Secrétariat général du gouvernement de la Polynésie française - https://lexpol.cloud.pf/LexpolAfficheTexte.php?texte=563537

# Loi du Pays n° 2021-11 du 8 février 2021 instituant une aide à l'investissement des ménages pour la construction, l'acquisition ou les travaux d'aménagement, d'extension ou de rénovation d'un logement à usage d'habitation principale

*(NOR : DAE2022208LP)*
*Paru in extenso au journal officiel n°14 NS du 08/02/2021 à la page 1378 dans la partie Lois du pays*

Version en vigueur au 08/02/2021

► Titre Ier - Champ d'application ( Article LP. 1er à Art. LP. 5 )
► Titre II - Montant de l'aide ( Art. LP. 6 à Art. LP. 8 )
► Titre III - Aide exceptionnelle au titre de l'année 2021( Art. LP. 9 à Art. LP. 11 )
► Titre IV - Dépôt de la demande d'aide( Art. LP. 12 à Art. LP. 15 )
► Titre V - Obligations liées à l'aide ( Art. LP. 16 à Art. LP. 18 )
► Titre VI - Dispositions finales ( Art. LP. 19 à Art. LP. 22 )

Après avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française,
L'assemblée de la Polynésie française a adopté ;
Le Président de la 'Polynésie française promulgue la loi du pays dont la teneur suit :

## TITRE IER - CHAMP D'APPLICATION

### Article LP. 1er

Une aide à l'investissement des ménages peut être accordée à toute personne physique majeure ou société civile immobilière qui contracte un prêt aux fins d'acquérir, de faire construire ou de réaliser des travaux en lien avec son logement à usage d'habitation principale.

Le prêt est accordé par un établissement bancaire installé en Polynésie française et y distribuant habituellement de tels prêts et est destiné à financer l'une des opérations éligibles précisées à l'article LP. 5.

### Art. LP. 2

Au sens de la présente loi du pays, le terme « bénéficiaire » désigne la ou les personnes physiques majeures, ou la SCI ou l'un ou plusieurs de ses associés, qui demandent l'aide et ont souscrit le prêt.

Le bénéficiaire et chaque associé d'une société civile immobilière bénéficiaire de l'aide, ne doit pas avoir obtenu durant les cinq dernières années une aide à l'investissement des ménages, y compris une aide exceptionnelle versée en application du titre III de la présente loi du pays.

Les bénéficiaires personnes physiques, les sociétés civiles immobilières bénéficiaires et chacun de leurs associés bénéficiaires ne doivent pas être propriétaires d'un bien immobilier bâti à usage d'habitation ou de parts de SCI de bien immobilier bâti à usage résidentiel, au jour du dépôt de la demande d'aide, lorsque l'aide porte sur l'acquisition ou la construction d'un logement à usage d'habitation principale.

### Art. LP. 3

Au sens de la présente loi du pays, le terme « ménage » désigne le bénéficiaire et toutes les personnes à sa charge.

Est considérée comme personne à charge l'ascendant, le descendant, le frère et la sœur du bénéficiaire, ainsi que le conjoint non-emprunteur, lié au bénéficiaire par un mariage, par un pacte civil de solidarité ou justifiant d'un certificat de concubinage notoire, dès lors que cette personne remplit les conditions cumulatives suivantes :

Son revenu moyen mensuel est inférieur à un tiers du SMIG, au cours des douze derniers mois ayant précédé le dépôt de la demande d'aide ;

Elle occupe le logement à titre principal. Cette condition n'a pas à être remplie par le descendant du bénéficiaire, s'il a moins de 25 ans et qu'il justifie être scolarisé.

Les conditions de revenus des personnes à charge sont calculées dans les conditions prévues à l'article LP. 6.

### Art. LP. 4

Au sens de la présente loi du pays, le terme « logement à usage d'habitation principale » désigne un logement qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- est ou sera affecté à l'habitation principale du ménage à l'exclusion de tout usage commercial, professionnel ou de location totale ou partielle ;

- est ou sera, situé en Polynésie française ;

- n'a pas fait l'objet d'une aide à l'investissement des ménages durant les cinq dernières années, y compris d'une aide exceptionnelle versée en application du titre III de la présente loi du pays.

Est réputé affecté à l'habitation principale du ménage, tout logement occupé, à titre d'habitation principale, par au moins :

- l'un des bénéficiaires ;

- ou l'une d'une personne à charge des bénéficiaires ;

- ou l'un des associés de la SCI bénéficiaire.

