide à la pierre est accordée sur la base d'un dossier comprenant un projet de construction présenté par l'opérateur social.

Article 122-2 : Projet de construction

Le projet de construction mentionné à l'article 122-1 comprend notamment :

- 1° la situation et l'implantation des logements ;
- 2° la quantité et les catégories de logements qui seront réalisés (LLA et, le cas échéant, LLT) ;
- 3° la typologie des logements qui seront réalisés, définie conformément à l'article 125-12 ;
- 4° une note descriptive qui justifie les choix de conception et notamment l'implantation de la construction au regard des facteurs bioclimatiques, les formes et les volumes de la construction, les surfaces retenues, le schéma fonctionnel de qualité limitant les détournements d'usage et la durabilité des matériaux au regard des frais de gestion ;
- 5° le calcul du loyer d'équilibre, conformément à l'article 125-13 ;
- 6° un plan de financement qui doit notamment comporter les éléments énumérés à l'article 122-3 ;
- 7° un état descriptif du coût total de l'opération de construction, dont les éléments constitutifs sont énumérés à l'article 122-4.

Article 122-3 : Plan de financement

Complété par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 8

Le plan de financement fait notamment apparaître :

- 1° le coût total de l'opération de construction ;
- 2° le financement de l'opération qui comprend notamment :
 - L'apport en fonds propres du maître d'ouvrage ;
 - le montant des emprunts ;
 - le montant des autres aides publiques éventuelles, la part de défiscalisation ou les subventions complémentaires, notamment, celles accordées par l'Etat ou par d'autres collectivités locales dans le cadre des opérations menées au titre des contrats conclus entre l'Etat et ces collectivités ;
 - les autres fonds éventuels.
- 3° les loyers d'équilibre en fonction de la typologie et de la catégorie des logements locatifs publics (LLA, LLT) ;
- 4° le montant de l'aide à la pierre sollicitée.

5° une note justifiant l'équilibre financier de l'opération, selon le modèle préconisé par la province Sud, qui doit permettre d'assurer la maintenance, l'entretien de la résidence et le renouvellement de ses composants.

Article 122-4 : État descriptif du coût total de l'opération de construction

L'état descriptif du coût total de l'opération de construction comprend :

1° La charge foncière :

- le prix du terrain et les frais d'acquisition ;

- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, tels que les démolitions, le désamiantage, la dépollution, les mouvements de terre, les voiries et les réseaux divers y compris les branchements, les transformateurs, l'éclairage public, les aires de stationnement et selon les opérations, les espaces libres, les plantations et plus généralement les frais de libération des sols ;

- les sondages géotechniques et les éventuels levés topographiques ;

- les taxes d'aménagement ;

- le cas échéant, le montant de toute participation mise à la charge du constructeur pour le renforcement des réseaux ;

2° Le coût des travaux de bâtiment :

- le coût de la construction, selon les règles de l'art, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées, notamment les garages, les celliers, les terrasses, les aires de jeux, ou non incorporées ;

- les frais d'assurance décennale, responsabilité civile et tous risques chantiers ;

- les coûts liés à la réalisation de tous les équipements nécessaires à l'usage des locaux d'habitation et de leurs annexes ;

- les frais de raccordement de viabilisation en limite foncière du projet et les taxes inhérentes ;

- les coûts liés à la construction des locaux destinés aux services collectifs ou communs attachés à la jouissance des logements ;

- le coût de la construction des équipements nécessaires pour assurer le confort thermique et acoustique des logements ;

- les coûts liés aux aménagements prévus en faveur des économies d'énergie ;

3° Les honoraires de l'ensemble des professionnels qui concourent à l'acte de construire (programmation, maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle, sécurité...) ;

4° Les frais de portage financier ;

5° Les dépenses relatives aux travaux de terrassement ou de confortement des terrains ;

6° Les garanties bancaires d'achèvement ;

7° Les frais de rachat pour les opérations en défiscalisation.

Ne sont pas prises en compte dans le coût total de l'opération de construction, les éventuelles prestations annexes suivantes :

- l'achat et la pose de climatiseur ;
- les aménagements extérieurs (piscines, deck de plus de 25 m2...).

Chapitre 3 : Instruction du dossier de demande d'aide.

Article 123-1 : Enregistrement de la demande

Le service instructeur vérifie la complétude du dossier :

- si le dossier est complet, le service instructeur délivre un accusé de réception à l'opérateur social ;
- si le dossier est incomplet, le service instructeur adresse à l'opérateur social, dans le mois qui suit la date de réception du dossier, un courrier l'invitant à fournir les pièces manquantes dans un délai de deux mois.

Un accusé de réception est délivré à l'opérateur social dès la réception de l'ensemble des pièces manquantes.

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

Article 123-2 : Demande d'éléments complémentaires

Au cours de la phase d'instruction, le service instructeur peut demander tout complément d'informations à l'opérateur social.

Article 123-3 : Délai d'instruction

Le délai d'instruction est de quatre mois à compter de la date de délivrance de l'accusé de réception mentionné à l'article 123-1.

Chapitre 4 : Attribution de l'aide aux opérateurs sociaux.

Article 124-1 : Décision d'attribution

Au terme de la procédure d'instruction, le Bureau de l'assemblée de la province Sud peut, par délibération, accorder une aide à la pierre.

Article 124-2 : Montant maximal de l'aide

L'aide à la pierre ne peut excéder 25 % du coût moyen de production d'un logement locatif aidé (LLA) pour chaque opération de construction sociale.

L'aide peut être majorée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud pour le financement de travaux supplémentaires liés notamment à l'adaptation des logements publics sociaux pour les personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap, ou à des aménagements en faveur d'économies d'énergie.

Article 124-3 : Convention

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 9

L'octroi de l'aide à la pierre et, le cas échéant, de la subvention complémentaire mentionnée à l'article 124-2 est conditionné à la signature d'une convention entre la province Sud et l'opérateur social qui fixe notamment :

- les obligations qui incombent au bailleur social et notamment le montant des loyers d'équilibre des logements, ainsi que les modalités de la maintenance et de l'entretien de l'ensemble immobilier ;
- les modalités de versement de l'aide à la pierre.

Article 124-4 : Obligations de l'opérateur social

L'opérateur social est tenu de :

- signaler et justifier au service instructeur toute modification portant sur le projet de construction ;
- conserver la destination des logements locatifs publics jusqu'à l'amortissement des emprunts qu'il a souscrits ;
- ne pas aliéner les logements locatifs publics sans l'accord de la province Sud ;
- fournir à la province Sud, dans un délai de douze mois, à compter de l'achèvement de l'opération, un rapport justifiant l'utilisation de l'aide à la pierre.

Article 124-5 : Redéfinition de la destination des logements

A l'issue de l'amortissement des emprunts souscrits par l'opérateur social, la destination des logements locatifs publics ayant bénéficié d'une aide à la pierre peut être redéfinie entre l'opérateur social et la province Sud.

Article 124-6: Aliénation des logements

L'aliénation des logements locatifs publics peut intervenir avec l'accord de la province Sud, dans les conditions fixées par cette dernière.

Elle fait l'objet d'un avenant à la convention mentionnée à l'article 124-3.

Chapitre 5 : Gestion et attribution des logements locatifs.

Article 125-1 : Gestion des logements

Les logements locatifs publics sont confiés en gestion par le propriétaire à un bailleur social.

Article 125-2 : Attribution des logements

Les logements locatifs publics sont attribués par la commission d'attribution des logements, définie à la section 1 du présent chapitre, aux ménages qui remplissent les conditions fixées par la section 2 du présent chapitre.

Section 1 : Commission d'attribution des logements.

Article 125-3 : Mission

Il est créé, pour chaque bailleur social, une commission chargée d'attribuer nominativement les logements locatifs publics.

Article 125-4 : Composition

La commission d'attribution des logements publics aidés du Fond Calédonien de l'Habitat (FCH), est la commission permanente du Fond Social de l'Habitat (FSH).

Pour chaque autre bailleur social, la commission d'attribution des logements publics sociaux est composée comme suit :

- le président de l'assemblée de la province Sud ou son représentant ;
- le président de la commission provinciale de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ou son représentant ;
- trois membres de l'assemblée de la province Sud désignés par cette dernière dans le respect du principe de la représentation proportionnelle des groupes politiques qui y sont représentés ;
- le maire de la commune intéressée ou son représentant ;
- le commissaire délégué de la République en province Sud ou son représentant ;
- le directeur général du bailleur social ou son représentant.

Peuvent être invitées à participer aux réunions des commissions, des personnes qualifiées et notamment :

- le directeur du logement de la province Sud ou son représentant ;
- le directeur de l'action sanitaire et sociale de la province Sud ou son représentant ;

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

- le représentant des services sociaux de la commune intéressée ou son représentant.

Ces personnes qualifiées ont une voix consultative dans les décisions prises par la commission.

Article 125-5 : Organisation

L'organisation de la commission permanente du FCH est fixée statutairement et par le règlement intérieur du conseil d'administration du FSH.

La présidence des commissions d'attribution des logements publics sociaux des autres bailleurs sociaux est assurée par le président de l'assemblée de la province Sud ou son représentant.

En cas d'absence du président, un président de séance est désigné en début de réunion de la commission.

Le secrétariat de la commission est assuré par le bailleur social.

Article 125-6 : Fonctionnement

Le fonctionnement de la commission permanente du FCH est fixé statutairement et par le règlement intérieur du conseil d'administration du FSH.

Pour les autres opérateurs, la convocation de la commission d'attribution des logements est effectuée par le bailleur social, qui arrête l'ordre du jour de la réunion de la commission. La convocation est adressée au plus tard quinze jours avant la date fixée pour la réunion.

La commission est réunie autant de fois que nécessaire.

Elle ne peut valablement se réunir que si au moins quatre de ses membres sont présents. A défaut, la réunion de la commission se tient dans un délai qui ne peut être inférieur à deux jours ouvrés, sans condition de quorum. Les nouvelles convocations sont adressées par le bailleur social au plus tard 24 h avant la date de réunion de la commission.

Les séances de la commission ne sont pas publiques.

Les avis de la commission sont rendus à la majorité des membres présents. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

L'avis de la commission peut être recueilli par consultation à domicile sur décision de son président.

Des consultations à domicile peuvent être organisées par le bailleur social.

L'ensemble des membres de la commission est consulté.

Chacun exprime sa position motivée et l'adresse par tout moyen au bailleur social. Dans le cadre de cette procédure, les avis de la commission sont rendus à la majorité de ses membres.

Le secrétariat de la commission est assuré par le bailleur social.

Le secrétariat de la commission formalise à l'issue des réunions, ou des consultations à domicile, un relevé de conclusions reprenant les avis motivés émis par chaque membre de la commission ainsi que l'avis général résultant du vote.

Ce relevé de conclusions est communiqué aux membres de la commission.

Article 125-7 : Attribution du logement

Sont désignés par la commission, pour chaque logement locatif public, un ménage attributaire, et éventuellement un ménage suppléant.

A l'issue de la réunion de la commission d'attribution des logements, le bailleur social contacte les ménages attributaires pour leur proposer un logement locatif public.

Si le ménage désigné par la commission refuse le logement locatif public ou ne peut accéder audit logement en raison de changements dans sa situation, le bailleur social propose le logement au ménage éventuellement retenu comme suppléant par la commission.

Si aucun suppléant n'a été désigné, l'attribution du logement est proposée à la prochaine séance de la commission, ou peut faire l'objet d'une consultation à domicile des membres de la commission.

Section 2 : Critères d'attribution des logements.

Article 125-8 : Critères généraux

Pour prétendre à l'attribution d'un logement locatif public, le demandeur doit remplir les conditions suivantes :

1° être de nationalité française ou être titulaire d'un titre de séjour prévu pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie ;

2° résider en province Sud depuis au moins six mois à compter de la date du dépôt de la demande ;

3° occuper le logement à titre de résidence principale ;

4° remplir les conditions de ressources fixées à l'article 125-9.

Article 125-9 : Critères de ressources

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 4

1° Les ressources du demandeur prises en compte par la commission d'attribution des logements sont les ressources nettes cumulées tirées d'activités professionnelles ou non professionnelles de l'ensemble des personnes constituant le ménage.

Sont exclus des ressources mentionnées à l'alinéa précédent, les prestations familiales et les secours immédiats et exceptionnels.

Les bourses et les aides sociales, pour leur part, ne seront individuellement prises en compte qu'au-delà du montant forfaitaire mensuel de 40 000 francs CFP.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Les pensions alimentaires ou indemnités compensatoires reçues ou versées sont prises en compte pour le calcul des ressources. Elles doivent être justifiées lors de l'établissement du dossier.

2° Les logements locatifs publics sont attribués aux ménages dont les ressources n'excèdent pas, au 1er mai 2018, les montants suivants :

Nombre de personnes composant le foyer	Plafond mensuel net des ressources du ménage (francs CFP)	
	LOGEMENT LOCATIF AIDÉ	LOGEMENT LOCATIF DE TRANSITION
Une personne	1 SMG	1,5 SMG
Deux personnes	1,3 SMG	2,2 SMG
Trois personnes	1,6 SMG	2,6 SMG
Quatre personnes	1,7 SMG	3,1 SMG
Cinq personnes	2 SMG	3,7 SMG
Six personnes	2,3 SMG	4,2 SMG
Plus de six personnes	2,6 SMG	4,7 SMG

Pour les ménages monoparentaux, le parent isolé compte pour deux personnes.

Article 125-10 : Actualisation du montant des plafonds mensuels nets des ressources du ménage.

*Erratum complémentaire -9)
Abrogé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 5*

[Abrogé].

Article 125-11 : Critères de priorisation des demandes

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 6

Les demandes de logements locatifs publics sont priorisées en fonction notamment des critères suivants :

- l'ancienneté de la demande ;
- l'urgence de la demande reconnue par la direction en charge du logement en province Sud ;
- la composition du ménage et notamment son caractère monoparental ;
- la proximité du logement avec les intérêts familiaux et professionnels du demandeur.

Article 125-12 : Typologie des logements locatifs

La typologie des logements à attribuer est déterminée par la commission d'attribution des logements selon la composition et la structure du ménage.

Elle est fixée, à titre indicatif, de la manière suivante :

Typologie des logements locatifs	Nombre de personnes composant le ménage
I	1 ou 2 personnes
II	2 personnes
III	2 à 4 personnes
IV	4 à 6 personnes

Pour les demandeurs qui disposent d'un agrément par la province Sud en qualité de famille d'accueil, en application de la délibération n° 28-2017/APS du 31 mars 2017, la typologie du logement peut être la typologie immédiatement supérieure à celle déduite de la composition du ménage.

Pour les ménages monoparentaux, le parent isolé compte pour deux personnes.

Il est généralement admis, sauf cas particulier, que deux enfants mineurs occupent la même chambre.

Section 3 : Loyer d'équilibre.

Article 125-13 : Loyer d'équilibre

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

Article 125-14 : Montant des loyers d'équilibre

Le loyer d'équilibre maximum par logement locatif public est fixé comme suit, pour valeur au 1er janvier 2015, en fonction de sa typologie :

Typologie des logements locatifs publics		Montant des loyers d'équilibre mensuels maximums (francs CFP)	
Type de logements	Nombre de chambres en plus de la pièce principale	LLA	LLT
I	0	40 000	50 000
II	1	45 000	60 000
III	2	55 000	80 000
IV	3	65 000	90 000
V	4	75 000	100 000

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

VI	5	85 000	110 000
----	---	--------	---------

Article 125-15 : Actualisation du montant des loyers d'équilibre

Les montants maximums des loyers d'équilibre fixés à l'article 125-14 sont actualisés annuellement, au 1er janvier, en fonction du dernier indice de révision des loyers (IRL) définitif connu à la date de l'actualisation, calculé par l'institut de la statistique et des études économiques de la Nouvelle-Calédonie.

Chapitre 6 : Contrôle et sanctions.

Article 126-1 : Contrôle

Le service instructeur est chargé de contrôler le respect des dispositions du présent titre.

