

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

OBJET : Abrogation de la délibération modifiée n° 2011/710 et définition du nouveau régime des concessions de logements applicable à la Ville de Nouméa

P.J. : 1 projet de délibération

L'ambition de performance déclinée dans la feuille de route de la mandature 2014-2020, couplée à la diminution des ressources fiscales et autres financements externes, amène la collectivité municipale à s'engager dans une politique volontariste de réduction de certaines dépenses de fonctionnement et d'optimisation de l'utilisation de ses moyens. L'objectif est de dégager les marges de manœuvre qui permettront de continuer d'offrir aux Nouméens un service public de qualité et d'investir pour l'amélioration de leur cadre de vie et la mise en œuvre des politiques publiques municipales.

Ce type de démarche est mené dans la plupart des collectivités du territoire de la République. Elle inclut pour la Ville de Nouméa un certain nombre de réformes, comme celles engagées dès 2016 portant sur les fournitures administratives, la téléphonie, le mobilier, l'utilisation des véhicules municipaux et l'optimisation du parc roulant, ou encore la consommation des fluides.

Dans un contexte budgétaire contraint impliquant la poursuite des économies des dépenses de fonctionnement, une nouvelle étape conduit aujourd'hui à la rationalisation de la gestion du parc de logements municipaux.

En effet, la Ville, dont la vocation n'est pas de gérer un parc immobilier de logements individuels, en possède cependant à ce jour un nombre important, et a pour objectif leur réduction progressive par des opérations de cession, ou de réaffectation éventuelle à des services publics, permettant des baisses importantes des frais d'entretien engagés annuellement. Cet objectif s'accompagne également d'autres mesures : la réduction du nombre de bénéficiaires de concessions de logements et la suppression de toute location dans le secteur privé.

Les conditions d'attribution des concessions de logements sont fixées par la délibération n° 2011/710 du 22 juin 2011 modifiée définissant 3 régimes :

- la concession pour «nécessité absolue de service» ;
- la concession pour «utilité de service» ;
- la concession «étrangère à toute considération de service».

Il est donc proposé d'abroger la délibération modifiée de 2011 et de refondre les conditions d'attribution des logements afin de restreindre le nombre de logements et de bénéficiaires et de clarifier le régime d'attribution de ces logements, étant ici précisé que cette refonte n'aura pas d'impact sur les gardiens d'installations municipales, sur le régime spécifique applicable aux instituteurs ni sur les logements d'immeubles appartenant à la Ville affectés à des employés municipaux.

L'orientation affichée de ce projet de refonte consiste à loger désormais les seuls bénéficiaires de logements pour nécessité absolue de service, en raison des fortes sujétions et de la réactivité immédiate et récurrente inhérentes aux postes occupés, et qui optent pour ce choix, dans les logements appartenant à la mairie ; cette refonte générera d'une part des gains financiers provenant des produits de cession des logements qui ne seront plus utilisés du fait de la réduction du nombre de bénéficiaires, de la réduction des frais d'entretien liés auxdits logements, et d'autre part, des économies de loyers auparavant pris en charge par la collectivité dans le parc privé.

Les titulaires du régime de concession pour nécessité absolue de service qui ne bénéficient pas d'un logement municipal percevront une indemnité compensatoire.

Les principaux changements concernant l'attribution des concessions de logements porteront ainsi sur les points suivants :

1. Redéfinition de la liste des emplois ouvrant droit à l'attribution d'une concession de logement «pour nécessité absolue de service» :
Secrétaire Général,
Secrétaire Général Adjoint,
Directeur de Cabinet,
Directeur de la Police Municipale et Directeur Adjoint en charge du Pôle Opérationnel,
Directeur des Services d'Incendie et de Secours et Chefs des centres «Lucien Parent», «Normandie» et «Gestion opérationnelle et coordination des secours»,
Conciergerie et gardien d'installation municipale.
2. Suppression des régimes de concession par «utilité de service» et «étrangère à toute considération de service» ;
3. A défaut de logement attribué, fixation du montant mensuel de l'indemnité compensatoire à hauteur de 50.000 F/CFP au bénéfice des emplois ouvrant droit à l'attribution d'une concession de logement «pour nécessité absolue de service» définis au 1) ci-dessus ;
4. Suppression de toute location immobilière dans le secteur privé, sauf lors d'un recrutement de personnel relevant du 1) ci-dessus et pour une période n'excédant pas 8 jours.