On entend par « logement récent », un logement dont le certificat de conformité a été délivré dans les cinq ans précédant la demande d'aide.

**Art. LP. 5**

Sont éligibles au présent dispositif les travaux, réalisés par un professionnel, destinés à la construction, à l'aménagement, à l'extension ou à la rénovation du logement à usage d'habitation principale répondant aux conditions définies à l'article LP 4 de la présente loi du pays ainsi que les travaux d'aménagement, de viabilisation et de rénovation du terrain sur lequel est bâti le logement à usage d'habitation principale.

Est également éligible au présent dispositif, l'acquisition d'un logement récent répondant aux conditions définies à l'article LP 4 de la présente loi du pays.

## TITRE II - MONTANT DE L'AIDE

**Art. LP. 6**

L'aide à l'investissement des ménages est octroyée en fonction des revenus moyens mensuels du bénéficiaire et du nombre de personnes à charge.

Lorsque le bénéficiaire de l'aide est une SCI, seuls sont pris en compte les revenus des associés de la SCI qui occupent ou occuperont le logement à titre d'habitation principale.

Le revenu moyen mensuel est la moyenne de tous les revenus nets perçus par le bénéficiaire au cours des douze derniers mois ayant précédé le dépôt de la demande d'aide.

Les revenus nets perçus comprennent l'ensemble des ressources financières nettes perçues par le bénéficiaire à raison d'une profession ou activité salariée publique ou privée, notamment les salaires et traitements et revenus assimilés, mais également les revenus issus d'activités non salariées, les revenus de capitaux mobiliers ainsi que les revenus fonciers.

On entend par « salaires et traitements et revenus assimilés » l'ensemble des revenus perçus assujettis à la contribution de solidarité territoriale (CST) sur les traitements, salaires, pensions, rentes viagères et indemnités diverses, dans les conditions définies à l'article LP. 193-5 du code des impôts.

Les ressources exonérées de CST, listées au 3 de l'article LP 193-5 du code des impôts, ne sont pas prises en compte pour le calcul des revenus nets, à l'exception des rémunérations versées aux associés uniques et gérant majoritaires prévues au f) du point 3 de l'article LP. 193-5 du code des impôts.

Les conditions de revenus sont appréciées au jour du dépôt de la demande d'aide.

**Art. LP. 7.- Montant de l'aide à la construction ou à l'acquisition du logement à usage d'habitation principale**

L'aide portant sur les opérations de construction ou d'acquisition du logement à usage d'habitation principale est octroyée au bénéficiaire, dans les conditions suivantes :

| Situation du bénéficiaire | Plafond du revenu du bénéficiaire | Aide en F CFP par m² |
|---|---|---|
| Personne seule | ≤2x smig brut | 30 000 |
| | ≤3x smig brut | 20 000 |
| Personne seule avec personne(s) à charge | ≤2 smig brut | 40 000 |
| | ≤3x smig brut + 100 000 F CFP | 30 000 |
| | ≤4x smig brut (Personne seule avec au moins 2 personnes à charge) | 20 000 |
| Couple ou associés de la société civile immobilière (avec ou sans personne(s) à charge) | ≤3x smig brut | 40 000 |
| | ≤4x smig brut | 30 000 |
| | ≤4x smig brut +100 000 F CFP (couple ou associés de SCI, avec personne(s) à charge) | 20 000 |

L'aide à la construction ou à l'acquisition du logement à usage d'habitation principale est limitée aux cent premiers mètres carré de la surface éligible pour tout bénéficiaire ayant au plus deux personnes à charge. Au-delà de deux personnes à charge, une majoration de 10 m2 est accordée par personne à charge supplémentaire.

La surface éligible s'entend des surfaces intérieures, destinées et effectivement affectées à l'habitation, dont la hauteur sous plafond excède 1,80 mètre. En conséquence, sont notamment exclus les terrasses et les parkings.