Les opérateurs sociaux et les bailleurs sociaux sont tenus de produire, à la demande du service instructeur, tout document jugé nécessaire.

Article 126-2 : Retrait ou suspension de l'aide

Le Bureau de l'assemblée de la province Sud peut suspendre le versement de l'aide, pour une durée maximale d'un an, ou retirer l'aide en cas de :

- modification substantielle ou injustifiée du projet de construction ;
- non-respect des obligations fixées dans la convention mentionnée à l'article 124-3.

Avant toute décision de suspension ou de retrait, le service instructeur notifie à l'opérateur social, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait ou la suspension de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de suspension ou de retrait est motivée et notifiée à l'intéressé.

Article 126-3 : Restitution de l'aide

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 7

Le retrait de l'aide dans les cas prévus à l'article 126-2 est assorti de l'obligation de restituer tout ou partie de l'aide à la pierre et, le cas échéant, de la subvention complémentaire versée par la province Sud, dans un délai fixé par le Bureau de l'assemblée de la province Sud.

Article 126-4 : Indemnisation de l'opérateur social

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 10

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

En cas d'annulation du projet de construction, non imputable à l'opérateur social, ce dernier peut bénéficier d'une subvention accordée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud visant à couvrir une partie des frais engagés.

Article 126-5 : Fraude

Erratum complémentaire –11)

Sans préjudice, des poursuites pouvant être engagées, toute fraude ou fausse déclaration à l'occasion du dépôt d'une demande d'aide à la pierre entraîne le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide allouée.

Le service instructeur notifie au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de retrait, assortie ou non d'une obligation de restitution de l'aide reçue, est motivée et notifiée à l'intéressé.

TITRE III : AIDE A LA REQUALIFICATION URBAINE

Intitulé modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 11

Article 130-1 : Objet

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 12

L'aide à la requalification urbaine est une subvention versée aux opérateurs sociaux qui réalisent un projet de rénovation d'un ensemble immobilier en vue de produire des logements locatifs aidés, ou de mettre en œuvre un projet pour la tranquillité résidentielle sur une opération publique ancienne comprenant des travaux sur le patrimoine immobilier, notamment de rénovation, résidentialisation et/ou démolition, des actions de médiation et de gestion locative.

Les projets pour la tranquillité résidentielle devront comprendre un diagnostic et des indicateurs actualisés tous les six (6) mois, détaillés en annexe n° 3 du présent code, afin d'évaluer la politique publique engagée.

L'aide à la requalification urbaine contribue à l'équilibre financier du coût des opérations de requalification et permet la fixation d'un loyer d'équilibre.

Chapitre 1 : Conditions d'octroi de l'aide.

Article 131-1 : Condition tenant à la propriété des logements

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 13

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Pour bénéficier d'une aide à la requalification urbaine, l'opérateur social doit être propriétaire des logements pour lesquels il sollicite une aide financière de la province Sud.

Dans le cas où l'acquisition serait prévue postérieurement à la demande d'aide, l'aide ne pourrait être délivrée qu'après signature des actes authentiques, sur présentation au service instructeur de l'acte de propriété.

Article 131-2 : Condition tenant aux logements

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 14

L'aide à la requalification urbaine est accordée pour :

- un projet de rénovation d'un ensemble immobilier en province Sud qui a vocation à produire un minimum de 50 % de logements locatifs aidés (LLA) ;
- un projet pour la tranquillité résidentielle sur une opération publique ancienne en province Sud qui comporte un minimum de 50 % de logements locatifs aidés (LLA) ;
- à titre exceptionnel, une opération de requalification urbaine de plus de 50 % de logements locatifs de transition (LLT) qui participe à la mixité d'un quartier déjà urbanisé.

Chapitre 2 : Composition du dossier de demande d'aide.

Article 132-1 : Pièces constitutives du dossier de demande d'aide

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 15

L'aide à la requalification urbaine est accordée sur la base d'un dossier comprenant :

1° un projet de requalification urbaine qui doit permettre de respecter les caractéristiques des logements aidés fixées en annexe n° 1 du présent code ;

2° un plan de financement ;

3° une note qui :

- justifie la demande d'aide à la requalification urbaine ;
- indique les principes retenus en matière de requalification urbaine ainsi que le public bénéficiaire.

En complément pour les projets de tranquillité résidentielle :

4° une note qui :

- présente les principales problématiques d'attractivité de la résidence ;
- présente les choix opérés pour répondre aux actions de médiation pour la tranquillité résidentielle et aux actions de gestion locative visant à pérenniser le patrimoine ;

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

– précise les actions qui ont été entreprises par l’opérateur social pour maintenir les logements en état d’être loués et les coûts associés.

Article 132-2 : Projet de requalification urbaine

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 16

Le projet de requalification urbaine mentionné à l’article 132-1 présenté par l’opérateur social comprend notamment :

1° la situation et l’implantation des logements, des parties communes et des espaces extérieurs (notamment la localisation cadastrale et les plans) ;

2° la quantité et les catégories de logements à requalifier ;

3° la typologie des logements à requalifier définie conformément à l’article 125-12 ;

4° un dossier technique détaillé des travaux à réaliser ;

5° le calcul du loyer d’équilibre, conformément à l’article 125-14 ;

6° un plan de financement qui doit notamment comporter les éléments énumérés à l’article 132-3 ;

7° un état descriptif du coût total du projet de requalification, dont les éléments constitutifs sont énumérés à l’article 132-4.

En complément pour les projets de tranquillité résidentielle :

8° le cahier des charges du diagnostic détaillé en annexe n° 3 du présent code ;

9° une note descriptive qui justifie les choix d’ajustement de conception en matière de sécurité afin d’éviter les détournements d’usages et d’assurer la durabilité des matériaux au regard des frais de gestion ;

10° une note descriptive qui justifie les choix opérés pour répondre aux actions de médiation pour la tranquillité résidentielle et aux actions de gestion locative visant à pérenniser le patrimoine ;

11° une note descriptive qui justifie les éventuels choix de démolition des bâtiments.

Article 132-3 : Plan de financement

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 17

Le plan de financement fait notamment apparaître :

1° le coût total de l’opération de requalification urbaine ;

2° le financement de l’opération qui comprend notamment :

L’apport en fonds propres du maître d’ouvrage ;

Code des aides à l’habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

- le montant des emprunts ;
 - le montant des autres aides publiques éventuelles, la part de défiscalisation ou les subventions complémentaires, notamment, celles accordées par l'Etat ou par d'autres collectivités locales dans le cadre des opérations menées au titre des contrats conclus entre l'Etat et ces collectivités ;
 - les autres fonds éventuels.
- 3° les loyers d'équilibre en fonction de la typologie et de la catégorie des logements (LLA, LLT) ;
- 4° le montant de l'aide à la requalification urbaine sollicitée.

Article 132-4 : État descriptif du coût du projet de requalification urbaine

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 18

L'état descriptif du coût total de l'opération de requalification urbaine comprend :

- 1° la charge immobilière d'achat de l'immeuble, dans le cas d'une acquisition ;
 - 2° le coût détaillé de l'ensemble des travaux concourant à la requalification urbaine ;
 - 3° les honoraires de l'ensemble des professionnels qui concourent à la requalification (programmation, maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle, sécurité, maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale liée au projet...) ;
 - 4° les frais de portage financier ;
 - 5° les dépenses relatives aux travaux de terrassement ou de confortement des terrains.
- En complément pour les projets de tranquillité résidentielle :
- 6° le diagnostic comme précisé en annexe 3 du présent code ;
 - 7° les dépenses en faveur des actions de médiation pour la tranquillité résidentielle et de gestion locative visant à pérenniser le patrimoine.

Chapitre 3 : Instruction du dossier de demande d'aide.

Article 133-1 : Enregistrement de la demande

Le service instructeur vérifie la complétude du dossier :

- si le dossier est complet, le service instructeur délivre un accusé de réception à l'opérateur social ;
- si le dossier est incomplet, le service instructeur adresse à l'opérateur social, dans le mois qui suit la date de réception du dossier, un courrier l'invitant à fournir les pièces manquantes dans un délai de deux mois.

Un accusé de réception est délivré à l'opérateur social dès la réception de l'ensemble des pièces manquantes.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

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

Article 133-2 : Demande d'éléments complémentaires

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

Article 133-3 : Délai d'instruction

Erratum complémentaire –13)

Le délai d'instruction est de deux mois à compter de la date de délivrance de l'accusé de réception mentionné à l'article 133-1.

Chapitre 4 : Attribution de l'aide aux opérateurs sociaux.

Article 134-1 : Décision d'attribution

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 19

Au terme de la procédure d'instruction, le Bureau de l'assemblée de la province Sud peut, par délibération, accorder une aide à la requalification urbaine.

Les frais éligibles à l'aide à la requalification urbaine sont énumérés en annexe n° 4 du présent code. Une attention particulière sera portée au projet dans sa globalité.

Une aide à la requalification urbaine ne peut être accordée pour un même ensemble immobilier et sur des frais de même nature, avant l'expiration d'un délai de quinze (15) ans à compter du rendu exécutoire de la délibération du Bureau mentionnée au premier alinéa.

Article 134-2 : Montant maximal de l'aide

Abrogé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 20

[Abrogé].

Article 134-3 : Convention

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 21

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

L'octroi de l'aide à la requalification urbaine est conditionné à la signature d'une convention entre la province Sud et l'opérateur social qui fixe notamment :

- le montant de l'aide à la requalification urbaine et le plan de financement de l'opération ;
- les modalités de versement de l'aide ;
- les obligations qui incombent à l'opérateur social, notamment le montant des loyers d'équilibre des logements ;
- pour les projets de tranquillité résidentielle, les actions de médiation et de gestion locative visant à pérenniser le patrimoine ainsi que les modalités de transmission des indicateurs de suivi mis à jour tous les six (6) mois.

Article 134-4 : Obligations de l'opérateur social

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 22

L'opérateur social est tenu de :

- signaler et justifier au service instructeur toute modification portant sur le projet de requalification urbaine ;
- conserver la destination des logements locatifs publics jusqu'à l'amortissement des emprunts qu'il a souscrits ;
- ne pas aliéner les logements locatifs publics sans l'accord de la province Sud ;
- fournir à la province Sud, dans un délai de douze mois à compter de l'achèvement de l'opération de requalification urbaine, un rapport justifiant l'utilisation de l'aide à la requalification urbaine.

Article 134-5 : Redéfinition de la destination des logements

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 23

A l'issue de l'amortissement des emprunts souscrits par l'opérateur social, la destination des logements locatifs publics rénovés ayant bénéficié d'une aide à la requalification urbaine peut être redéfinie entre le maître d'ouvrage et la province Sud.

Article 134-6 : Aliénation des logements

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 24

L'aliénation des logements locatifs publics ayant fait l'objet d'une requalification urbaine peut intervenir avec l'accord de la province Sud, dans les conditions fixées par cette dernière.

Elle fait l'objet d'un avenant à la convention mentionnée à l'article 134-3.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Chapitre 5 : Gestion et attribution des logements locatifs.

Article 135-1 : Gestion des logements

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 25

Les logements locatifs publics ayant fait l'objet d'une requalification urbaine sont confiés en gestion par le propriétaire à un bailleur social.

Article 135-2 : Attribution des logements

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 25

Les logements locatifs publics ayant fait l'objet d'une requalification urbaine sont attribués selon les modalités définies aux sections 1 et 2 du titre II du présent livre.

Chapitre 6 : Contrôle et sanctions.

Article 136-1 : Contrôle

Le service instructeur est chargé de contrôler le respect des dispositions du présent titre.

L'opérateur social est tenu de produire à la demande du service instructeur tout document jugé nécessaire.

Article 136-2 : Retrait ou suspension de l'aide

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 26

Le Bureau de l'assemblée de la province Sud peut suspendre le versement de l'aide, pour une durée maximale d'un an, ou retirer l'aide en cas :

- d'acquisition de l'immeuble non réalisée ;
- de modification substantielle ou injustifiée du projet de requalification urbaine ;
- de non-respect des obligations fixées dans la convention mentionnée à l'article 134-3.

Avant toute décision de suspension ou de retrait, le service instructeur notifie à l'opérateur social, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait ou la suspension de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de suspension ou de retrait est motivée et notifiée à l'intéressé.

Article 136-3 : Restitution de l'aide

*Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 8
Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 27*

Le retrait de l'aide dans les cas prévus à l'article 136-2 est assorti de l'obligation de restituer tout ou partie de l'aide à la requalification urbaine versée par la province Sud, dans un délai fixé par le Bureau de l'assemblée de la province Sud.

Article 136-4 : Indemnisation du bailleur social

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 28

En cas d'annulation du projet requalification urbaine, non imputable à l'opérateur social, ce dernier peut bénéficier d'une subvention accordée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud visant à couvrir une partie des frais engagés.

Article 136-5 : Fraude

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 29

Sans préjudice, des poursuites pouvant être engagées, toute fraude ou fausse déclaration à l'occasion du dépôt d'une demande d'aide à la requalification urbaine entraîne le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide allouée.

Le service instructeur notifie au bénéficiaire de l'aide par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de retrait, assortie ou non d'une obligation de restitution de l'aide reçue, est motivée et notifiée à l'intéressé.

LIVRE II : AIDES DIRECTES.

Article 200-1 : Objet

*Erratum complémentaire –14)
Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 9
Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 30*

Les aides directes ont pour but d'aider les ménages à accéder à la propriété ou à améliorer le logement dont ils sont propriétaires, et qu'ils occupent à titre de résidence principale, en tenant compte de leur situation et de leurs ressources.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Les aides directes peuvent concerner des projets :

- d'édification ou d'acquisition d'un logement neuf (dispositif appelé « Aide Financière à l'Accession en Province Sud » ou « AFAPS ») ou d'un logement en location-accession ;
- de construction d'une villa type à caractère social « clé en main » portée par un opérateur social mandaté par la province Sud, (dispositif appelé « Logement Aidé en Province Sud » ou « LAPS ») ;
- de rénovation d'un logement dégradé porté par un opérateur social mandaté par la province Sud (dispositif appelé « Aide Provinciale à la Rénovation et à l'Amélioration de l'Habitat » ou « APRAH »);

Elles peuvent prendre la forme d'une aide :

- financière sous forme de subvention ;
- financière sous forme d'avance remboursable ;
- administrative et technique.

Le tableau, ci-dessous, résume les possibilités de cumul des aides en fonction des projets :

	Subvention	Avance remboursable	Aide administrative et technique
AFAPS	Oui	Exceptionnelle	Non
LAPS	Oui	Exceptionnelle	Obligatoire
APRAH	Non	Oui	Obligatoire

Article 200-2 : Service instructeur

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 10

La direction en charge du logement à la province Sud est chargée de l'application du livre II du présent code.

Le présent dispositif pourra être confié totalement ou partiellement à un opérateur social hors opérateurs privés du logement social. Ce mandat prendra la forme d'une convention.

La direction en charge du logement à la province Sud et le service instructeur éventuellement mandaté sont indifféremment ci-après dénommés « service instructeur ».

Article 200-3 : Inscriptions budgétaires

Les aides prévues par le présent livre sont accordées dans la limite des crédits votés par l'assemblée de la province Sud.

Article 200-4 : Motifs exceptionnels

Erratum complémentaire –15)

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 31

Pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle ou industrielle, incendie...), en cas de péril des habitants, lié à l'état de dégradation du logement ou en cas de force majeure, il peut être dérogé par délibération du Bureau de l'assemblée de la province Sud aux critères définis dans le présent livre.

Article 200-5 : Information de l'assemblée de province Sud

Erratum complémentaire –18))

Une information récapitulative des aides directes, accordées dans le cadre du présent livre sera produite à destination des élus, trimestriellement.

Article 200-6 : Définitions

Créé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 11

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 32

Au sens du présent titre, on entend par :

1° « Cas de force majeure » : Evénement à la fois imprévu, insurmontable et indépendant de la volonté de la personne concernée.