Les actuels bénéficiaires de villas municipales et de logements loués dans le parc privé qui n'ont plus droit à une concession de logement en application de la présente délibération sont tenus de libérer leur logement à l'expiration des périodes d'attribution, et au plus tard au 1^{er} janvier 2019.

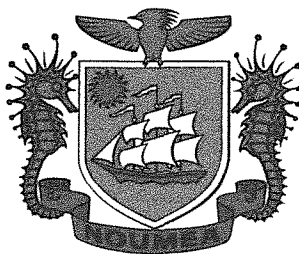
Il est donc proposé au conseil municipal d'abroger la délibération modifiée n° 2011/710 du 22 juin 2011 et d'approuver le nouveau régime de concession de logements applicable à la Ville de Nouméa.

Tel est l'objet du projet de délibération ci-joint que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Nouméa, le 22 août 2018


Le Maire,
Sonia LAGARDE





VILLE DE NOUMEA

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

13 SEP. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

683

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-huit, le mardi 11 septembre à 18 heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Sonia LAGARDE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

DATE DE CONVOCACTION 05.09.2018	Mme	Sonia LAGARDE	Mme	Janine BAJON
	M.	Jean-Pierre DELRIEU	Mme	Karine DESTOURS
	Mme	Kareen CORNAILLE	Mme	Christine BELLET
	M.	Marc MANSEL	M.	Henri OUILLEMON
	Mme	Chantal BOUYE	M.	Christophe DELESSERT
	Mme	Diane BUI-DUYET	Mme	Charlène SOERIP
	Mme	Anne-Christine CHIMENTI	Mme	Liliane CONDOUMY
	M.	Marc ZEISEL	M.	Philippe BLAISE
	M.	Tristan DERYCKE	M.	Jean-Claude BRIAULT
	Mme	Martine LAGNEAU	Mme	Félicia BALLANGER
DATE D’AFFICHAGE 05.09.2018	Mme	Tuilogona O’CONNOR	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI
	M.	Pierre FAIRBANK	Mme	Dominique KORFANTY
	Mme	Valérie LAROQUE	M.	Angélo PITO
	M.	Mathieu OUANEMA	Mme	Dina REY

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice	:	53	M.	Daniel LEROUX	M.	Patrick SENS
			Mme	Françoise SUVE	Mme	Jinezi Annie QAEZE
Nombre de présents	:	28	M.	Dominique SIMONET	M.	Marc DESCHAMPS
			Mme	Patricia VAN RYSWYCK	M.	André WAMO
Nombre de votants (13 procurations)	:	41	M.	Nicolas VIGNOLES	M.	Gaël YANNO
			Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	Mme	Isabelle LAFLEUR
			M.	Alexandre MACHFUL	Mme	Isabelle CHAMPMOREAU
			Mme	Sabine KAGY	Mme	Sonia BACKES
			M.	Christophe OBLED	M.	Jonas TAOFIFENUA
			M.	Kalisito MUSUMUSU	M.	Charles ERIC
			Mme	Germaine NEWEDOU	Mme	Mireille LEVY
			M.	Christophe CHEVILLON	M.	Hnadriane HNADRIANE
			Mme	Laurène CASSAGNE		

Madame Diane BUI-DUYET a été élue secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2018/683

portant abrogation de la délibération modifiée n° 2011/710 et définissant le régime des concessions de logement applicable à la Ville de Nouméa

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **11 SEP. 2018**

VU la loi organique modifiée n° 99/209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 mars 1999,

VU la loi modifiée n° 99/210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 mars 1999,

VU le code des communes de la Nouvelle-Calédonie,

VU le décret 83-367 du 2 mai 1983 relatif à l'indemnité de logement due aux instituteurs, publié au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie le 6 septembre 1983,

VU la délibération modifiée du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2001/1120 du 27 août 2001 déterminant le régime indemnitaire de la Ville de Nouméa et de ses établissements publics et notamment son article 30,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2011/710 du 22 juin 2011 définissant le régime des concessions de logement applicable à la Ville de Nouméa,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2012/1094 du 16 octobre 2012 portant modification de la délibération n° 2011/710 définissant le régime des concessions de logement applicable à la Ville de Nouméa,

VU l'avis émis par le Comité Technique Paritaire en sa séance du 23 novembre 2017,

VU la note explicative de synthèse n° 2018/162 du 22 août 2018,

La Commission de l'Administration Générale entendue en séance du 28 août 2018,

Après avoir délibéré,

DECIDE :

ARTICLE 1^{er} /

La délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa modifiée n° 2011/710 du 22 juin 2011 définissant le régime des concessions de logement applicable à la Ville de Nouméa susvisée est abrogée à compter du 1^{er} octobre 2018.