**Art. LP. 8.- Montant de l'aide à la rénovation, à l'aménagement ou à l'extension**

L'aide portant sur les opérations de rénovation, d'aménagement ou d'extension du logement à usage d'habitation principale, ou d'aménagement, de viabilisation et de rénovation du terrain sur lequel est bâti le logement à usage d'habitation principale est plafonnée à 30% du coût TTC des travaux éligibles, dans les conditions suivantes :

| Situation du bénéficiaire | Plafond du bénéficiaire |
|---|---|
| Personne seule | 3 SMIG bruts |
| Personne seule avec une personne à charge | 3 SMIG bruts + 100 000 F CFP |
| Personne seule avec au moins deux personnes à charge | 4 SMIG bruts |
| Couple ou associés de société civile immobilière | 3 SMIG bruts+ 100 000 F CFP |
| Couple ou associés de société civile immobilière, avec personne(s) à charge | 4 SMIG bruts |

Le montant de l'aide est plafonné à un montant de 2 000 000 F CFP par dossier.

**TITRE III - AIDE EXCEPTIONNELLE AU TITRE DE L'ANNÉE 2021**

**Art. LP. 9.- Aide exceptionnelle à la construction ou à l'acquisition du logement à usage d'habitation principale**

Par dérogation aux dispositions contraires des titres I et II de la présente loi du pays, l'aide portant sur les opérations de construction ou d'acquisition du logement à usage d'habitation principale peut être accordée à tout bénéficiaire sans condition de revenus et même en l'absence de demande ou d'obtention d'un prêt.

L'aide exceptionnelle est plafonnée à un montant de 20 000 F CFP par mètre carré de surface éligible, dans la limite des cent premiers mètres carré de surface éligible, sans majoration possible.

La surface éligible à l'aide exceptionnelle est calculée dans les conditions définies à l'article LP. 7.

Le bénéficiaire doit respecter les conditions des deuxième et troisième alinéas de l'article LP. 2, le logement objet de l'aide doit respecter les critères de l'article LP. 4 et l'opération doit porter sur des travaux éligibles en application de l'article LP. 5.

Pour bénéficier de cette dérogation, la demande d'aide exceptionnelle doit être déposée avant le 31 décembre 2021.

**Art. LP. 10.- Aide exceptionnelle à la rénovation, à l'aménagement ou à l'extension**

Par dérogation aux dispositions contraires des titres I et II de la présente loi du pays, l'aide portant sur les opérations rénovation, d'aménagement ou d'extension du logement à usage d'habitation principale, ou d'aménagement, de viabilisation et de rénovation du terrain sur lequel est bâti le logement à usage d'habitation principale, peut être accordée à tout bénéficiaire sans condition de revenus et même en l'absence de demande ou d'obtention d'un prêt.

L'aide exceptionnelle à la rénovation, à l'aménagement ou à l'extension peut également être accordée pour la finalisation de travaux de construction d'un logement à usage d'habitation, en cours à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi du pays.

L'aide exceptionnelle est plafonnée à 30 % du coût TTC des travaux éligibles, dans la limite de 2 000 000 F CFP par logement.

Le bénéficiaire doit respecter les conditions du deuxième alinéa de l'article LP. 2, le logement objet de l'aide doit respecter les critères de l'article LP. 4 et l'opération doit porter sur des travaux éligibles en application de l'article LP. 5 ou sur la finalisation d'une construction en cours.

Pour bénéficier de cette dérogation, la demande d'aide exceptionnelle doit être déposée avant le 31 décembre 2021.

**Art. LP. 11**

Les travaux réalisés avant le dépôt de la demande d'aide ne sont pas éligibles aux aides exceptionnelles.

Les aides exceptionnelles du présent titre ne sont pas cumulables entre elles, ni avec une quelconque autre aide à l'investissement des ménages.

Le bénéficiaire d'une aide exceptionnelle du présent titre ne doit pas avoir obtenu une aide à l'investissement des ménages dans les cinq ans qui précèdent le dépôt de la demande d'aide.

Le logement objet de l'aide ne doit pas avoir bénéficié d'une aide à l'investissement des ménages, quelle qu'en soit la nature, dans les cinq ans qui précédent le dépôt de la demande d'aide.

## TITRE IV - DÉPÔT DE LA DEMANDE D'AIDE

**Art. LP. 12**

La demande d’aide est instruite par l’établissement bancaire auprès duquel est sollicité le prêt. À cet effet, la banque constitue un dossier comportant l’ensemble des pièces nécessaires au contrôle de l’éligibilité de l’opération et du respect des obligations prévues par la présente loi du pays.

La banque conserve ce dossier pendant cinq ans à compter de la date du premier déblocage du prêt, y compris si le prêt est remboursé de manière anticipée ou racheté par un autre établissement bancaire.

**Art. LP. 13**

Par dérogation à l’article 12, lorsque l’opération relève du titre III et ne fait pas l’objet d’une demande de prêt, la demande d’aide est déposée directement auprès de l’autorité administrative compétente qui en assure l’instruction.