2° « Demandeur » : La ou les personnes qui dépose(nt) une demande de logement auprès de la province Sud. Lorsque l'aide provinciale est accordée, le demandeur est également désigné par le terme « le bénéficiaire ». Dans le cas de personnes mariées, pacsées ou en concubinage, la province Sud peut exiger que la demande soit déposée par le couple et non par l'un seulement de ses membres.

3° « Enfant à charge » : Enfant mineur en garde exclusive ou alternée, jeune majeur jusqu'à 21 ans ou étudiant jusqu'à 25 ans.

4° « Jeune agriculteur » : Gérant d'entreprise individuelle ou de société, inscrit au Registre de l'agriculture de Nouvelle-Calédonie, âgé de 45 ans au plus.

5° « Logement neuf » : Logement qui n'a jamais été utilisé ou habité à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

6° « Logement dégradé » : Logement qui ne répond pas aux normes relatives à la sécurité, à la salubrité, au confort et à l'équipement définies aux articles 2 et 3 de la délibération n° 67-2007/APS du 13 décembre 2007 ;

7° « Logement inadapté » : Logement nécessitant des travaux d'aménagement pour l'adapter à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement de l'un des membres du ménage.

8° « Logement en location-accession » : logement réalisé par un opérateur social dans le cadre de l'article 300-8 ;

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

9° « Ménage » : Ensemble des occupants d'un logement à titre de résidence principale. Un ménage peut comprendre une ou plusieurs familles.

10° « Opérateur social » : Etablissement public ou entreprise publique locale (EPL), opérateur privé du logement social agréé par arrêté délivré par le président de l'assemblée de la province Sud pour une opération remplissant les critères de l'article 300-8 ou sociétés mutualistes et leurs filiales dont le statut autorise la réalisation d'opérations d'habitat social ou la réalisation d'opérations de requalification urbaine en province Sud.

11° « Personne âgée » : Personne de plus de 60 ans.

12° « Projet d'acquisition » : Projet d'acquisition d'un lot bâti, d'un lot de copropriété bâti, d'un appartement, ou d'un lot nu en propre ou en copropriété auquel est attaché un projet de construction, situé sur le territoire de la province Sud.

13° « Projet de construction » : Projet de construction d'un ou plusieurs logements individuels sur un lot nu en cours d'acquisition, sur une parcelle appartenant à un ou plusieurs demandeurs, en propre ou en copropriété, ou sur lequel le ou les demandeurs bénéficient d'un droit à construire, situé sur le territoire de la province Sud.

14° « Résidence principale » : Logement effectivement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Les périodes passées en dehors de la Nouvelle-Calédonie pour l'accomplissement du service civique, la poursuite d'études, d'une formation ou pour des raisons familiales impérieuses, professionnelles ou médicales ne sont pas interruptives du délai de huit mois mentionné à l'alinéa précédent

15° : « SMG » : Salaire minimum garanti dont le montant est fixé par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

16° « Surface hors-œuvre nette (SHON) » : La surface de plancher hors-œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors-œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors-œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

17° « Unité de vie » : construction intégrant une pièce à vivre, un sanitaire et le cas échéant un coin cuisine, séparée de la construction principale.

TITRE I : AIDE INDIVIDUELLE A L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ.

Article 210-1 : Objet

*Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 12
Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 33*

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

L'aide individuelle à l'accession à la propriété est destinée à permettre aux ménages de faire aboutir un projet d'accession à la propriété pour un logement neuf ou un logement en location-accession, destiné à leur habitation principale.

Elle est constituée d'une subvention qui peut exceptionnellement être complétée par une avance remboursable. Pour les projets de « Logement Aidé de la province Sud » (LAPS), qui portent sur la construction d'une villa type « clé en main », une aide administrative et technique est également prévue.

Les demandeurs qui répondent aux conditions de ressources définies par le présent livre choisissent librement d'opter pour un projet « AFAPS », ou pour un projet « LAPS ».

S'ils décident d'opter pour le projet « LAPS », ils acceptent que l'ensemble des fonds couvrant le coût de la construction soit regroupé et géré par le service instructeur et autorisent ce dernier à faire réaliser la construction sur leur terrain.

Article 210-2 : Définitions

Erratum complémentaire –19)

Abrogé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 13

[Abrogé].

Article 210-3 : Dispositions particulières

Complété par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 34

Abrogé par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art. 1^{er}

[Abrogé].

Chapitre 1 : Conditions d'octroi de l'aide.

Section 1 : Conditions tenant au demandeur.

Article 211-1 : Critères généraux

Erratum complémentaire –20)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 14

L'aide individuelle à l'accession à la propriété est attribuée aux demandeurs qui remplissent les conditions suivantes :

1° être de nationalité française ou être titulaire d'un titre de séjour prévu pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie. Dans ce dernier cas, l'un au moins des demandeurs doit être de nationalité française.

2° résider en province Sud depuis au moins deux ans à la date du dépôt de la demande ;

3° avoir ses intérêts personnels et professionnels en province Sud ;

4° ne pas être propriétaire d'un logement ;

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

5° s'engager à affecter exclusivement le logement qui bénéficie d'une aide individuelle à l'accession à la propriété à la résidence principale du ménage, pendant une durée minimale de 10 ans ;

6° remplir les conditions de patrimoine et de ressources du ménage fixées aux articles 211-2 et 211-3.

7° ne pas avoir bénéficié d'une aide individuelle à l'habitat délivrée par la province Sud au cours des vingt dernières années ou l'avoir remboursée.

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

Article 211-2 : Patrimoine du ménage

Erratum complémentaire –21)

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 35

Le patrimoine immobilier ou mobilier, en Nouvelle-Calédonie et hors du territoire, du ménage est pris en compte lors de l'instruction du dossier. A cet effet, une attestation de patrimoine doit être jointe au dossier de demande.

La demande d'aide individuelle à l'accession à la propriété n'est pas recevable si un membre du ménage est propriétaire d'un bien immobilier bâti ou d'un terrain constructible, hors indivision successorale, qui ne concerne pas le projet immobilier objet de la demande d'aide, directement ou par la détention de parts au sein d'une société civile immobilière.

Par dérogation, un membre du ménage peut être propriétaire d'un bien immobilier dont un ou des ascendants directs conservent l'usufruit, et l'occupent à titre de résidence principale.

Article 211-3 : Ressources du ménage

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 15

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 36

Remplacé par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art. 2

Les ressources annuelles des demandeurs sont appréciées au regard des pièces justificatives définies à l'article 212-2.

Le montant le plus élevé des ressources moyennes mensuelles des demandeurs, calculé sur la base des pièces mentionnées à l'alinéa précédent, est retenu.

Les ressources prises en compte excluent les prestations familiales et les secours immédiats et exceptionnels.

Les ressources moyennes mensuelles du ménage correspondent notamment au douzième des ressources annuelles du ménage et ne peuvent être nulles.

Elles sont plafonnées, en fonction de la composition du ménage, comme suit :

Composition du ménage	Plafond mensuel net des ressources moyennes du ménage
Personne seul	1,9 SMG
Couple	3,1 SMG
Couple ou personne seule ayant 1 personne à charge	
Couple ou personne seule ayant 2 personnes à charges ou plus	3,5 SMG

Article 211-4 : Actualisation du montant des plafonds mensuels nets des ressources du ménage

*Erratum complémentaire –10)
Abrogé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 16*

[Abrogé].

Article 211-5 : Ressources prises en compte

Abrogé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 37

[Abrogé].

Section 2 : Conditions tenant au projet d'accession ou de construction.

Article 211-6 : Périmètre géographique

L'aide individuelle à l'accession à la propriété peut être accordée à tout projet situé en province Sud.

Article 211-7 : Propriété du terrain

Dans le cas d'un projet de construction de logement, le demandeur doit justifier :

- de la pleine propriété ou du projet d'acquérir en pleine propriété la parcelle sur laquelle il souhaite faire bâtir son logement ;
- pour les exploitants agricoles, de la pleine propriété ou d'un bail rural à long terme d'une durée minimum de dix-huit ans relatif à la parcelle sur laquelle il souhaite faire bâtir son logement ;
- de l'accord éventuel des copropriétaires ou des indivisionnaires ;
- pour les terres coutumières, d'un droit à construire (acte coutumier).

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Article 211-8 : Surface du terrain

Erratum complémentaire –22)

Abrogé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 16

[Abrogé].

Article 211-9 : Surface et habitabilité du logement

Remplacé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 17

La SHON maximale des logements éligibles à l'aide individuelle à l'accession à la propriété ne doit pas excéder 130 m². Une majoration de 15m² par enfant sera acceptée au-delà du 4^e enfant à charge.

Les logements susceptibles de bénéficier d'une aide à l'accession à la propriété doivent respecter les caractéristiques des logements aidés fixées en annexe n° 1 du présent code.

Article 211-10 : Grand confort

Erratum complémentaire –23)

L'aide provinciale peut être refusée lorsque le projet prévoit des aménagements extérieurs ou intérieurs de grand confort (piscines, bains bouillonnants, deck de plus de 25 m²...).

Article 211-11 : Intérêts personnels et professionnels

Le projet d'acquisition ou de construction n'est pas éligible si le logement à acquérir ou à construire est situé à une distance trop importante du lieu où le demandeur concentre l'essentiel de ses intérêts personnels et professionnels.

Article 211-12 : Études spécifiques

Préalablement au dépôt de sa demande, hors projet LAPS, le demandeur doit faire réaliser toutes les études techniques et financières nécessaires à la viabilité de son projet.

Section 3 : Conditions tenant au plan de financement du projet

Article 211-13 : Cumul de la subvention provinciale avec les autres aides à l'habitat

Modifié par la délibération n°87-2023/APS du 9 novembre 2023 – Art.1^{er}

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

La subvention octroyée par le président de l'assemblée de la province Sud est cumulable avec toute autre aide publique ou de sociétés mutualistes à l'habitat.

Toutefois, la subvention versée au titre du dispositif AFAPS est plafonnée par dérogation à l'article 215-1, de sorte que le montant cumulé des subventions publiques ou de sociétés mutualistes accordé au demandeur, n'excède pas 25 % du coût du projet d'acquisition ou de construction.

Article 211-14 : Cumul de l'avance remboursable avec les autres aides à l'habitat

L'avance remboursable exceptionnellement accordée par le Bureau de l'assemblée de la province Sud est cumulable avec les autres aides à l'habitat, à l'exception du prêt à taux zéro de Nouvelle-Calédonie.

Article 211-15 : Apport personnel du demandeur

Erratum complémentaire –24)
Abrogé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 18

[Abrogé].

Article 211-16 : Endettement et capacité financière du demandeur

Abrogé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 18

[Abrogé].

Chapitre 2 : Composition de la demande.

Article 212-1 : Composition du dossier de demande d'aide

Erratum complémentaire –25)
Complété par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 19

Le dossier de demande d'aide individuelle à l'accession à la propriété comporte :

Pour les projets LAPS :

- les pièces justificatives énumérées aux articles 212-2 et 212-3 ;

Pour les acquisitions et constructions hors projet LAPS :

- les pièces justificatives énumérées aux articles 212-2 et 212-3 ;

- le plan de financement prévu à l'article 212-5 ;

- un état descriptif du coût du projet d'acquisition ou un contrat de construction pour les constructions nouvelles prévu à l'article 212-4.

Article 212-2 : Justificatifs de ressources

Erratum complémentaire –26)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 20

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 38

Remplacé par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art. 3

La demande d'aide individuelle à l'accession à la propriété doit être accompagnée des pièces justificatives suivantes :

1° un état déclaratif des personnes constituant le ménage;

2° le dernier avis d'imposition ou, le cas échéant, l'avis de non-opposition du demandeur ;

3° les justificatifs de ressources:

– des trois derniers mois pour les personnes en situation d'activité salariée;

– des douze derniers mois pour les personnes non salariées.

4° pour les travailleurs indépendants, le justificatif d'inscription au répertoire d'identification des entreprises et des établissements (RIDET) ainsi que la dernière déclaration de ressources adressée à la Caisse de Compensation des Prestations Familiales des Accidents du Travail et de Prévoyance des Travailleurs de Nouvelle-Calédonie (CAFAT) ;

5° les relevés de comptes bancaires des trois derniers mois.

Article 212-3 : Autres pièces justificatives

Erratum complémentaire – 3)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 21

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 39

Remplacé par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art. 4

La demande d'aide individuelle à l'accession à la propriété doit également comprendre les justificatifs suivants :

1° la pièce d'identité du demandeur;

2° le livret de famille si le ménage comprend au moins un mineur ou un majeur si ce dernier est scolarisé;

3° un justificatif de scolarisation des majeurs scolarisés du ménage;

4° un état hypothécaire de moins de six (6) mois délivré par le service de la publicité foncière de la Nouvelle-Calédonie;

5° l'acte de vente ou pour les projets d'acquisition (le compromis de vente ou tout document justifiant la promesse de vente);

6° un titre de propriété ou un justificatif de droit à construire afférent au terrain sur lequel le demandeur souhaite faire bâtir son logement ;

7° l'acte coutumier justifiant d'un droit à construire pour le terrain sur lequel le demandeur souhaite faire bâtir son logement ;

8° pour les personnes en situation de handicap, une carte de reconnaissance du handicap.

Pour les projets de construction de logement neuf, hors projet LAPS :

9° une attestation d'assurance de responsabilité civile décennale obligatoire fournie par le ou les professionnels de la construction qui réaliseront les travaux ;

10° un devis descriptif détaillé du constructeur précisant le coût des travaux énumérés au 2° de l'article 212-4 et faisant notamment apparaître les éventuels investissements verts prévus à l'article 215-1.

Article 212-4 : État descriptif du coût total du projet d'acquisition ou de construction

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 22

Pour un logement neuf :

Les éléments constitutifs du coût total du projet d'acquisition ou de construction sont notamment :

1° La charge foncière :

- le prix du terrain et les frais d'acquisition ;
- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, tels que les démolitions, les mouvements de terre, les aires de stationnement ;
- les sondages géotechniques et les éventuels levés topographiques ;
- 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.

2° Le coût des travaux de bâtiment :

- le coût de la construction, selon les règles de l'art et conformément à l'annexe n° 1 du présent code, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées ou non incorporées y compris les frais d'assurance décennale ;
- les coûts nécessaires pour assurer le confort thermique et acoustique du logement s'inscrivant dans la démarche de développement durable ;
- les coûts liés aux aménagements prévus en faveur des économies d'énergie ;

- le coût des aménagements intérieurs notamment les placards et les cuisines aménagées sans que ces dernières ne puissent excéder 750 000 francs CFP.

3° Les honoraires de l'ensemble des professionnels qui concourent à l'acte de construire (programmation, maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle...).

Ne sont pas prises en compte dans le coût total de l'opération de construction, les éventuelles prestations annexes suivantes :

- l'achat et la pose de climatiseur ;
- le mobilier et l'électroménager.

Pour un logement en location-accession :

- la convention d'achat citée à l'article 300-8 au point 3 du I.

Article 212-5 : Plan de financement

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 23

Le plan de financement du projet de construction ou d'acquisition fait notamment apparaître :

- 1° Le coût total du projet ;
- 2° [Abrogé] ;
- 3° Le montant des prêts bancaires sollicités par le demandeur ;
- 4° Le montant des autres aides publiques ou mutualistes sollicitées par le demandeur ;
- 5° Le montant de l'aide à l'accession à la propriété sollicitée ;
- 6° [Abrogé].

Chapitre 3 : Instruction de la demande

Article 213-1 : Enregistrement de la demande

Complété par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 24

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 le mois qui suit la réception du dossier, un courrier l'invitant à fournir les pièces manquantes dans un délai de deux mois.

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 troisième alinéa du présent article, si le dossier est considéré comme incomplet, ce dernier est classé sans suite.

La demande d'aide n'est recevable que si les travaux n'ont pas débuté, sauf en cas de location-accession.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Article 213-2 : Recevabilité de la demande et instruction dans le cadre d'un projet LAPS

Erratum complémentaire –27)

Dans le cadre des projets LAPS, sur la base des pièces fournies par le demandeur, le service instructeur vérifie la recevabilité du projet au regard des critères généraux et conditions de ressources.