ARTICLE 2 /

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux agents municipaux, quel que soit leur statut, relevant des effectifs en poste à la Ville de Nouméa et aux instituteurs chargés d'enseignement.

ARTICLE 3 /

L'attribution d'un logement municipal n'est jamais un droit, excepté pour les catégories de personnel dont le statut ou le contrat le précise expressément.

Les logements sont attribués par le Maire de la Ville de Nouméa.

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

13 SEP. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

ARTICLE 4 /

La Ville de Nouméa garde à tout moment la faculté de retirer aux attributaires le bénéfice du logement à condition cependant d'en avertir les intéressés par écrit au moins trois mois à l'avance.

En cas de non respect par l'attributaire d'une quelconque disposition de la présente délibération, le préavis mentionné à l'alinéa 1 ci-dessus est ramené à un mois.

Toute personne cessant de remplir les conditions d'attribution définies à l'article 1^{er}, et notamment, par suite de licenciement, de mise à la retraite, de démission ou de décès de l'occupant en titre, de congé longue durée, de détachement auprès d'une autre administration ou pour les instituteurs, d'intégration dans le cadre d'emploi des professeurs des écoles, ne peut plus prétendre au maintien du bénéfice d'un logement et dispose en conséquence d'un mois, à titre gratuit, pour quitter les lieux, faute de quoi, il lui sera appliqué une indemnité compensatrice d'occupation sans droit ni titre prévue à l'alinéa 3 de l'article 18 de la présente délibération.

L'occupant d'un logement attribué par la Ville de Nouméa garde la faculté de quitter définitivement son logement avant expiration du délai normal d'occupation, à charge pour lui d'en informer par écrit le Maire au moins trois mois avant son départ, faute de quoi la redevance restera exigible jusqu'à l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 5 /

Les occupants de logements mis à disposition sont tenus :

- 1) de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de leur entrée en jouissance, et de les maintenir en bon état locatif ;
- 2) de régler sur leurs propres deniers le montant des réparations entraînées par les dégradations de toutes natures dont ils seraient responsables. Les dépenses afférentes aux dites réparations feront préalablement l'objet d'un devis détaillé par le service compétent ;
- 3) d'effectuer à leurs frais les réparations locatives de droit commun telles que prévues en annexe à la présente et notamment, celles concernant l'entretien de la plomberie, des installations électriques, des huisseries, des peintures, revêtements et carrelages et d'une façon générale de toutes les installations ou aménagements fixés à demeure ;
- 4) dans les logements collectifs, de ne pas porter atteinte au bon état d'entretien des parties communes et des espaces verts et, dans les logements individuels, de maintenir les jardins en constant état de propreté et d'entretien ;
- 5) d'accepter les visites des agents municipaux chargés du contrôle de l'état des lieux ou des réparations et de l'entretien des logements ;
- 6) de laisser visiter, par le propriétaire ou ses représentants, le logement au minimum une fois par an. Les jours et heures de visites devront être communiqués aux intéressés, au moins 15 jours à l'avance.

ARTICLE 6 /

Les occupants d'un logement mis à disposition sont tenus, en outre :

- 1) de n'affecter les lieux qu'à l'habitation. L'exercice de toute activité commerciale, artisanale ou industrielle est formellement interdite ;
- 2) d'occuper personnellement les logements qui leur sont attribués. Toute sous-location ou mise à disposition à titre gracieux d'un logement concédé à des tiers est interdite ;

- 3) de jouir paisiblement des lieux. Ils ne devront, en aucun cas, exercer des activités susceptibles de causer un quelconque trouble de jouissance au voisinage, ni de laisser circuler sans laisse les animaux placés sous leur responsabilité ;
- 4) de ne faire aucun travail de construction ou de démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement ou transformation, sans le consentement exprès et écrit de la Ville de Nouméa. Dans le cas contraire, la Ville pourra exiger la remise des lieux en état, aux frais de l'occupant ou conserver ces aménagements et transformation effectués, sans que les intéressés puissent réclamer à leur départ, une indemnité pour les frais engagés. D'une manière générale, toute amélioration apportée par l'occupant restera la propriété de la Ville de Nouméa à son départ ;
- 5) de prendre une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de cette occupation.