**Art. LP. 14**

Les aides à l’investissement des ménages sont attribuées par arrêté pris par l’autorité administrative compétente après transmission par les banques des demandes d’aide, sur la base des critères définis par la présente loi du pays.

Les aides exceptionnelles lorsqu’elles ne sont pas adossées à un prêt sont attribuées par arrêté pris par l’autorité administrative compétente après instruction du dossier par l’autorité administrative compétente sur la base des critères définis par la présente loi du pays.

**Art. LP. 15**

Une convention signée entre la Polynésie française et chacun des établissements bancaires intéressés et répondant aux conditions de l’article LP. 2 détermine leurs obligations réciproques :

1° Les conditions dans lesquelles l’administration compétente contrôle l’éligibilité des dossiers de demande d’aide et le respect des obligations prévues par la présente loi du pays ;

2° Les conditions dans lesquelles l’administration compétente est informée des modifications apportées au projet de construction, d’acquisition ou de travaux d’aménagement, objet de l’aide ;

3° Les modalités selon lesquelles l’établissement bancaire informe l’administration compétente de l’octroi de prêts et du montant de l’aide à laquelle le (ou les) bénéficiaire(s) peu(ven)t prétendre ;

4° Les modalités selon lesquelles l’administration compétente informe la banque des dérogations accordées en application du II de l’article LP. 16.

## TITRE V - OBLIGATIONS LIÉES À L'AIDE

**Art. LP. 16**

I. L’octroi de l’aide implique, pour le bénéficiaire, le respect des obligations cumulatives suivantes :

1° Faire réaliser la construction ou les travaux d’aménagement, d’extension ou de rénovation en respectant les normes et réglementations en vigueur en Polynésie française, par un ou des professionnel(s) immatriculé(s) au répertoire territorial des entreprises.

Les travaux ne peuvent en aucun cas être réalisés par le bénéficiaire lui-même, y compris lorsqu’il est un professionnel de la construction ni par une société détenue en tout ou partie ou gérée par le bénéficiaire.

2° Justifier auprès de l’autorité administrative compétente de la réalisation des travaux par la production de factures acquittées dans le délai d’un an à compter de la date de liquidation de l’aide ; ce délai est porté à deux ans pour les travaux de construction d’un logement neuf. En cas de construction, le bénéficiaire doit également justifier de la délivrance d’un certificat de conformité.

3° Affecter de manière exclusive le logement aidé à son habitation principale pendant un délai de cinq ans à compter de la date de liquidation de l’aide étant précisé que cet engagement est réputé respecté si le logement est occupé par au moins l’une des personnes désignées à l’article LP. 4.

II. Une dérogation peut être accordée par l’autorité administrative compétente dans les cas suivants :

- lorsque la réalisation des travaux est retardée pour des raisons indépendantes de la volonté du bénéficiaire au-delà des délais prévus au 2° du I du présent article, dans la limite d’un an supplémentaire. Dans ce cas, le bénéficiaire informe l’autorité administrative compétente dès connaissance du retard et lui fournit tous les documents justifiant le retard pris ;

- lorsque la réalisation des travaux n’a pu démarrer ou a été interrompue en raison d’une faute ou d’une défaillance avérée du professionnel réalisant tout ou partie des travaux ;

- lorsque le bénéficiaire est obligé de quitter son logement avant le délai prévu au 3° du I du présent article en raison d’un changement non prévisible dans sa situation familiale ou professionnelle qui l’oblige à quitter son logement ou

en raison de la vente ou la mise en location du logement ordonnée par une décision de justice ayant autorité de la chose jugée. Dans ce cas, le bénéficiaire informe l'autorité administrative compétente avant de quitter son logement et lui fournit tous les documents justifiant cette situation.

La demande de dérogation est présentée par le bénéficiaire de l'aide.

Les modalités de demande et d'instruction de ces dérogations sont précisées par arrêté pris en Conseil des Ministres.