Si le demandeur ne remplit pas les conditions de ressources, le dossier est classé sans suites. Le demandeur en est informé.

Si le dossier est recevable, le demandeur s'engage à laisser librement accès à son terrain aux techniciens du service instructeur, pour l'évaluation du projet.

Le service instructeur accompagne alors le demandeur pour :

- l'élaboration du plan de financement ;
- les demandes d'emprunts ;
- les sollicitations de subventions complémentaires ;
- la mise au point de l'estimatif des travaux, en fonction de la composition du ménage et des contraintes techniques spécifiques du projet.

Article 213-3 : Demande d'éléments complémentaires

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

Le délai d'instruction est alors suspendu jusqu'à production par le demandeur des éléments sollicités.

A défaut de réception par le service instructeur des éléments dans un délai de deux mois, le dossier incomplet est déclaré sans suite.

Article 213-4 : Délai d'instruction

Le délai d'instruction est de deux mois à compter de la date de délivrance de l'accusé de réception mentionné à l'article 213-1.

Par dérogation à l'alinéa précédent, le délai d'instruction est de trois mois dans le cas d'un projet LAPS.

Le silence gardé par le service instructeur sur la demande vaut rejet à l'expiration des délais mentionnés aux alinéas précédents.

Chapitre 4 : Attribution de la subvention.

Article 214-1 : Décision d'attribution et nature de l'aide

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Erratum complémentaire – 4) et 16)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 25

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 40

Au terme de la procédure d'instruction, l'attribution de la subvention fait l'objet d'une convention signée entre la province Sud et le ou les demandeurs.

Pour des demandeurs disposant d'une reconnaissance de handicap, une avance remboursable, plafonnée à trois (3) millions de francs CFP, peut être versée en complément de la subvention mentionnée à l'alinéa précédent.

Pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle ou industrielle, incendie...) ou en cas de force majeure, la convention peut, en outre, prévoir le versement d'une avance remboursable :

- dont le montant ne pourra excéder six millions,
- qui fera l'objet, avant versement, d'une transcription au service de la publicité foncière ou de la production d'un cautionnement.

Le président de l'assemblée de la province Sud est habilité à signer la convention portant sur l'attribution de la subvention.

Toutefois, lorsque cette convention déroge aux conditions générales pour des motifs exceptionnels ou en cas de force majeure, l'habilitation du président de l'assemblée de la province Sud à la signer relève d'une délibération du Bureau de l'assemblée de la province Sud.

Article 214-2 : Convention

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 26

La convention doit faire l'objet d'une transcription au service de la publicité foncière, par l'office notarial, suite à la rédaction de l'acte authentique de vente.

La convention prévue à l'article 214-1 fixe notamment :

- les obligations qui pèsent sur le bénéficiaire ;
- les modalités de versement de la subvention et, le cas échéant, de l'avance remboursable ;
- les modalités de remboursement de l'avance remboursable ;
- les conditions d'utilisation de l'aide provinciale ;
- les conditions résolutoires de la convention ;

Dans le cas d'un projet LAPS :

- les modalités de versement des fonds à la province Sud ou à son délégataire, et les modalités de mise en œuvre du projet par le service instructeur, sur le terrain du demandeur.

Article 214-3 : Caducité

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 27

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 41

Modifié par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art 5

Le demandeur dispose d'un délai de trois (3) mois pour signer sa convention, à compter de la date de la signature apposée par le président de l'assemblée de la province Sud.

Le demandeur dispose de quatre mois à compter de la notification de la convention pour justifier des acceptations des emprunts et subventions complémentaires sollicitées définis au plan de financement, faute de quoi la convention devient caduque.

Lorsque la subvention n'est pas sollicitée dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de notification de la convention mentionnée à l'article 214-2, la convention devient caduque.

Article 214-4 : Abandon d'un projet

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 28

Quelle qu'en soit la raison, en cas d'abandon d'un projet à l'initiative du demandeur, celui-ci doit immédiatement en avertir la province Sud.

L'aide provinciale est alors retirée et, le cas échéant, les sommes déjà versées par la province Sud sont remboursées.

En cas d'abandon d'un projet LAPS, les sommes versées par le demandeur à la province Sud ou à son délégataire lui sont restituées. Si cet abandon intervient après commande effective par la province Sud ou son délégataire de toute prestation nécessaire au projet (études préalables, travaux), le montant des dépenses engagées est retenu sur ces sommes.

La retenue s'effectue en priorité et sur les emprunts et subventions complémentaires du demandeur.

Chapitre 5 : Montant et modalités de versement de la subvention.

Article 215-1 : Montant de la subvention

Remplacé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 29

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 42

Modifié par la délibération n° 4-2023/APS du 16 février 2023 – Art. 1^{er}

Remplacé par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art 6

Le montant de la subvention pouvant être accordée par la province Sud est fixé à un million cinq cent mille (1 500 000) francs CFP.

La subvention est majorée de deux millions (2 000 000) de francs CFP pour le dispositif LAPS et pour les ménages dont au moins un des membres est en situation de handicap reconnu par la CRHD.

La subvention est majorée d'un million (1 000 000) de francs CFP si le projet prévoit l'équipement d'au moins trois (3) nouveaux investissements verts parmi les suivants :

- chauffe-eau solaire ou pompe à chaleur ;
- système de récupération d'eau de pluie ;
- système de production d'électricité par panneaux solaires photovoltaïques ;
- isolation en plafond par laine de roche ou ouate de cellulose ou équivalent ;
- construction en bois, murs et ossature ;
- toilettes sèches.

Le montant de la subvention accordée par la province Sud permet d'équilibrer le plan de financement mentionné à l'article 212-5.

La subvention provinciale a pour objet de régler les frais de notaire relatifs à l'acquisition de la propriété.

En l'absence de frais de notaire ou après règlement desdits frais, la subvention permet le règlement du prix de l'acquisition mentionnée à l'alinéa précédent ou le paiement du coût de la construction.

Article 215-2 : Calcul du montant de la subvention

Abrogé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 30

[Abrogé].

Article 215-3 : Actualisation du calcul du montant de la subvention

Remplacé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 31

A compter du 1^{er} janvier 2021, les montants des subventions fixés à l'article 215-1 sont actualisés annuellement par délibération du Bureau de l'assemblée de la province Sud, au 1^{er} janvier, en fonction du dernier indice des prix à la consommation des ménages hors tabacs (IPC hors tabac) définitif connu à la date de l'actualisation, calculé par l'institut de la statistique et des études économiques de la Nouvelle-Calédonie.

Article 215-4 : Versement de l'aide

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 32

Dans tous les cas, le versement effectif de l'aide financière provinciale doit faire l'objet d'une demande expresse du demandeur.

Dans le cas d'un projet d'acquisition d'un bien immobilier bâti, d'une vente en l'état futur d'achèvement ou d'une location-accession, l'aide individuelle à l'accession à la propriété est versée à l'office notarial en charge de la rédaction de l'acte authentique de vente.

Dans le cas d'un projet LAPS, l'aide est versée au service instructeur.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Dans le cadre d'un projet comprenant la construction d'un logement, hors projet LAPS, l'aide est versée au constructeur du logement ou à l'office notarial en charge de la rédaction de l'acte authentique de vente.

Article 215-5 : Déblocage des fonds

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 33

Le déblocage des fonds donne lieu à un seul versement dans les conditions suivantes :

1° Lorsque l'aide individuelle à l'accession à la propriété ou à la construction hors LAPS est versée à un office notarial :

- le versement de l'aide est conditionné à la présentation par le notaire d'un appel de fonds qui ne peut intervenir avant le compromis de vente ;

- l'aide ne peut en aucun cas être versée si la vente a été effectuée.

2° Lorsque l'aide individuelle à l'accession à la propriété est versée pour un projet LAPS :

Le versement de l'aide est conditionné à la présentation par le service instructeur d'un appel de fonds qui ne peut intervenir en l'absence :

- de la production par le service instructeur du permis de construire du logement ;

- du versement au service instructeur de l'ensemble des fonds prévus au plan de financement qui permettent la réalisation du projet.

Les travaux de construction ne peuvent débuter que lorsque l'ensemble des fonds constitutifs du plan de financement sont versés au service instructeur.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si des subventions publiques ont fait l'objet d'un engagement juridique mais n'ont pas encore effectivement été versées, les travaux peuvent débuter.

3° Lorsque l'aide individuelle à l'accession à la propriété est versée au constructeur et hors projet LAPS :

Le versement de l'aide est conditionné à la présentation par le bénéficiaire d'un appel de fonds accompagné des pièces suivantes :

- le titre de propriété du terrain sur lequel la construction est projetée ;

- l'arrêté relatif au permis de construire du logement lorsque le projet est situé hors terres coutumières ;

- les justificatifs d'obtention des financements bancaires permettant la réalisation du projet ;

- un contrat de construction signé. Celui-ci doit au minimum comporter une description détaillée des travaux, ainsi qu'un estimatif détaillé ;

- une attestation préalable d'assurance décennale ;

- une facture du constructeur, validée « bon pour paiement » par le bénéficiaire, portant les références de la convention d'attribution de l'aide et certifiant les travaux réalisés d'un montant au moins égal au montant de la subvention ;

- des prises de vue photographiques de l'avancement des travaux concernés.

Chapitre 6 : Contrôle et sanctions.

Article 216-1 : Obligations du bénéficiaire

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 34

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 43

Le bénéficiaire d'une aide est tenu de :

- ne pas mettre en location son logement pendant un délai de dix ans à compter de la date de délivrance de l'aide ;
- occuper le logement admis au bénéfice de l'aide à titre de résidence principale pendant une durée de dix ans à compter de la date de délivrance de l'aide ;
- ne pas transformer le logement en local commercial ou professionnel ;
- informer le service instructeur de tout projet de cession ou de location du logement ;
- informer le service instructeur de toute modification de sa situation, notamment professionnelle (changement d'employeur), de ses ressources, ou de son patrimoine (héritage...).

La date de délivrance de l'aide à prendre en compte est celle de la signature par le bénéficiaire de la convention. En cas de séparation d'un couple ayant bénéficié d'une aide individuelle à l'accession à la propriété, l'obligation de résidence est considérée comme respectée tant que le logement reste occupé par l'un des deux demandeurs.

En complément des obligations précitées, le bénéficiaire d'une aide hors LAPS pour la construction d'un logement neuf est tenu de :

- faire réaliser les travaux par un professionnel de la construction dont la compétence est reconnue dans son corps de métier ;
- fournir le certificat de conformité du logement dans un délai maximal de trois ans à compter de l'obtention de l'aide provinciale ;

Pour les projets d'acquisition, fournir, dans un délai maximal d'un an à compter de l'obtention de l'aide provinciale, une attestation de propriété du bien acquis, établie par l'office notarial.

Article 216-2 : Contrôle

Le service instructeur est chargé de contrôler le respect des dispositions du présent titre.

Le bénéficiaire de l'aide est tenu d'accepter la visite d'un agent contrôleur et de produire à la demande du service instructeur tout document jugé nécessaire. L'opposition à contrôle peut entraîner la restitution de tout ou partie des aides reçues.

Article 216-3 : Retrait ou suspension de l'aide

Le président de l'assemblée de la province Sud peut suspendre le versement de la subvention et de l'avance remboursable, pour une durée maximale de six mois ou retirer lesdites aides en cas de :

- modification substantielle ou injustifiée du projet d'acquisition ou de construction ;
- non-respect des obligations fixées dans la convention mentionnée à l'article 214-1 et 214-2 ;
- non-respect des obligations énumérées à l'article 216-1.

Le service instructeur notifie au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait ou la suspension de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de suspension ou de retrait est motivée et notifiée à l'intéressé.

Article 216-4 : Restitution de l'aide

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 35

Le retrait de l'aide dans les cas prévus à l'article 216-3 est assorti de l'obligation de restituer tout ou partie de l'aide versée par la province Sud, dans un délai fixé par le président de l'assemblée de la province Sud lorsqu'il s'agit d'une subvention et par le Bureau de l'assemblée de la province Sud lorsqu'il s'agit d'une avance remboursable.

La restitution des sommes versées peut-être échelonnée sur une période maximale de quinze ans.

Article 216-5 : Vente et location du logement

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 36

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 44

Modifié par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art. 7

Si le bénéficiaire de l'aide vend ou met en location son logement avant l'expiration du délai prévu à l'article 216-1, il est tenu de rembourser les subventions versées.

Le montant de la subvention à rembourser est réduit si le bénéficiaire de l'aide est autorisé par la province Sud à vendre ou à mettre en location son logement avant l'expiration du délai de dix ans mentionné à l'alinéa précédent.

Dans les cinq années suivant l'attribution de l'aide, le montant à rembourser correspond à l'intégralité de la subvention versée.

Dans les autres cas, le montant à rembourser est calculé au prorata de la durée d'occupation du logement selon la formule suivante : $X = ((10 - \text{nbr d'années d'occupation}) / 10) * \text{montant de la subvention}$.

Le bénéficiaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de l'évènement pour informer le service instructeur, faute de quoi, aucune réduction, ni aucun échelonnement ne pourront être accordés.

Article 216-6 : Fraude

Sans préjudice, des poursuites pouvant être engagées par la province Sud, toute fraude ou fausse déclaration à l'occasion du dépôt d'une demande d'aide à l'accession à la propriété entraîne le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide allouée.

Le service instructeur notifie au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de retrait, assortie ou non d'une obligation de restitution de l'aide reçue, est motivée et notifiée à l'intéressé.

TITRE II : AIDE INDIVIDUELLE A L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT.

Article 220-1 : Objet

Erratum complémentaire –28) et 29)

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 45

L'Aide Provinciale à la Rénovation et à l'Amélioration de l'Habitat (APRAH) est destinée à faciliter la réalisation des projets des propriétaires occupants qui ne peuvent avoir accès aux prêts bancaires pour l'ensemble du projet, pour des raisons de ressources insuffisantes ou d'impossibilité de contracter les assurances exigées par les organismes bancaires. Les logements concernés sont les constructions individuelles, jumelées ou en bande pour :

1° la rénovation de leur logement individuel dégradé ne répondant pas aux normes relatives à la sécurité, à la salubrité, au confort et à l'équipement définies aux articles 2 et 3 de la délibération n°67-2007/APS du 13 décembre 2007, et situé en province Sud;

2° l'adaptation de leur logement situé en province Sud à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement des occupants ;

3° l'agrandissement de leur logement situé en province Sud pour l'adapter à l'accroissement du ménage du demandeur, par naissance ou adoption, ou pour l'accueil à domicile d'un ascendant direct Cette aide est constituée d'une aide financière et d'une aide administrative et technique.

L'aide financière prend la forme d'une avance remboursable versée au service instructeur afin de réaliser les opérations mentionnées aux 1° à 3° et de parvenir à l'équilibre financier de l'opération, après sollicitation de l'ensemble des dispositifs de soutien autres que ceux de la province Sud.

Suivant les conditions de ressources du demandeur, l'aide financière prend la forme d'une avance remboursable et/ou d'une subvention versée au service instructeur afin de réaliser les opérations mentionnées aux 1° à 3° ci-dessous et de parvenir à l'équilibre financier de l'opération, après sollicitation de l'ensemble des dispositifs de soutien autres que ceux de la province Sud.

1. Constitution du dossier technique, comprenant notamment l'analyse et l'évaluation des travaux nécessaires et leur chiffrage ;

2. Aide à l'élaboration du plan de financement (emprunts, subventions...);

Code des aides à l'habitat en province Sud

3. Représentation du demandeur pour l'ensemble de l'exécution de l'opération, au travers d'une délégation de maîtrise d'ouvrage du demandeur à la province Sud ou au service instructeur désigné par la province Sud.

Article 220-2 : Définitions

Erratum complémentaire –30)

Abrogé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 37

[Abrogé].

Chapitre 1 : Conditions d'octroi de l'aide.