ARTICLE 7 /

Un état des lieux est dressé contradictoirement au jour de l'entrée en jouissance de l'occupant et à la sortie des lieux. Si l'occupant quitte les lieux sans préavis ou s'il est absent lors de l'établissement de cet état, celui-ci sera réputé contradictoire.

ARTICLE 8 /

Les logements municipaux attribués par le Maire aux agents relevant des effectifs en poste à la Ville de Nouméa sont définis par des concessions de logement concédées par «nécessité absolue de service» ou pour des considérations d'ordre social.

ARTICLE 9 /

Les concessions de logement accordées par «nécessité absolue de service» comportent la gratuité de la prestation du logement nu, et exceptionnellement la fourniture de l'eau, de l'électricité et de la redevance des ordures ménagères lorsque le logement est dépourvu de compteurs d'eau et d'électricité séparés de l'installation municipale.

ARTICLE 10 /

Les concessions de logements accordées aux agents municipaux par «nécessité absolue de service» et aux instituteurs sont précaires et révocables à tout moment. Leur durée est strictement limitée à celle pendant laquelle les attributaires occupent effectivement les emplois qui la justifient.

ARTICLE 11 /

Les emplois donnant lieu à une concession de logement pour «nécessité absolue de service» sont les suivants :

- Secrétaire Général,
- Secrétaire Général Adjoint,
- Directeur de Cabinet,
- Directeur de la Police Municipale et Directeur adjoint en charge du Pôle Opérationnel,
- Directeur des Services d'Incendie et de Secours de Nouméa et Chefs de Centres «Lucien Parent», «Normandie» et «Gestion opérationnelle et coordination des secours»,
- Concierge et gardien d'installation municipale.

ARTICLE 12 /

Les concessions de logement par «nécessité absolue de service» sont attribuées individuellement par arrêté du Maire de la Ville de Nouméa. L'arrêté doit mentionner, outre la gratuité éventuelle des charges, la contrepartie de la mise à disposition du logement au concierge ou au gardien d'installation municipale le cas échéant.

A défaut de logement attribué, le montant de l'indemnité compensatoire est fixé à 50.000 F/CFP par mois, au bénéfice des emplois ouvrant droit à l'attribution d'une concession de logement «pour nécessité absolue de service» définis à l'article 11.

Les clauses particulières d'exclusion de cette indemnité sont les suivantes :

- a) lorsque le conjoint d'un agent est fonctionnaire et est logé gratuitement par son administration ou bénéficie d'une indemnité équivalente ou supérieure à celle à laquelle aurait droit l'agent en question, ce dernier ne pourra prétendre à ladite indemnité ;
- b) si l'indemnité du conjoint est inférieure, il sera versé à l'agent dont il s'agit, une indemnité représentant la différence entre celle perçue par le conjoint et celle à laquelle il pourra prétendre ;
- c) l'indemnité n'est pas servie aux agents effectuant l'intérim d'un des postes ouvrant droit au bénéfice d'un logement ou d'une prime de logement.

ARTICLE 13 /

Lors du recrutement d'un personnel occupant un emploi ouvrant droit à l'attribution d'une concession de logement « pour nécessité absolue de service », la Ville peut procéder à une location immobilière dans le privé pour une durée n'excédant pas 8 jours.

ARTICLE 14 /

Les agents bénéficiaires d'une concession «pour nécessité absolue de service», dont les logements sont dépourvus de compteurs d'eau et d'électricité séparés de l'installation municipale, devront s'acquitter d'une redevance proportionnelle à leurs traitements nets, compensant les charges (électricité, eau, ordures ménagères) et variant en fonction du type de logement considéré, selon le barème établi ci-dessous :

- a) logement catégorie «confort A» : redevance 8 % du traitement mensuel net de l'attributaire,
- b) logement catégorie «confort B» : redevance 7 % du traitement mensuel net de l'attributaire,
- c) logement catégorie «standard F4 et F3» : redevance 5 % du traitement mensuel net de l'attributaire,
- d) logement catégorie «standard F2 et Studio» : redevance 3 % du traitement mensuel net de l'attributaire.