**Art. LP. 17**

I. Le remboursement total de l'aide est exigé dans les cas suivants :

1° Lorsque la totalité de l'aide accordée et/ou, le cas échéant du prêt, a été utilisée à d'autres fins que celles prévues à l'article LP 5 de la présente loi du pays ;

2° En cas de non-respect des obligations prévues aux 1° et 3° de l'article LP 16 ou en l'absence des dérogations prévues par le même article ;

3° En cas d'abandon total de l'opération dans les délais prévus au 2° de l'article LP 16, sauf lorsque le délai a été prolongé par l'autorité administrative compétente, dans la limite d'un an, dans les conditions prévues au même article ou lorsque le bénéficiaire sollicite une dérogation pour défaillance ou faute avérée du professionnel réalisant tout ou partie des travaux ;

4° En cas de fausse déclaration dans le cadre de la demande d'aide et de la fourniture des justificatifs.

II. Le remboursement partiel de l'aide est exigé dans les cas suivants :

1° Lorsqu'une partie de l'aide accordée et/ou, le cas échéant, du prêt a été utilisé à d'autres fins que celles prévues à l'article LP 5 de la présente loi du pays ;

2° lorsque le montant réel justifié de l'opération de rénovation, d'aménagement ou d'extension est inférieur au montant de l'opération indiqué dans l'arrêté attributif de l'aide ;

3° En cas de non-achèvement partiel de l'opération dans les délais prévus au 2° de l'article LP 16, sauf lorsque le délai a été prolongé par l'autorité administrative compétente, dans la limite d'un an, dans les conditions prévues au même article, ou lorsque le bénéficiaire sollicite une dérogation pour défaillance ou faute avérée du professionnel réalisant tout ou partie des travaux ;

Un arrêté pris en Conseil des Ministres précise les modalités de calcul de la quote-part à rembourser en cas de remboursement partiel.

**Art. LP. 18**

La demande de remboursement fait l'objet d'une information écrite préalable détaillant les obligations qui n'ont pas été respectées et invite le bénéficiaire à présenter des observations dans un délai de quinze jours.

Le remboursement de l'aide peut ne pas être demandé lorsque le bénéficiaire justifie d'un cas de force majeure.

## TITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

**Art. LP. 19**

À l'exception des dispositifs fiscaux spécifiquement destinés à soutenir la réalisation de logements sociaux, intermédiaires et libres, l'aide instituée par la présente loi du pays ne peut se cumuler avec aucun autre dispositif local d'aide au logement.

**Art. LP. 20**

Les aides sont accordées dans la limite de l'enveloppe budgétaire prévue à cet effet.

**Art. LP. 21**

La loi du pays n° 2014-26 du 14 août 2014 instituant une aide à l'investissement des ménages pour la construction d'une maison à usage d'habitation principale ou à l'acquisition d'un logement neuf à usage d'habitation principale et la loi du pays n° 2017-39 du 30 novembre 2017 instituant une aide à l'investissement des ménages pour les travaux d'aménagement, d'extension ou de rénovation d'un logement à usage d'habitation principale et modifiant la loi du pays n° 2014-26 du 14 août 2014 instituant une aide à l'investissement des ménages pour la construction d'une maison à usage d'habitation principale ou à l'acquisition d'un logement neuf à usage d'habitation principale sont abrogées.

**Art. LP. 22**

Les demandes d'aide à l'installation des ménages déposées avant l'entrée en vigueur de la présente loi du pays, au titre des dispositions antérieures citées à l'article LP. 20 restent régies par la réglementation et les conventions avec

les établissements bancaires antérieures qui subsistent pour le seul besoin de leur traitement.

Le présent acte sera exécuté comme loi du pays.

Fait à Papeete, le 8 février 2021.

Le Président de la Polynésie française
Edouard FRITCH

Le ministre du logement, de l'aménagement, en charge des transports interinsulaires,
Jean-Christophe BOUISSOU

Le ministre des finances, de l'économie, en charge de l'énergie, de la protection sociale généralisée et de la coordination de l'action gouvernementale,
Yvonnick RAFFIN

---

Travaux préparatoires :
- Avis n° 50/CESEC du 1er décembre 2020 du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
- Arrêté n° 2286 CM du 7 décembre 2020 soumettant un projet de loi du pays à l'Assemblée de la Polynésie française ;
- Examen par la Commission de l'économie, des finances, du budget et de la fonction publique le 9 décembre 2020 ;
- Rapport n° 143-2020 du 9 décembre 2020 de Mme Moihara TUPANA et M. Luc FAATAU, rapporteurs du projet de loi du pays ;
- Adoption en date du 22 décembre 2020 ; Texte adopté n° 2020-47 LP/APF du 22 décembre 2020 ;
- Publication à titre d'information au JOPF n° 137 NS du 30 décembre 2020.

---