Section 1 : Conditions tenant au demandeur.

Article 221-1 : Critères généraux

Erratum complémentaire – 5) et 31)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 38

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 46

Modifié par la délibération n° 4-2023/APS du 16 février 2023 – Art. 2

Modifié par la délibération n043-2023/APS du 8 juin 2023 – Art. 8

L'APRAH est attribuée aux demandeurs qui remplissent les conditions suivantes :

1° être de nationalité française ou être titulaire d'un titre de séjour prévu pour résider régulièrement en Nouvelle-Calédonie ; Dans ce dernier cas, l'un au moins des demandeurs doit être de nationalité française ;

2° être propriétaires au minimum depuis cinq ans d'un logement individuel dégradé, inadapté ou en situation de sur-occupation pour des raisons d'accroissement du ménage du demandeur, construit depuis au moins dix ans, et situé en province Sud. Par dérogation, en cas de succession, la condition relative à la durée minimum de propriété ne s'applique pas ;

3° occuper à titre de résidence principale au minimum depuis cinq ans le logement visé au 2° ;

4° avoir ses intérêts personnels et professionnels en province Sud ;

5° remplir les conditions de patrimoine et de ressources fixées aux articles 221-3 et 221-4 ;

6° ne pas avoir bénéficié d'une aide individuelle à l'amélioration de l'habitat délivrée par la province Sud au cours des dix (10) dernières années ou l'avoir remboursée ;

7° ne pas avoir bénéficié d'une aide publique à l'accession à la propriété ou cours des dix (10) dernières années ;

8° s'engager à affecter exclusivement le logement qui bénéficie d'une aide individuelle à l'amélioration, à la résidence principale du ménage, pendant une durée minimale de 10 ans à compter de la date de délivrance de l'aide ;

9° ne pas être éligible à un crédit bancaire pour la totalité du projet.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

10° lors que le demandeur a connu une perte d'autonomie ou se trouve en situation de handicap depuis l'obtention d'une aide à l'habitat, une APRAH peut lui être accordée pour l'adaptation de son logement dès lors qu'il justifie d'une carte de reconnaissance de handicap délivrée par la Commission de Reconnaissance du Handicap et de la Dépendance de Nouvelle-Calédonie (CRHD-NC) ou d'un justificatif de perte d'autonomie établi par un travailleur social ;

Pour une personne ayant déjà bénéficié d'une aide à l'habitat, l'attribution d'une aide APRAH se fera aux conditions complémentaires suivantes :

– avoir respecté un délai de 10 ans après l'attribution d'une aide à l'accession ou d'une aide à l'amélioration de l'habitat de la province Sud ;

– dans le cas où la première aide à l'habitat avait pris la forme d'une avance remboursable, elle doit avoir été entièrement soldée pour obtenir une nouvelle aide ;

– la nouvelle aide octroyée prendra uniquement la forme d'une avance remboursable.

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

Pour les demandeurs âgés de moins de soixante (60) ans et ceux n'ayant pas au sein de leur ménage une personne en situation de handicap reconnu par la CRHD, une aide APRAH peut être accordée lorsque les conditions énumérées aux 1° à 10° du présent article sont remplies et que leurs situations sociales le justifient.

La note sur la situation sociale doit être rédigée par le mandataire du marché des aides individuelles à l'habitat ou à défaut par le service provincial en charge de ces aides. Elle doit comporter les éléments suivants :

– un état des lieux de l'habitation portant sur les dysfonctionnements et les risques observés concernant les travaux éligibles à l'APRAH (annexe n° 2 du présent code) en fonction des normes énumérées à l'article 221-8 ;

– les éléments justificatifs sur la situation sociale et financière du ménage demandeur précisant les difficultés rencontrées pour prendre à sa charge le coût des travaux.

Article 221-2 : Démembrement

Complété par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 39

Par dérogation aux conditions définies aux 2° et 3° de l'article 221-1, la propriété du logement concerné peut avoir été démembrée, le ou les non-occupants en conservant la nue-propriété, et son, ses, ou leurs ascendants directs occupants, en conservant l'usufruit. En ce cas, le ou les demandeurs, qui doivent détenir la totalité de la nue-propriété, sont considérés comme membres du ménage au regard des conditions de patrimoine et de ressources. Les ressources des usufruitiers ne sont pas prises en compte.

Article 221-3 : Patrimoine du ménage

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 47

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Le patrimoine mobilier ou immobilier, en Nouvelle-Calédonie et hors du territoire, du ménage est pris en compte lors de l’instruction du dossier. A cet effet, une attestation de patrimoine doit être jointe au dossier de demande.

La demande d’APRAH n’est pas recevable si le propriétaire occupant possède par ailleurs un bien immobilier bâti ou un terrain effectivement constructible, hors indivision successorale, qui ne concerne pas le projet immobilier objet de la demande d’aide, directement ou par la détention de parts au sein d’une société civile immobilière.

De la même manière, la demande n’est pas recevable si les membres du ménage disposent ensemble, à la date du dépôt de la demande, d’un patrimoine mobilier suffisant pour réaliser le projet d’amélioration.

En cas de copropriété ou d’indivision du logement, seules les ressources du ménage qui réside dans le logement sont prises en compte.

Dans les cas définis à l’article 221-2, cette condition ne s’applique pas aux résidences principales des demandeurs.

Par dérogation, un membre du ménage peut être propriétaire d’un bien immobilier dont un ou des ascendants directs conservent l’usufruit, et l’occupent à titre de résidence principale.

Article 221-4 - Ressources du ménage et montant de l’aide financière

Erratum complémentaire – 6) et 32)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 40

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 48

Modifié par la délibération n° 4-2023/APS du 16 février 2023 – Art. 1^{er}

Modifié par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art. 9

Pour bénéficier d’une aide individuelle à l’amélioration de l’habitat, les ressources moyennes mensuelles du ménage ne peuvent être nulles et ne doivent pas excéder les plafonds suivants :

Conditions	Subvention (francs CFP)	Avance remboursable (francs CFP)	Prime investissements verts* (francs CFP)
Ménage dont les revenus sont inférieurs à 1 SMG	3 000 000	1 000 000	500 000
Personne seule dont les revenus sont compris entre 1 SMG et 2 SMG	0	4 000 000	
Ménage de plus de 1 personne dont les revenus sont compris entre 1 SMG et 2,5 SMG			

* Une subvention pour investissements verts de 500 000 francs CFP est octroyée quand le projet d’amélioration de l’habitat prévoit au minimum deux des dispositifs suivants :

- Chauffe-eau solaire ou pompe à chaleur ;
- Système de récupération d’eau de pluie ;
- Système de production d’électricité par panneaux solaires photovoltaïques ;
- Isolation des toitures par laine de roche ou ouate de cellulose ou équivalent.

Le montant total de l'aide financière ne peut excéder quatre millions cinq cent mille francs CFP.

Article 221-5 : Ressources prises en compte

Erratum complémentaire –33)

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 49

Remplacé par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art. 10

Les ressources annuelles du ménage sont appréciées au regard des pièces énumérées à l'article 222-2.

Le montant le plus élevé des ressources moyennes mensuelles du ménage, calculé sur la base des pièces mentionnées à l'alinéa précédent, est retenu.

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

Les ressources prises en compte sont les ressources cumulées du propriétaire occupant, à l'exception des prestations familiales et des secours immédiats et exceptionnels.

Section 2 : Conditions tenant au projet.

Article 221-6 : Nature du projet

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 41

Le projet du demandeur doit avoir pour but la rénovation d'un logement individuel dégradé, l'adaptation d'un logement à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement des occupants ou l'agrandissement d'un logement en cas de sur-occupation liée à un accroissement de la cellule familiale par naissance, adoption ou pour l'accueil à domicile d'un ascendant direct.

Le projet peut comporter la réalisation d'une unité de vie.

Article 221-7 : Coût minimal des travaux

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 42

Le coût total des travaux ne peut être inférieur à un million deux cent mille francs CFP.

Article 221-8 : Travaux éligibles

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 43

L'aide individuelle à l'amélioration de l'habitat peut être attribuée pour la réalisation des travaux énumérés à l'annexe n° 2 du présent code.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Compte-tenu de l'état du logement, des capacités financières du demandeur et des critères définis pour les aides, l'opération envisagée doit contribuer à une mise aux normes du logement dans l'ordre de priorité suivant :

- 1- Solidité ;
- 2- Etanchéité ;
- 3- Durabilité ;
- 4- Confort ;
- 5- Equipement.

Section 3 : Conditions tenant au plan de financement du projet.

Article 221-9 : Cumul de l'avance remboursable avec les autres aides à l'habitat

L'avance remboursable octroyée par le président de l'assemblée de la province Sud est cumulable avec les autres aides à l'habitat.

Article 221-10 : Apport personnel du demandeur

Abrogé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 44

[Abrogé].

Article 221-11 : Endettement et capacité financière du demandeur

Remplacé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 45

Le taux d'endettement du demandeur lié au projet d'amélioration ne peut excéder 35% des ressources moyennes mensuelles du ménage, afin de permettre au ménage d'assumer, notamment, les charges d'entretien du logement.

Chapitre 2 : Composition de la demande.

Article 222-1 : Composition du dossier de demande d'aide

Le dossier de demande d'aide individuelle à l'amélioration de l'habitat comporte :

- les pièces justificatives énumérées aux articles 222-2 et 222-3 ;
- un état descriptif du coût du projet prévu à l'article 222-4 ;

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

- le plan de financement des travaux prévu à l'article 222-5.

Article 222-2 : Justificatifs de ressources

*Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 46
Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 50
Remplacé par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art. 11*

La demande d'aide individuelle à l'amélioration de l'habitat doit être accompagnée des pièces justificatives suivantes :

1° un état déclaratif des personnes constituant le ménage. Les changements dans l'état déclaratif mentionné à l'alinéa précédent doivent être déclarés au service instructeur dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de leur survenance ;

2° le dernier avis d'imposition de l'occupant, le cas échéant, un avis de non-imposition.;

3° les justificatifs de ressources des :

– trois derniers mois ainsi que ceux de décembre de l'année n-1 pour les personnes en situation d'activité salariée ;

– des douze derniers mois pour les personnes non salariées.

4° pour les travailleurs indépendants, le justificatif d'inscription au Ridet ainsi que la dernière déclaration de ressources adressée à la CAFAT ;

5° toutes justifications des situations de cessation d'activité ou de chômage ;

6° l'échéancier de tous les emprunts en cours du ménage, y compris les locations avec option d'achat ou longue durée et tous les justificatifs des charges du ménage permettant d'évaluer son endettement ;

7° les relevés de comptes bancaires des trois derniers mois.

Article 222-3 : Autres pièces justificatives

*Erratum complémentaire –34)
Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 47
Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 51
Remplacé par la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023 – Art. 12*

La demande d'aide individuelle à l'amélioration de l'habitat doit également comprendre les justificatifs suivants :

1° la pièce d'identité du demandeur ;

2° un justificatif de couverture sociale des personnes constituant le ménage ;

3° un état hypothécaire de moins de six (6) mois délivré par le service de la publicité foncière de la Nouvelle-Calédonie ;

4° le titre de propriété ou l'acte coutumier relatif au logement concerné par la demande ;

5° en cas de copropriété ou d'indivision du logement, une autorisation d'intervenir sur le logement signée par les propriétaires non-occupants.

Article 222-4 : État descriptif du coût du projet

Les éléments constitutifs du coût du projet sont notamment :

1° La charge foncière :

- les dépenses relatives aux travaux d'aménagement du terrain, tels que les démolitions, les mouvements de terre, les réseaux divers y compris les branchements ;

- les sondages géotechniques et les éventuels levés topographiques ;

- toutes les taxes liées à la rénovation du logement ;

- le cas échéant, le montant de toute participation mise à la charge de l'entreprise.

2° Le coût des travaux de rénovation : les coûts des travaux, selon les règles de l'art, des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées ou non incorporées ;

3° Les honoraires éventuels des professionnels concourant à l'acte de construire (bureau de contrôle...);

Article 222-5 : Plan de financement

Erratum complémentaire –35)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 48

Le plan de financement des travaux fait notamment apparaître :

1° le coût total des travaux à réaliser ;

2° [Abrogé] ;

3° Les frais relatifs à la transcription au service de la publicité foncière ou au cautionnement ;

4° le montant des prêts bancaires sollicités par le demandeur ;

5° le montant des autres aides publiques sollicitées par le demandeur ;

6° le montant de l'avance remboursable provinciale à l'amélioration de l'habitat sollicitée.

Chapitre 3 : Instruction de la demande.

Article 223-1 : Enregistrement de la demande

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

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 le mois qui suit la réception du dossier, un courrier l'invitant à fournir les pièces manquantes dans un délai de deux mois.

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 troisième alinéa du présent article, si le dossier est considéré comme incomplet, ce dernier est classé sans suite.

Article 223-2 : Recevabilité de la demande et instruction

Erratum complémentaire –36)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 49

Sur la base des pièces fournies par le demandeur, le service instructeur vérifie la recevabilité du projet au regard des critères généraux, et des conditions de ressources et de patrimoine.

Si le demandeur ne remplit pas les conditions de ressources, le dossier est classé sans suites. Le demandeur en est informé.

Si le dossier est recevable :

- Le demandeur

- s'engage à laisser librement accès à son logement aux techniciens du service instructeur, pour l'évaluation du projet.

- Le service instructeur accompagne alors le demandeur pour :

- L'élaboration du plan de financement ;
- demandes d'emprunts ;
- sollicitations de subventions complémentaires ;
- La mise au point de l'estimatif des travaux, en fonction de la composition du ménage et des contraintes techniques spécifiques du projet.

Article 223-3 : Demande d'éléments complémentaires

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

Le délai d'instruction est alors suspendu jusqu'à production par le demandeur des éléments sollicités.

A défaut de réception par le service instructeur des éléments dans un délai de deux mois, le dossier incomplet est déclaré sans suite.

Article 223-4 : Délai d’instruction

Le délai d’instruction est de trois mois à compter de la date de délivrance de l’accusé de réception mentionné à l’article 223-1.

Le silence gardé par le service instructeur sur la demande vaut rejet à l’expiration du délai mentionné à l’alinéa précédent.

Chapitre 4 : Attribution de l’aide.

Article 224-1 : Décision d’attribution

Erratum complémentaire –7), 17) et 37)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 50

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 52

Au terme de la procédure d’instruction, la province Sud et le demandeur signent une convention qui prévoit les modalités d’attribution de l’aide financière de la province Sud.

Cette avance remboursable peut être complétée, pour des motifs exceptionnels (sécurité, catastrophe naturelle ou industrielle, incendie...) ou en cas de force majeure, par une subvention exceptionnelle.

Le président de l’assemblée de la province Sud est habilité à signer la convention portant sur l’attribution de l’avance remboursable prévue au 1er alinéa.

Toutefois, lorsque cette convention déroge aux conditions générales pour des motifs exceptionnels ou en cas de force majeure, l’habilitation du président de l’assemblée de la province Sud à la signer relève d’une délibération du Bureau de l’assemblée de la province Sud.

Le demandeur dispose de quatre mois, à compter de la notification de la convention, pour justifier des acceptations des emprunts et subventions complémentaires sollicités défini au plan de financement, faute de quoi la convention devient caduque.

Article 224-2 : Convention

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 51

Préalablement au démarrage des travaux, la convention doit faire l’objet d’une transcription au service de la publicité foncière, par un office notarial.

La convention prévue au 224-1 fixe notamment :

- les obligations qui pèsent sur le bénéficiaire de l’aide ;
- les modalités de versement de l’avance remboursable ;
- les conditions d’utilisation de l’aide attribuée ;
- les conditions d’utilisation de l’aide provinciale ;

Code des aides à l’habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

- les conditions résolutoires de la convention ;
- les modalités de versement des fonds au service instructeur, et les modalités de mise en œuvre du projet par le service instructeur ;
- les modalités d'exécution de l'opération ;
- les modalités de remboursement de l'avance remboursable ;
- le cas échéant, le montant, les modalités de versement et de remboursement de la subvention exceptionnelle.