ARTICLE 15 /

Le Maire peut être amené, pour des considérations d'ordre social, à octroyer des logements à des employés municipaux au sein d'immeubles appartenant à la Ville aux conditions ci-après :

- a) logement catégorie «confort A» : redevance 15 % du traitement mensuel net de l'attributaire,
- b) logement catégorie «confort B» : redevance 14 % du traitement mensuel net de l'attributaire,
- c) logement catégorie «standard F4 et F3» : redevance 12 % du traitement mensuel net de l'attributaire,
- d) logement catégorie «standard F2 et Studio» : redevance 10 % du traitement mensuel net de l'attributaire.

Ces concessions sont attribuées par le Maire après publicité d'une vacance auprès des agents en poste à la Ville de Nouméa.

Ces concessions sont précaires et révocables à tout moment et ne pourront excéder, pour un même agent, six (6) années maximum.

Ces concessions ne comportent pas la fourniture gratuite des frais d'abonnement et de distribution d'électricité, d'eau et de téléphone ainsi que tous les autres frais, taxes ou impôts liés à l'occupation du logement, notamment la redevance d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que l'entretien des jardins le cas échéant lorsqu'ils sont à usage privé.

Ces concessions font l'objet d'un arrêté précisant la durée maximale d'occupation de l'agent, le pourcentage de la redevance d'occupation du logement, les charges locatives, le montant du dépôt de garantie ainsi que les obligations locatives de l'occupant.

ARTICLE 16 /

Lorsque les logements sont attribués meublés par la Ville de Nouméa, la fourniture des meubles est strictement limitée aux meubles fixés à demeure.

Les meubles fournis avec les logements font l'objet d'un inventaire descriptif contradictoire au moment de leur remise à l'attributaire et lorsque celui-ci quitte définitivement les lieux.

Le montant des réparations de toute nature ou du remplacement de ces meubles, rendus nécessaires par les dégradations éventuelles dont serait responsable l'attributaire, lui sont en totalité imputables, et perçus par retenue précomptée sur son traitement ou par titre de recette émis à son encontre.

Toutefois, cette mesure ne vise pas les meubles devenus défectueux après quelques années de service, en raison de l'usure normale.

Pendant la totalité de l'attribution, la charge des éventuelles réparations et dépenses d'entretien à effectuer sur les appareils électroménagers fournis par la Ville de Nouméa, incombe aux attributaires.

ARTICLE 17 /

A l'exception des personnels municipaux logés par nécessité absolue de service qui bénéficieraient de la gratuité des charges, les occupants de logements mis à la disposition par la Ville de Nouméa supporteront les frais d'abonnement et de distribution d'électricité, d'eau et de téléphone ainsi que tous les autres frais, taxes ou impôts liés à l'occupation des ces logements, notamment la redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

A leur départ, les attributaires devront fournir la preuve que ces dépenses ont été intégralement réglées.

ARTICLE 18 /

A l'exception des personnels municipaux logés par nécessité absolue de service, un dépôt de garantie sera versé par l'attributaire pour garantir la restitution des lieux en bon état, avant la prise de possession des lieux à la Caisse de la Trésorerie de la province Sud.

Ce dépôt sera équivalent à deux fois le montant de la redevance mensuelle suivant le barème établi à l'article 15 ci-dessus.

Pour les logements attribués aux enseignants, ce dépôt sera équivalent à deux fois le montant de l'indemnité mensuelle représentative de logement fixé par arrêté du Haut-commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Il sera restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de départ de l'occupant, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être rendu responsable à quelque titre que ce soit. L'insuffisance du dépôt de garantie ne libérera pas l'attributaire du surplus éventuel de sa dette.

ARTICLE 19 /

Toutes les conditions définies par la présente délibération sont de rigueur.

En cas de refus de l'occupant de quitter le logement à la fin de la jouissance, de quelque manière qu'elle arrive, après une mise en demeure d'exécuter restée sans effet, son expulsion fera l'objet d'une procédure judiciaire.

Si, malgré tout, l'occupant refuse d'évacuer les lieux, la Ville de Nouméa procédera au recouvrement d'une indemnité compensatrice d'occupation sans droit ni titre dont le montant est fixé chaque année par la délibération du conseil municipal fixant les tarifs des redevances et divers droits municipaux, et multipliée par le nombre de mois d'occupation dûment constaté par les services concernés jusqu'au départ de l'occupant. Tout mois commencé reste dû. Le versement s'effectuera au vu d'un titre de recettes établi par la Ville.