Article 224-3 : Suivi des travaux

Le demandeur autorise le service instructeur à assurer l'organisation des travaux qui sont réalisés dans les règles de l'art.

Article 224-4 : Abandon d'un projet

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 52

Quelle qu'en soit la raison, en cas d'abandon d'un projet à l'initiative du demandeur, celui-ci doit immédiatement en avertir la province Sud.

Les sommes versées par le demandeur au service instructeur lui sont restituées. Si cet abandon intervient à l'initiative du demandeur, ou après commande effective par la province Sud ou son délégataire de toute prestation nécessaire au projet (études préalables, travaux), le montant des dépenses engagées, est retenu sur ces sommes. Le bénéficiaire reste redevable du remboursement de l'avance remboursable mobilisée pour le projet.

Article 224-5 : Caducité

Créé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 63

Le demandeur dispose d'un délai de trois (3) mois pour signer sa convention, à compter de la date de la signature apposée par le président de l'assemblée de la province Sud.

Il dispose d'un délai de quatre (4) mois à compter de la notification de la convention pour justifier des financements complémentaires sollicités, définis au plan de financement, faute de quoi la convention devient caduque.

Chapitre 5 : Montant et Modalités de versement de l'aide.

Article 225-1 : Montant maximal de l'aide à la rénovation

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Le montant maximal de la subvention est plafonné à trois millions cinq cent mille (3 500 000) francs CFP.

La subvention peut être complétée par une avance remboursable, sous réserve que le montant total de l'aide accordée ne dépasse pas quatre millions cinq cent mille (4 500 000) francs CFP.

Article 225-2 : Versement de l'aide

L'avance remboursable est versée au service instructeur.

Article 225-3 : Déblocage des fonds

Erratum complémentaire –38)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 53

Le versement de l'aide au projet du demandeur est conditionné :

- à la production au service instructeur, si nécessaire, du permis de construire du logement ;
- au versement au service instructeur de l'ensemble des financements prévus au plan de financement et permettant la réalisation du projet.

Les travaux de construction ne peuvent débuter que lorsque l'ensemble des fonds constitutifs du plan de financement sont versés au service instructeur.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si des subventions publiques ont fait l'objet d'un engagement juridique mais n'ont pas encore effectivement été versées, les travaux peuvent débuter.

Chapitre 6 : Contrôle et sanctions.

Article 226-1 : Obligations du bénéficiaire

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 54

Pendant une durée de dix ans, le bénéficiaire est tenu :

- de ne pas mettre en location et de ne pas vendre son logement à compter de la date de délivrance de l'aide ;
- d'occuper le logement à titre de résidence principale ;
- de ne pas transformer le logement en local commercial ou professionnel ;
- d'informer le service instructeur de tout projet de cession ou de location du logement ;

- d'informer le service instructeur de toute modification de sa situation, notamment professionnelle, et de ses ressources.

La date de délivrance de l'aide à prendre en compte est celle de la signature par le bénéficiaire de la convention.

Le remboursement de l'avance remboursable intervient :

- lorsque le logement connaît un changement de propriétaire ;
- de manière anticipée, sur demande du bénéficiaire, dans les conditions définies par la convention d'attribution de l'aide. Sur les terres coutumières, le remboursement de l'avance intervient mensuellement.

Le montant minimal mensuel de remboursement est de 5 000 F CFP.

La durée de remboursement maximale de l'avance remboursable est de vingt ans.

Article 226-2 : Contrôle

Le service instructeur est chargé de contrôler le respect des dispositions du présent titre.

Le bénéficiaire de l'aide est tenu d'accepter la visite d'un agent contrôleur et de produire à la demande du service instructeur tout document jugé nécessaire. L'opposition à contrôle peut entraîner la restitution de tout ou partie des aides reçues.

Article 226-3 : Retrait ou suspension de l'aide

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 55

Le président de l'assemblée de la province Sud peut suspendre le versement de l'aide, pour une durée maximale de six mois, ou retirer l'aide en cas de :

- modification substantielle ou injustifiée du projet ;
- non-respect des obligations fixées dans la convention mentionnée à l'article 224-1 ;

Le service instructeur notifie au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait ou la suspension de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de suspension ou de retrait est motivée et notifiée à l'intéressé.

Le demandeur reste redevable de l'avance remboursable qui lui a été versée.

Article 226-4 : Vente et location du logement

*Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 56
Remplacé par la délibération n° 4-2023/APS du 16 février 2023 – Art. 3*

Si le bénéficiaire de l'aide vend ou met en location son logement avant l'expiration du délai de dix ans fixé à l'article 226-1, il sera tenu de rembourser la subvention et/ou le solde de l'avance remboursable perçue.

Le montant de la subvention à rembourser est réduit si le bénéficiaire de l'aide est autorisé par la province Sud à vendre ou à mettre en location son logement avant l'expiration du délai de dix ans mentionné à l'alinéa précédent.

Dans les cinq années suivant l'attribution de l'aide, le montant à rembourser correspond à l'intégralité de la subvention versée.

Dans les autres cas, le montant à rembourser est calculé au prorata de la durée d'occupation du logement selon la formule suivante : $X = ((10 - \text{nbr d'années d'occupation}) / 10) * \text{montant de la subvention}$.

Article 226-5 : Fraude

Erratum complémentaire –12)

Sans préjudice, des poursuites pouvant être engagées par la province Sud, toute fraude ou fausse déclaration à l'occasion du dépôt d'une demande d'aide à l'amélioration de l'habitat entraîne le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide allouée.

Le service instructeur notifie, au bénéficiaire de l'aide, par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge, les motifs pour lesquels le retrait et, le cas échéant, la restitution de l'aide sont envisagés et lui enjoint de faire connaître ses observations dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification.

Toute décision de retrait assortie ou non d'une obligation de restitution de l'aide reçue est motivée et notifiée à l'intéressé.

LIVRE III : RECONNAISSANCE DU CARACTÈRE SOCIAL.

Article 300-1 : Objet

*Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 57
Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 54*

La reconnaissance du caractère social d'une opération publique ancienne, d'aménagement, de construction ou de requalification urbaine d'un ensemble immobilier est un acte permettant à un opérateur institutionnel ou à un opérateur privé du logement social de justifier de l'affectation de l'opération à l'habitat social en province Sud.

L'opération peut faire partie du patrimoine de l'opérateur social ou être acquise pour produire du logement locatif aidé.

Article 300-2 : Service instructeur

Erratum complémentaire –39)

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

La direction du logement de la province Sud, ci-après désignée « service instructeur » est chargée de l'application du présent livre.

Article 300-3 : Définitions

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 58

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 55

Au sens du présent livre, on entend par :

1° « Opérateur institutionnel » : Collectivité publique, entreprise publique locale d'aménagement ou de construction, fonds social de l'habitat et sociétés créées dans le cadre de l'article 1er de la délibération modifiée n° 210 du 30 octobre 1992 portant création du fonds social de l'habitat.

2° « Opération d'habitat social » : Projet d'aménagement ou de construction dont la finalité est de proposer des logements ou des lots nus à des prix maîtrisés, destinés à accueillir des ménages répondant aux critères fixés par le présent code, et dont le caractère social a été reconnu par le président de l'assemblée de la province Sud, en application du livre III du présent code.

3° « Opération d'aménagement social » : Opération d'aménagement (lotissement, zone d'aménagement concerté...) dont le caractère social a été reconnu par le président de l'assemblée de la province Sud, en application du livre III du présent code.

4° « Opération de construction sociale » : Opération de construction de logements publics sociaux dont le caractère social a été reconnu par le président de l'assemblée de la province Sud, en application du livre III du présent code.

5° « Opérateur social » : Etablissement public ou entreprise publique locale (EPL), opérateur privé du logement social agréé par arrêté délivré par le président de l'assemblée de la province Sud pour une opération remplissant les critères de l'article 300-8 ou sociétés mutualistes et leurs filiales dont le statut autorise la réalisation d'opérations d'habitat social ou la réalisation d'opérations de requalification urbaine en province Sud.

6° « Opération conventionnée » : Opération de construction de logements locatifs sociaux ayant fait l'objet d'une convention de financement en application de l'article 124-3 du présent code.

7° « Logement locatif aidé » (LLA) : un logement issu d'une opération de construction sociale, géré par un bailleur social, dont la construction a fait l'objet d'une subvention d'équilibre de la province Sud et qui est donné à bail contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention avec la province Sud, à des ménages répondant aux conditions fixées par le présent code. Les logements locatifs très aidés (LTA) et les logements aidés (LA) issus de la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud sont assimilés aux logements locatifs aidés (LLA).

8° « Logement locatif de transition (LLT) » : un logement issu d'une opération de construction sociale, géré par un bailleur social et qui est donné à bail contre un loyer d'équilibre, pendant une durée définie par convention avec la province Sud, à des ménages répondant aux conditions fixées par le présent code. Afin de favoriser la mixité sociale, les conditions de ressources retenues pour les LLT sont moins exigeantes que pour les LLA. Les logements aidés de transition (LAT) issus de la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud sont assimilés aux logements locatifs de transition (LLT).

9° « Logement public aidé » (LPA) : Logement destiné à être pris à bail ou à être acquis par un ménage qui répond aux conditions de ressources et de composition fixées par le présent code et qui l'occupe à titre de résidence principale ou logement inclus dans une opération de construction sociale dont le caractère social a été reconnu en application de la délibération modifiée n° 34-98/APS du 10 juillet 1998 portant réglementation des aides à l'habitat social dans la province Sud.

10° « Résidence principale » : Logement effectivement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

11° « Ensemble immobilier public » : un immeuble ou groupement d'immeubles composé de logements et appartenant à un même opérateur social.

12° « Opération publique ancienne » : un ensemble immobilier livré, appartenant à un même opérateur social, composé de logements.

13° « Opération de requalification urbaine » : un projet de rénovation d'un ensemble immobilier en vue de produire du logement locatif aidé, ou un projet portant sur une opération publique ancienne comprenant à la fois des travaux sur le patrimoine immobilier, notamment de rénovation, de résidentialisation ou de démolition, et des actions de médiation et de gestion locative, en vue d'améliorer la tranquillité résidentielle.

Les périodes passées en dehors de la Nouvelle-Calédonie pour l'accomplissement du service civique, la poursuite d'études ou d'une formation ou pour des raisons familiales impérieuses, professionnelles ou médicales ne sont pas interruptives du délai de huit mois mentionné à l'alinéa précédent.

Article 300-4 : Champ d'application

Erratum complémentaire –40)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 59

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 56

Le caractère social est reconnu par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud dans les conditions suivantes :

1° Pour les opérations d'aménagement :

- si 50 % au moins de la superficie de l'opération, hors voirie et espaces publics ou réservés à des équipements publics, sont destinés aux logements publics aidés (LPA) ou ;

- si 50 % au moins du nombre de logements réalisés sont des LPA.

2° Pour les opérations publiques anciennes, de construction ou de requalification urbaine disposant d'un minimum de 50 % de logements locatifs aidés (LLA), le reste des logements doit être composé de logements locatifs de transition (LLT).

À titre exceptionnel, lorsqu'une opération de plus de 50 % de LLT participe à la mixité d'un quartier déjà urbanisé.

L'opération peut constituer une partie d'une opération sur une unité foncière.

3° Pour les opérations de logements individuels en accession à la propriété, pour les opérations de construction ou de réhabilitation de logements individuels réalisées par la province Sud ou par son délégataire.

4° Pour la vente d'immeubles bâtis ou non dans les conditions définies à l'article 300-7.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

5° Pour des opérations particulières d'accèsion à la propriété dans les conditions définies à l'article 300-8.

Article 300-5 : Reconnaissance provisoire du caractère social

La reconnaissance du caractère social est délivrée à titre provisoire par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud pour :

1° les opérations conventionnées, au vu du programme de l'opération.

2° les autres opérations, au vu d'un dossier justificatif établi par l'opérateur comprenant les pièces suivantes :

- le programme de l'opération, le descriptif du projet, le plan de masse avec identification des opérations de logements locatifs aidés et toutes pièces nécessaires à la compréhension du projet au regard du présent code ;

- l'engagement de l'opérateur à respecter les dispositions du présent code en termes de revenus et de loyers.

Article 300-6 : Reconnaissance définitive du caractère social

Remplacé par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 57

La reconnaissance du caractère social est délivrée à titre définitif, par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud au vu :

– du certificat d'achèvement de l'opération visé par le service instructeur ;

– d'un dossier permettant de vérifier le respect des dispositions du présent code, selon les plafonds de loyer en vigueur lors de la livraison de l'opération, qui comprend :

– la localisation des immeubles aidés, bâtis ou non, la surface, la typologie et la catégorie de financement du logement ainsi que le montant du loyer pour les opérations locatives ;

– le pourcentage de LPA ou le pourcentage de superficie réservée à ces logements, pour les lotissements et les ZAC ;

– d'un tableau récapitulatif qui précise par logement, le numéro d'identification cadastrale, l'identification du logement, la catégorie de financement et l'étage. Ce document sera annexé à l'arrêté de reconnaissance du caractère social définitif.

La reconnaissance du caractère social à titre définitif peut être accordée pour un projet n'ayant pu être mené à son terme, sur courrier de l'opérateur justifiant l'annulation de l'opération.

Article 300-7 : Vente d'immeubles bâtis ou non

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 60

Le caractère social des opérations est reconnu par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud pour la vente, au profit de personnes physiques d'immeubles bâtis ou non, cédés par les opérateurs sociaux hors opérateurs privés du logement social.

Les critères à retenir par les opérateurs sociaux sont les revenus nets des personnes physiques mentionnées à l'alinéa précédent qui doivent être inférieurs à 600 000 francs CFP par mois pour une famille composée au plus de quatre personnes.

Ce plafond de ressources est majoré de 20 000 francs CFP par enfant ou par personne à charge supplémentaire sans pouvoir excéder 100 000 francs CFP.

Le coût de la construction est défini par référence aux dispositions de l'article 122-4 du livre I du présent code.

Article 300-8 : Opérations de location-accession

Erratum complémentaire –41)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 61

Modifié par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 58

Le caractère social est reconnu aux opérations de construction de logements, menées par des opérateurs qui s'engagent à céder la propriété des logements qu'ils donnent à bail.

I – Les conditions de la reconnaissance du caractère social sont les suivantes:

1° [Abrogé].

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

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

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

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

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

- diminué de l'impact des avantages dont l'opérateur a pu bénéficier au titre du régime d'aide à l'investissement outre-mer prévu par le code général des impôts ;

- diminué de l'amortissement en capital constaté, pendant la durée de location, du prêt contracté par l'opérateur pour parfaire le financement de l'opération ;

- augmenté des impayés de loyers durant la période de location.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

II – La reconnaissance du caractère social est délivrée par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud à titre provisoire, sur présentation d'un dossier comprenant :

- un extrait du dossier de demande de permis de construire, de permis de lotir ou de création de zone d'aménagement concerté comprenant les pièces suivantes : le programme de l'opération, le descriptif du projet, le plan de masse avec identification des constructions (types de logements, superficie et toutes pièces nécessaires à la compréhension du projet au regard du présent code) ;

- le montant estimatif des impôts, droits et taxes dont la réduction est demandée en vertu de la reconnaissance du caractère social ;

- l'engagement de l'opérateur de respecter les obligations mentionnées au point I ci-dessus, notamment pour ce qui concerne les modalités de cession du logement, les surfaces, les revenus et les loyers ;

- le projet de convention mentionné au point 3 du point I.

Lorsque l'opération est menée par un opérateur privé du logement social, le dossier de demande de reconnaissance du caractère social vaut également dossier de demande d'agrément et doit être complété par :

- un KBIS (dénomination de la société, forme juridique, activité de la société) ;

- les justificatifs faisant la preuve de la régularité de l'opérateur au regard de leur situation sociale et fiscale (attestation de la CAFAT relative aux cotisations et attestation fiscale en 3 volets délivrées par les services compétents pour l'année civile en cours) ;

- la description de la structure de gestion immobilière qui gèrera les logements concernés pendant la période de location ;

- le projet de mandat de gestion si la structure de gestion immobilière est différente de l'opération privée.

Le président de l'assemblée de la province Sud peut refuser de délivrer la reconnaissance du caractère social provisoire si le projet de convention n'est pas conforme au point 3 du point I ou si l'opérateur ne présente pas de garantie suffisante en matière de gestion locative.

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

III – La reconnaissance du caractère social est délivrée par arrêté du président de l'assemblée de la province Sud à titre définitif à l'achèvement de l'opération, sur présentation d'un dossier comprenant :

- la production du certificat d'achèvement, visé par la direction provinciale instructrice ;

- la production de la convention mentionnée au point 3 du point I, signée avec le locataire.

LIVRE IV : GOUVERNANCE DE L'HABITAT

Créé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 62

Article 400-1 : Objet du comité de l'habitat

Créé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 62

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Le comité de l'habitat de la province Sud (CHPS) est consulté pour avis sur toute question qui lui est soumise par le président de l'assemblée de la province Sud, dans les matières relatives à l'habitat et portant sur tout ou partie du territoire provincial.

Article 400-2 : Membre du comité

Créé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 62

Le CHPS est présidé par le président de l'assemblée de province ou son représentant.

Il est composé des membres suivants :

- un membre de chaque groupe de l'assemblée de province ;
- le président de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (CHUAT) ou son représentant ;
- le Haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie ou son représentant ;
- le président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ou son représentant ;
- les maires des communes de la province Sud ou leurs représentants ;
- le président du Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa ou son représentant ;
- le directeur de la Banque des Territoires ou son représentant ;
- le directeur de l'Agence Française de Développement ou son représentant ;
- un représentant de chacun des organismes suivants : FSH, Sem Agglo, SIC, SECAL.

Chaque membre peut se faire accompagner d'une personne qualifiée pour apporter son expertise aux travaux du comité.

Le secrétariat du comité est assuré par la direction en charge de l'habitat de la province.

Article 400-3 : Obligations de discrétion des membres

Créé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 62

L'ensemble des participants au CHPS est astreint aux obligations de discrétion et de confidentialité.

Article 400-4 : Organisation administrative

Créé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 62

Quinze jours francs avant la date de la réunion, le secrétariat du comité adresse une convocation écrite à ses membres.

La convocation comporte l'ordre du jour de la réunion ainsi que tout document utile aux travaux du comité.

Article 400-5

Créé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 62

Le comité ne peut délibérer que si au moins neuf de ses membres sont présents ou représentés.

Si, après une première convocation, ce quorum n'est pas atteint, le comité est à nouveau convoqué dans un délai minimum de quinze jours francs. Il se réunit alors valablement sans condition de quorum.

L'avis du CHPS est rendu à la majorité des membres présents ou représentés.

En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

Article 400-6

Créé par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 62

Le secrétariat du comité dresse un procès-verbal de la réunion.

Le procès-verbal est signé par le président du comité. Un exemplaire en est adressé à tous les membres qui disposent d'un délai de quinze jours francs à compter de la date de réception du procès-verbal pour formuler leurs observations.

LIVRE V : Accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Article 500-1 : Définitions

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Au sens du présent livre, on entend par :

1° « Besoin de première nécessité » : Besoins nécessaires à l'alimentation, à l'hygiène corporelle et domestique ainsi qu'aux frais de garde des enfants.

2° « Ménage » : Ensemble des personnes occupant à titre de résidence principale un même logement.

3° « Ménage attributaire » : Ménage s'étant vu proposer un logement en commission d'attribution de logement d'un bailleur social.

Article 500-2 : Objet et bénéficiaires du dispositif « première entrée »

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Le dispositif « première entrée » a pour objectif de favoriser l'accès au logement en accompagnant les ménages au sens du 2° de l'article 500-1 dans l'accomplissement des démarches liées à leur intégration dans un nouveau logement, en leur prodiguant des conseils dans la gestion de leur budget et dans les différents domaines de la vie quotidienne.

A la demande des bailleurs sociaux, peuvent bénéficier du dispositif mentionné à l'alinéa précédent les ménages qui sont attributaires au sens du 3° de l'article 500-1 d'un logement public aidé au sens du 9° de l'article 300-3 du présent code.

Article 500-3 : Objet et bénéficiaires du dispositif « maintien dans le logement »

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Le dispositif « maintien dans le logement » a pour objectif de prévenir les expulsions en accompagnant les ménages au sens du 2° de l'article 500-1 dans la résolution des problématiques pouvant compromettre leur maintien dans le logement, liées notamment à une instabilité professionnelle, une mauvaise gestion budgétaire, des problèmes de santé et/ou familiaux ou encore une absence d'ouverture de droits sociaux (aides sociales, aides au logement, allocations au titre des prestations familiales, allocations chômage...).

A la demande des bailleurs sociaux, peuvent bénéficier du dispositif mentionné à l'alinéa précédent les ménages locataires d'un logement public aidé au sens du 9° de l'article 300-3 du présent code, s'ils présentent une dette de loyer de deux mois minimum ou s'ils rencontrent des difficultés d'intégration dans le logement.

Article 500-4

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Les bénéficiaires des dispositifs mentionnés aux articles 500-2 et 500-3 peuvent bénéficier d'un accompagnement social de la direction provinciale en charge du logement dans les conditions définies par le titre I du présent livre et, le cas échéant, des aides financières prévues par le titre II du même livre.

Article 500-5

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Les aides financières et l'accompagnement social régis par les titres I et II du présent livre ne sont pas cumulables avec les aides financières et l'accompagnement social proposés par les communes de la province Sud et/ou par la direction provinciale de l'action sanitaire et sociale.

Article 500-6

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Une information récapitulative des aides accordées dans le cadre du présent livre est produite semestriellement à destination des membres de l'assemblée de la province Sud.

Article 500-7 : Habilitation du bureau de l'assemblée de la province Sud

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Le bureau de l'assemblée de la province Sud est habilité à modifier les articles 500-2, 500-3, 512-1, 513-3, 520-2 à 520-4 du présent code, après avis de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Article 500-8 : Inscriptions budgétaires

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Les aides financières délivrées en application du titre II du présent livre sont accordées dans la limite des crédits votés par l'assemblée de la province Sud.

Titre I : Accompagnement social

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Chapitre 1 : Objet et procédure

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Article 511-1 : Objet

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

L'accompagnement social proposé dans le cadre des dispositifs mentionnés aux articles 500-2 et 500-3 a pour objet d'informer et de conseiller les ménages dans les démarches liées à l'intégration et au maintien dans leur logement, dans la gestion de leur budget et plus généralement dans tous les domaines de la vie quotidienne, notamment en matière d'emploi, de santé ou encore de relations intrafamiliales.

Cet accompagnement est réalisé par la direction en charge du logement ci-après désignée « direction instructrice ».

Article 511-2 : Demande

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

La direction instructrice est informée par le bailleur social de la volonté du ménage de bénéficier d'un accompagnement social de la province Sud.

Une fiche d'orientation est transmise à la direction instructrice par le bailleur social, comportant notamment : l'identification du ménage, les caractéristiques du logement et les motifs de l'orientation vers le dispositif.

Lorsque la fiche d'orientation est transmise à la direction instructrice par le bailleur, ce dernier en informe sans délai le ménage concerné par courrier ou par tout moyen approprié permettant de s'assurer qu'il a bien été informé.

A compter de la réception de la fiche mentionnée à l'alinéa précédent, la direction instructrice dispose d'un délai de quinze jours pour contacter le ménage afin de fixer les objectifs de l'accompagnement et de signer la convention mentionnée à l'article 513-1.

Chapitre 2 : Commission consultative

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Article 512-1 : Objet et membres de la commission

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Il est créé une commission consultative chargée de rendre un avis sur les entrées et les sorties dans les dispositifs mentionnés aux articles 500-2 et 500-3.

La commission mentionnée à l'alinéa précédent est composée :

- du directeur du logement de la province Sud ou son représentant, qui assure la présidence de la commission ;
- des directeurs des bailleurs sociaux ou leurs représentants ;
- du directeur de l'action sanitaire et sociale de la province Sud ou son représentant.

Chaque membre peut se faire accompagner d'une personne qualifiée pour apporter son expertise et notamment :

- des directeurs des centres communaux d'action sociale (CCAS) des communes de Dumbéa, du Mont-Dore et de Nouméa ou de leurs représentants ;
- du directeur du service social de la commune de Païta ou de son représentant.

Article 512-2 : Obligation de discrétion des membres

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

L'ensemble des participants de la commission est astreint aux obligations de discrétion et de confidentialité.

Article 512-3 : Organisation administrative

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Le secrétariat de la commission est assuré par la direction instructrice qui est chargée de dresser un procès-verbal de la réunion qui est signé par le président de la commission.

Un exemplaire du procès-verbal est adressé à tous les membres de la commission qui disposent d'un délai de cinq (5) jours francs à compter de la date de réception du procès-verbal pour formuler leurs observations.

Chapitre 3 : Cadrage de l'accompagnement social

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Article 513-1 : Convention

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

La province Sud, le ménage et le bailleur social signent une convention qui fixe notamment :

- les modalités et les objectifs de l'accompagnement social de la province Sud ;
- les obligations qui pèsent sur le bénéficiaire de l'accompagnement ;
- les obligations qui pèsent sur le bailleur social ;
- la durée de l'accompagnement ;
- les conditions résolutoires de la convention.

Article 513-2

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

La présidente de l'assemblée de la province Sud est habilitée à signer la convention mentionnée à l'article 513-1 et ses avenants.

Article 513-3 : Durée

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

La durée maximale de l'accompagnement social est de :

- trois mois, renouvelable deux fois, pour les bénéficiaires du dispositif « première entrée » ;
- six mois, renouvelable deux fois, pour les bénéficiaires du dispositif « maintien dans le logement ».

Titre II : Aides financières

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Article 520-1 : Objet

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Des aides financières sont attribuées aux ménages afin de les aider à s'intégrer et à se maintenir dans les logements publics aidés au sens du 9° de l'article 300-3 du présent code.

Article 520-2 : Dépenses éligibles

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Sont notamment éligibles aux aides mentionnées à l'article 520-1 les dépenses relatives :

- aux besoins de première nécessité au sens du 1° de l'article 500-1 ;
- au logement et aux charges locatives ;
- aux frais de transport.

Article 520-3 : Montant

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Le montant maximum de l'aide financière accordée par la province Sud est fixé comme suit :

AIDES DE PREMIERE NECESSITE		
Type	Plafonds	Modalités
<i>Denrées alimentaires</i>	<i>- pers. seule : 12 000 francs CFP - couple : 15 000 francs CFP - parent(s) + 1 enfant : 18 000 francs CFP - parent(s) + 2 enfants : 25 000 francs CFP - parent(s) + 3 enfants : 30 000 francs CFP - parent(s) + 4 enfants : 35 000 francs CFP - parent(s) et + de 4 enfants : 45 000 francs CFP</i>	<i>Bon à présenter au prestataire</i>
<i>Produits d'hygiène</i>	<i>Aide d'un montant maximal de 4 500 francs CFP</i>	<i>Bon à présenter au prestataire</i>

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Produits bébé	Aide forfaitaire de 5 000 francs CFP par enfant	Bon à présenter au prestataire
Cantine	Concerne les dettes de cantine l'année n-1, à la rentrée scolaire n sur présentation d'une facture	Paiement par chèque
Garderie	Sur présentation d'un devis ou d'une facture pour les personnes employées ou inscrites dans une dynamique de recherche d'emploi dans la limite d'un mois renouvelable une fois par an	Paiement par chèque

AIDES A L'ENTREE DANS LE LOGEMENT

Type	Plafonds	Modalités
Dépôt de garantie	90% du dépôt de garantie	Sur présentation par le bailleur d'un état du compte locataire Paiement par virement aux bailleurs
Aide aux 1 ^{ers} loyers	Au maximum 90% du montant du loyer pendant 3 mois à l'entrée dans le logement	Sur présentation par le bailleur d'un état du compte locataire Paiement par virement aux bailleurs
Assurance locative	100% de l'assurance locative annuelle	Sur présentation par le demandeur d'un devis de l'assureur choisi Paiement par chèque à l'assureur
Ouverture des compteurs d'eau et d'électricité	100% des frais d'ouverture des compteurs établis par les fournisseurs	Selon les tarifs forfaitaires en vigueur Paiement par chèque aux fournisseurs
Aide à l'équipement de base	50 000 francs CFP au maximum	Sur présentation par le demandeur d'un devis du commerçant Paiement par chèque au commerçant
Aide à l'énergie (factures d'eau et d'électricité,	Au maximum 2 bouteilles de gaz par an et 4 aides à la facture par an (eau ou électricité) + une aide par an (eau ou électricité) pour les frais de remise en service après coupure	Sur présentation par le demandeur des factures recto/verso pour l'eau et l'électricité Selon les tarifs forfaitaires en vigueur pour le gaz Paiement par virement (factures) ou chèque (gaz) aux

AIDE AU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Type	Plafonds	Modalités
Aide aux loyers	90% du montant du loyer pendant 3 mois au maximum au cours de l'accompagnement, en dehors de l'entrée dans les lieux, pour favoriser le maintien dans le logement	Sur présentation par le bailleur d'un état du compte locataire Paiement par virement aux bailleurs
Assurance locative	100% de l'assurance locative annuelle	Sur présentation par le demandeur d'un devis d'un assureur Paiement par chèque à l'assureur
Aide à la dette locative et/ou à la remise en état du logement dans le cadre d'un relogement interne au	Sur présentation du décompte locataire dans la limite de 125 000 francs CFP et au maximum 90% de la dette locative et 90% du dépôt de garantie	Sur présentation par le bailleur d'un état du compte locataire Paiement par virement aux bailleurs
Aide à l'énergie (factures d'eau et d'électricité, bonbonnes de gaz)	Au maximum 2 bouteilles de gaz par an et 4 aides à la facture par an (eau ou électricité) + une aide par an (eau ou électricité) pour les frais de remise en service après coupure	Sur présentation par le demandeur des factures recto/verso pour l'eau et l'électricité Selon les tarifs forfaitaires en vigueur pour le gaz Paiement par virement (factures) ou chèque (gaz) aux fournisseurs

AIDE AU TRANSPORT		
Type	Plafonds	Modalités
Rechargement de la carte de transport commun	Montant de l'aide attribuée selon les tarifs en vigueur	Bon à présenter au prestataire
Transport privé	Sur présentation par le demandeur d'un devis	Paiement par chèque au transporteur

Article 520-4 : Critères d'attribution

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Les aides financières mentionnées à l'article 520-1 sont attribuées aux ménages qui ne peuvent faire face à leurs charges fixes et à leurs besoins de première nécessité au sens du 1° de l'article 500-1, après la réalisation d'une évaluation sociale.

Chapitre 1 : Procédure

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Article 521-1 : Dépôt et composition du dossier de demande

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Le dossier de demande d'aide est constitué par le travailleur social de la direction provinciale en charge du logement ci-après désigné « travailleur social ».

Pour être recevable, le dossier dématérialisé dans l'application dédiée comprend les pièces suivantes :

- un point de situation détaillé portant notamment sur le logement, la santé, la situation financière et professionnelle des personnes qui composent le ménage au sens du 2° de l'article 500-1 ;
- les justificatifs des ressources et des charges des personnes composant le ménage ;
- le cas échéant, les devis correspondant aux aides demandées.

Article 521-2 : Instruction

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

La demande d'aide est instruite par la direction provinciale en charge du logement ci-après désignée « direction instructrice ».

Le travailleur social, en accord avec le ménage, peut être invité à fournir tout document ou toute pièce dont la production est jugée utile par la direction instructrice.

Le délai d’instruction de la demande est de sept (7) jours à compter du dépôt d’un dossier complet par le travailleur social.

Le délai mentionné à l’alinéa précédent peut être suspendu jusqu’à la production par le travailleur social des éléments complémentaires sollicités en application du deuxième alinéa du présent article.