ARTICLE 20 /

La présente délibération sera communiquée à tous les occupants des logements municipaux et lors de chaque nouvelle attribution contre récépissé dûment signé par les parties.

ARTICLE 21 /

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux situations en cours.

ARTICLE 22 /

Les actuels bénéficiaires de villas municipales et de logements loués dans le parc privé qui n'ont plus droit à une concession de logement en application de la présente délibération sont tenus de libérer leur logement à l'expiration des périodes d'attribution, et au plus tard au 1er janvier 2019.

ARTICLE 23 /

La présente délibération prend effet le premier jour du mois qui suit son adoption par le conseil municipal, à savoir le 1^{er} octobre 2018.

ARTICLE 24 /

Le délai de recours devant le Tribunal Administratif de Nouvelle-Calédonie contre le présent acte est de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 25 /

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise à Monsieur le Commissaire Délégué de la République pour la province Sud et publiée par voie d'affichage.

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 11 SEP. 2018

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE 12 SEP. 2018

Le Maire,

Sonia LAGARDE

DESTINATAIRES :

SUBD. ADMINIS. SUD	-	1
D.F. (dont T.P.S.)	-	2
POLE AMENAGEMENT	-	1
D.A.C.P.	-	1
D.R.H.	-	1
SGL	-	1
AFFICHAGE	-	1

Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le 13 SEP. 2018
au Commissaire Délégué
et notifié le
et / ou publié le 13 SEP. 2018
est exécutoire de plein droit



Pour le Maire et par délégation,

Anne-Christine CHIMENTI
9^e adjointe au Maire
chargée des finances

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

13 SEP. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

ANNEXE

Liste non exhaustive des réparations locatives incombant à l'occupant d'un logement municipal

I – Parties extérieures dont l'occupant a l'usage exclusif :

- a) **Jardins privatifs :**
 - Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs ;
 - Taille et élagage des arbres et arbustes ;
 - Remplacement des arbustes ;
 - Réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.
- b) **Auvents et terrasses :**
 - Enlèvement de la mousse et autres végétaux.
- c) **Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :**
 - Dégorgement des conduits.

II – Ouvertures intérieures et extérieures :

- a) **Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :**
 - Graissage des gonds, paumelles et charnières ;
 - Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ;
 - Remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.
- b) **Vitrages :**
 - Réfection des mastics ;
 - Remplacement des vitres détériorées.
- c) **Dispositif d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :**
 - Graissage ;
 - Remplacement notamment des cordes, poulies ou de quelques lames.
- d) **Serrures et verrous de sécurité :**
 - Graissage ;
 - Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.
- e) **Grilles :**
 - Nettoyage et graissage ;
 - Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III – Parties intérieures :

- a) **Plafonds, murs intérieurs et cloisons :**
 - Maintien en état de propreté et réfection des peintures
 - Remise en place ou remplacement de quelques matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ;
 - Rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.
- b) **Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :**
 - Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;
 - Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.
- c) **Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :**
 - Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ;
 - Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

13 SEP. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

IV – Installation de plomberie :

- a) **Canalisations d'eau :**
 - Dégorgement ;
 - Remplacement notamment de joints et de colliers.
- b) **Canalisations de gaz :**
 - Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement, détendeur.
- c) **Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :**
 - Vidange si logement individuel.
- d) **Production d'eau chaude et robinetterie :**
 - Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz, rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
 - Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets ;
 - Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau ;
- e) **Eviers et appareils sanitaires :**
 - Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches ;
 - Remplacement des abattants des sanitaires.

V – Equipements d'installations d'électricité :

- a) **Remplacement :**
 - Des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuit et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ;
- b) **Réparation ou remplacement :**
 - Des baguettes ou gaines de protection.

VI – Autres équipements fournis :

- a) **Entretien courant et menues réparations**
 - Des appareils tels que :
 - réfrigérateurs,
 - machines à laver le linge et la vaisselle,
 - sèche-linge,
 - hottes aspirantes,
 - adoucisseurs,
 - appareils de conditionnement d'air,
 - Antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision ;
 - Meubles scellés ;
 - Glaces et miroirs
 - Boîtes aux lettres.