Chapitre 2 : Attribution et versement des aides

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Article 522-1 : Arrêté d’attribution

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Au terme de la procédure d’instruction, la présidente de l’assemblée de la province Sud peut, par arrêté, accorder une aide financière aux ménages.

Cet arrêté précise notamment les montants des dépenses éligibles et de l’aide accordée.

Toute décision de refus d’attribution est motivée et notifiée à l’intéressé.

Article 522-2 : Versement des aides

Créé par la délibération n° 39-2020/APS du 30 juillet 2020 – Art. 2

Les aides financières sont versées en totalité dès que les arrêtés d’attribution sont exécutoires.

Titre III : Dispositif de logements et d’hébergements spécifiques

Créé par la délibération n°4-2023/APS du 16 février 2023 – Art. 4

Chapitre 1 : Le Passeport Premier Logement

Article 530-1 : Objet

Le présent dispositif a pour objectif de favoriser l’accès au logement des jeunes en activité ou en voie d’insertion professionnelle en leur attribuant temporairement un logement locatif, meublé ou non, au sein du parc des opérateurs de logement social et en accompagnant ces ménages au sens du 2° de l’article 500-1 dans leur projet professionnel et dans l’accomplissement des démarches liées à leur intégration dans un nouveau logement.

Article 530-2 : Convention avec les bailleurs sociaux

Code des aides à l’habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

Les logements concernés par le présent dispositif font l'objet d'une convention entre la province Sud et le bailleur social propriétaire du logement qui :

- identifie le ou les logements concernés ;
- prévoit les modalités de mise à disposition, de remplacement et de récupération des meubles financés par la province Sud.

Article 530-3 : Critères d'attribution des logements

Dans la limite du nombre de logements disponibles, peuvent bénéficier des logements prévus à l'article 530-1 les ménages remplissant les conditions suivantes :

- 1° Avoir moins de trente ans, y compris lorsqu'il s'agit d'un couple ;
- 2° Etre inscrit à la direction en charge de l'emploi et du logement de la province Sud en tant que demandeur d'un logement de type F1 ou F2 en location ;
- 3° Etre une personne seule, un couple ou une famille monoparentale avec un enfant à charge ;
- 4° Disposer d'un contrat à durée déterminée (CDD), d'un contrat d'alternance ou d'un contrat d'insertion à la date de la commission d'attribution du logement.

Article 530-4 : Montant de l'aide à l'ameublement

Le montant maximum de l'aide accordée par la province Sud pour l'ameublement des logements concernés par le présent dispositif est fixé comme suit :

<i>Type</i>	<i>Plafond</i>
Mobilier	500 000 frs par an pour l'ensemble des logements

Article 530-5 : Durée

La durée maximale d'occupation des logements est fixée par le contrat de location du logement passé entre le ménage et le bailleur et ne peut dépasser 3 ans.

Article 530-6 : Cumul des aides

Le dispositif prévu par le présent titre ouvre droit aux aides prévues aux titres I et II du présent livre.

Section 1 : Procédure et attribution de l'aide à l'ameublement

Article 531-1 : Dépôt et composition du dossier de demande d'aide à l'ameublement

Le dossier de demande est instruit dans l'application dématérialisée et comprend les pièces suivantes :

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

- les justificatifs des ressources et des charges des personnes composant le ménage ;
- une pièce d’identité ou tout autre document officiel permettant de justifier de l’âge du demandeur ;
- un document attestant de son inscription en tant que demandeur de logement à la direction en charge de l’emploi et du logement de la province Sud ;
- une copie du CDD, du contrat d’alternance ou du contrat d’insertion ;
- une copie du contrat d’occupation signé avec le bailleur.

Article 531-2 : Constitution de la demande d’aide à l’ameublement

I- La demande d’attribution de l’aide à l’ameublement est constituée par le ménage demandeur avec l’aide d’un travailleur social de la direction en charge de l’emploi et du logement de la province Sud ci-après désigné « travailleur social » et après la réalisation d’une évaluation sociale instruite dans l’application dématérialisée.

Le ménage peut être invité à fournir tout document ou toute pièce dont la production est jugée utile par la direction en charge de l’emploi et du logement de la province Sud, ci-après désignée « direction instructrice ».

II- Une fois le dossier de demande complet, la direction instructrice délivre au ménage demandeur un récépissé attestant de la complétude de son dossier et instruit la demande.

Cette aide en nature est mise à la disposition du demandeur le temps de l’occupation du logement. Les meubles ainsi financés seront mis à la disposition du locataire suivant.

Article 531-3 : Arrêté d’attribution

Après accord du bailleur social propriétaire du logement, le président de l’assemblée de la province Sud peut, par arrêté, accorder l’aide à l’ameublement d’un logement.

Toute décision de refus est motivée et notifiée à l’intéressé.

Article 531-4 : Habilitation du Bureau de l’assemblée de la province Sud

Le Bureau de l’assemblée de la province Sud est habilité à modifier les articles 530-3 à 530-5 et l’article 531-1 du présent code, après avis de la commission de l’habitat, de l’urbanisme et de l’aménagement du territoire.

NB : Conformément à l’article 13 de la délibération n°43-2023/APS du 8 juin 2023, les demandes d’aides directes déposées avant l’entrée en vigueur de la présente délibération restent instruites et, le cas échéant, attribuées conformément au livre II du code des aides à l’habitat en province Sud dans sa version en vigueur avant l’adoption de ladite délibération.

Annexe n°1

Caractéristiques des logements aidés

Normes applicables et recommandations

Erratum complémentaire – 42)

Respect des normes applicables en vigueur en Nouvelle-Calédonie et prise en compte des recommandations de performance énergétiques, et plus particulièrement le référentiel suivant :

1. Intégration au site

Limiter les apports solaires directs en saison chaude, tout en favorisant la ventilation naturelle.

- Orienter de façon prioritaire la façade principale sur l'axe Est-Ouest, tout en conservant un angle maximal de 45° par rapport aux alizés. Une façade principale sur l'axe Nord-Sud est très fortement déconseillée, voire interdite dès lors que l'environnement s'y prête.

Réduire la réverbération et le stockage de chaleur aux alentours du bâtiment.

- Végétaliser ou réduire les apports solaires sur plus des ¾ du pourtour du bâtiment.

2. Protection solaire

La toiture représente 60 % des apports solaires dont il convient de se protéger pour réduire la surchauffe interne.

- Privilégier les toitures de teinte claire □ Teinte avec $\alpha > 0.8$ (noir, gris, marron...) très fortement déconseillée ;
- Isoler la toiture avec une performance minimale : facteur solaire $< 0,02$ (soit l'équivalent de 8 cm de laine de roche) ;
- Si climatisé : isoler la toiture avec une performance minimale – facteur solaire $< 0,01$ (soit l'équivalent de 15 cm de laine de roche).

Les murs orientés Ouest et Nord-ouest reçoivent une quantité importante d'apports solaires, d'autant plus qu'ils coïncident souvent avec une forte occupation du logement.

- Mettre en place une protection limitant les apports de chaleur en fin de journée (casquette, bardage bois, isolation et/ou matériaux à faible inertie) ;
- Éviter de positionner les chambres sur la façade Ouest/Nord-Ouest ;
- Si climatisé : isoler les murs extérieurs avec une performance minimale – facteur solaire $< 0,04$ (soit l'équivalent de 2 cm de laine de roche).

Les parois vitrées laissent directement entrer le rayonnement solaire et contribuent, malgré leurs faibles surfaces, à un apport thermique important.

- Equiper les parois transparentes de protections solaires telles que des persiennes, volets ou pare-soleils (horizontaux ou verticaux selon orientation) principalement sur les façades des pièces principales orientées Nord et Ouest ;
- Éviter les grandes surfaces transparentes à l'Ouest □ taux d'ouverture à l'Ouest > 30 % fortement déconseillé, voire interdit.

3. Ventilation et éclairage naturel

Favoriser l'éclairage naturel en symbiose avec un éclairage artificiel tout en permettant une ventilation naturelle efficace.

- Taux d'ouverture minimale des façades de 14 % de façon globale.
- Equiper les pièces avec un point d'eau, d'une ouverture afin de favoriser la ventilation naturelle.

- Permettre une ventilation traversante en positionnant les ouvrants sur des façades opposées exposées au vent.

4. Construction en zone inondable

Les opérations de construction situées sur des zones inondables devront respecter les principes suivants :

- Quand une étude hydraulique existe pour le terrain d'assiette du projet, aucune construction de logement, ni plus de 50 % de places de parking, dans les zones à aléa fort ou très fort du terrain initial, ne sont autorisés. Seuls les aménagements annexes sont possibles. Dans les zones à aléa moyen ou faible, les constructions sont possibles à condition que les pièces de vie (chambre, séjour et cuisine) soient hors d'eau (+ 20 cm par rapport à la cote maxi de la Q100).
- Quand aucune étude hydraulique n'existe, mais que le terrain d'assiette du projet présente un risque accru (notamment carte hydro-morphologique), soit une étude hydraulique spécifique est menée préalablement pour définir l'aléa, moyen, fort et très fort afin d'appliquer les principes exposés ci-dessus soit, à défaut, la carte hydro-morphologique peut être utilisée comme référence
- L'étude hydraulique ou hydro-morphologique prise comme référence, est conduite soit par la Nouvelle-Calédonie, la province ou la commune concernée, soit par le promoteur du projet et dans ce cas, l'étude est visée par la province concernée et doit prendre un modèle hydraulique validé par la même province et inclure à minima une évaluation des impacts du projet sur son environnement immédiat.
- Pour le risque de submersion, traitement au cas par cas, à défaut de carte précise du risque.

5. Climatisation

Le système de climatisation est un équipement permettant de limiter la surchauffe, il doit être conçu et sélectionné de façon raisonnée.

Les brasseurs d'air permettent d'abaisser de manière efficace la température ressentie de plusieurs degrés.

- Installer des brasseurs d'air, notamment dans les espaces de vie ou de passage afin d'éviter la mise en place ultérieure de climatisation.

La climatisation est un poste onéreux à la mise en place et à l'usage. Or, de nombreuses installations sont mal adaptées.

- Si recours indispensable, limiter l'installation de la climatisation aux chambres à coucher.
- Caractéristique technique : performance minimale caractérisée par EER / COP > 3,2 et absence de liquide frigorigène R22.
- Conception : puissance frigorifique maximale installée de 80 W/m².

6. Eau chaude sanitaire

Dans une même logique de conception globale, le chauffage de l'eau par de l'électricité seule est à proscrire. Les logements doivent être équipés en priorité de systèmes de production d'eau chaude sanitaire solaire thermique.

Les systèmes de récupération d'eau de pluie sont conseillés pour une utilisation pour l'arrosage des espaces verts, ou pour les eaux sanitaires, en usant d'une signalétique adaptée.

7. Confort

Il conviendra de traiter les thématiques liées au confort et à la santé des occupants.

Ainsi une réflexion globale du projet devra porter sur :

- Le confort visuel, en apportant par exemple un éclairage naturel suffisant ;
- Le confort olfactif, en limitant les nuisances liées aux odeurs ;
- Le confort acoustique, en traitant les sources internes et en atténuant les nuisances externes.

Annexe n° 2

Liste des travaux éligibles à l'aide à l'amélioration de l'habitat.

Erratum complémentaire – 43) et 44)

Modifié par la délibération n° 58-2019/APS du 21 novembre 2019 – Art. 63

Travaux destinés à la rénovation, l'amélioration ou à l'agrandissement de l'habitat des logements ou maisons individuels :

1° Travaux préparatoires

Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux bénéficiant de l'aide.

2° Gros œuvre

- Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre, caves...), murs, planchers, escaliers.
- Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement.
- Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloirs, baies ou portes, y compris menuiseries.
- Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles...).
- Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries...).

3° Toiture, charpente, couverture

- Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux.
- Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de la construction, inclus les ouvrages annexes (gouttière...).

4° Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires

- Réfection du raccordement de la construction aux réseaux électricité, eau, assainissement des réseaux d'eaux.
- Dispositif d'assainissement individuel.
- Réfection ou mise en conformité des réseaux des logements (électricité, eau, gaines techniques).
- Mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation d'eau et d'électricité à l'intérieur des logements.
- Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche, WC, siphon de sol...), ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation.

5° Production d'eau chaude individuelle

- Création d'une installation complète individuelle d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation.

Code des aides à l'habitat en province Sud

Mise à jour le 09/11/2023

6° Menuiseries extérieures

- Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration.

7° Ravalement et étanchéité

- Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, ...), en cas d'intervention sur le gros œuvre.

8° Revêtements intérieurs et étanchéité,

- Travaux de peinture accessoires, consécutifs à une réfection ou à d'autres interventions.
 - Revêtements de sol, y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...) dans le cadre d'une réfection, d'autres interventions ou d'une adaptation.
- Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides, y compris revêtements.

9° Traitements spécifiques (amiante et xylophages) dans le cadre d'une réfection

- Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante.
- Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant.

10° Aménagements intérieurs

- Création, suppression ou modification de cloisons de distribution.
- Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, plinthes).
- Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes.
- Travaux d'aménagement et d'équipement destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (garde-corps...).

11° Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs

- Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...).
- Élargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne).

12° Extension de logement

- Extension ou agrandissement de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable. Cette limite peut faire l'objet d'un aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m².

13° Maîtrise d'œuvre, diagnostics

- Dépenses de maîtrise d'œuvre, et de diagnostics techniques (Constat de risque d'exposition à l'amiante, thermique, ergothérapeute / autonomie...).

Annexe 3 :
Liste des éléments qui composent le diagnostic et les indicateurs de suivi faisant partie d'un projet pour la tranquillité résidentielle

Créée par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 59

Le diagnostic comprend notamment :

- un état des lieux détaillé des problématiques techniques du ou des bâtiments et les actions nécessaires associées ;
- une enquête socio-économique auprès des locataires ;
- un état de lieux des problématiques de sécurité sur la résidence (recensement des problématiques qui impactent la qualité de vie des locataires au sein des logements et de la résidence) ;
- un diagnostic de gestion locative avec des indicateurs clés ;
- l'identification des actions indispensables au maintien du parc en bon état et à la sécurité des occupants.

Les indicateurs concernent notamment les thématiques suivantes :

- dépenses entretien maintenance sur la résidence ;
- réclamations concernant la thématique incivilités (sécurité, nuisances, dégradations...) ;
- réclamations concernant la thématique entretien/problèmes techniques ;
- logements et commerces en vacance commerciale depuis plus de trois (3) mois ;
- propreté de la résidence.

Annexe 4 : ***Liste des frais éligibles à l'aide à la requalification urbaine***

Créée par la délibération n° 57-2021/APS du 2 septembre 2021 – Art. 60

- 1° la charge immobilière d'achat de l'immeuble, dans le cas d'une acquisition ;
- 2° le diagnostic mentionné en annexe n° 3 ;
- 3° les travaux préparatoires ;
- 4° les travaux dans les logements et de leurs annexes ;
- 5° les travaux des parties communes et locaux collectifs ;
- 6° la création ou la rénovation des équipements nécessaires à l'usage des logements et de leurs annexes ;
- 7° les travaux ou la pose d'équipements qui permettent d'assurer le confort thermique et acoustique des logements et de réaliser des économies d'énergie ;
- 8° les aménagements extérieurs, sur foncier de l'opérateur social, qui participent à la tranquillité résidentielle et à la qualité de vie des habitants (résidentialisation, éclairage, cheminements piétons, voiries, caméras...);
- 9° les travaux qui participent à l'attractivité des commerces et l'insertion économique sur la résidence ;
- 10° les travaux de démolition, ainsi que toutes les études afférentes et la remise en état des terrains ;
- 11° les honoraires de l'ensemble des professionnels techniques qui concourent à la requalification (programmation, maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle, sécurité, BET structure, maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale liée au projet...);
- 12° les frais de portage financier ;
- 13° les dépenses relatives aux travaux de terrassement ou de confortement des terrains.