

Arrêté n° 1369 CM du 7 octobre 1999 définissant les conditions d'attribution des aides de l'Office territorial de l'habitat social à la construction de logements collectifs sociaux

Paru in extenso au journal officiel n°41 N du 14/10/1999 à la page 2297

Version en vigueur au 14/10/1999

Le Président du gouvernement de la Polynésie française,
 Sur le rapport du ministre du logement, de la redistribution et de la valorisation des terres domaniales, chargé de la politique de la ville,
 Vu la loi organique n° 96-312 du 12 avril 1996 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 96-313 du 12 avril 1996 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;
 Vu l'arrêté n° 336 PR du 21 mai 1997 portant nomination du vice-président et des autres ministres du gouvernement de la Polynésie française, complété par l'arrêté n° 444 PR du 9 juin 1998 portant nomination de membres du gouvernement de la Polynésie française ;
 Vu la délibération n° 79-22 AT du 1er février 1979 modifiée portant création d'un établissement public territorial dénommé "Office territorial de l'habitat social" ;
 Vu la délibération n° 95-205 AT du 23 novembre 1995 modifiée portant adoption de la réglementation budgétaire, comptable et financière du territoire et de ses établissements publics ;
 Vu l'arrêté 331 CM du 26 décembre 1984 modifié fixant l'organisation, le fonctionnement et les règles financières, budgétaires et comptables de l'O.T.H.S. ;
 Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du 6 octobre 1999,

Arrête :

Article 1er.— Définition de l'aide attribuable

La construction de logements collectifs sociaux peut donner lieu à l'octroi, par l'Office territorial de l'habitat social, d'une subvention forfaitaire non révisable.

Art. 2.— Programme de construction

Les aides sont accordées au maître d'ouvrage, dans la limite des crédits inscrits au budget de l'établissement à cet effet, sur la base d'un programme déterminé dont les éléments essentiels sont énumérés ci-après :

- situation et implantation du projet ;
- quantité et typologie de logements à réaliser ;
- programme de surfaces et descriptif ;
- coût du programme ;
- plan de financement ;
- modalités et coût prévisionnel d'accession à la propriété par les attributaires.

Art. 3.— Caractéristiques techniques des logements

Les caractéristiques techniques des logements doivent répondre aux normes suivantes :

Type	Nombre de pièces	Surface maximale des logements
F2	2	50
F3	3	65
F4	4	85
F5	5	100

Chaque logement est équipé au minimum :

- d'une installation d'alimentation en eau et d'une installation d'évacuation des eaux usées garantissant le respect de l'environnement ;
- d'une pièce spécifique pour la toilette ;
- d'un cabinet d'aisance qui ne communique pas avec la cuisine. Il peut être intégré à la salle d'eau ;
- d'un évier muni d'un écoulement d'eau et d'un emplacement aménagé pour recevoir un appareil de cuisson.

Art. 4.— Prix de revient

Ne peuvent donner lieu à subvention que les projets de construction dont le prix de revient prévisionnel n'excède pas 110.000 F CFP/m² habitable.

Le prix de revient prévisionnel s'entend de tous les éléments constitutifs du coût de la construction dont, notamment, les frais d'architecte, le prix d'achat des matériaux, les mémoires des entrepreneurs, les frais financiers et autres frais engagés pour la construction, mais, à l'exclusion du coût d'acquisition du terrain et des charges afférentes à sa viabilisation.

La surface habitable du logement s'entend de la surface de planchers privatifs construite dans laquelle sont comptés pour moitié les terrasses, les balcons et parkings ; les parties communes étant prises en compte pour moitié en proportion des millièmes de copropriété.

Art. 5.— Coût de la charge foncière

Ne peuvent donner lieu à subvention que les projets dont la charge foncière est inférieure à 30 % du coût prévisionnel global de l'opération.

Art. 6.— Montant maximum de l'aide

Le montant maximum de l'aide ne peut excéder 45 % du coût prévisionnel global de l'opération, y compris le coût d'acquisition du terrain et les charges afférentes à sa viabilisation lorsque le terrain est acquis pour la réalisation de l'opération.

Art. 7.— Coût d'accession à la propriété

Le maître d'ouvrage s'engage à faire bénéficier les attributaires des logements de la totalité de l'incidence financière de la subvention obtenue.

Le coût d'accession à la propriété qui sera demandé à l'attributaire est égal au coût global de l'opération diminué du montant de la subvention accordée, multiplié par la surface habitable du logement de l'attributaire et divisé par la surface habitable totale de l'immeuble, soit :

Coût d'accession à la propriété = (CGO-MS) x SHLA / SHT

CGO = coût global de l'opération

MS = montant de la subvention accordée

SHLA = surface habitable du logement de l'attributaire

SHT = surface habitable totale de l'immeuble.

Art. 8.— Modalités de versements de l'aide

Les versements de la subvention seront effectués après vérifications du permis de construire et de l'avancement des travaux et selon les pourcentages suivants :

- 15 % de la subvention à l'achèvement des fondations ;
- 40 % de la subvention à l'achèvement des cloisons et couverture ;
- 30 à l'achèvement des travaux ;
- 15 % sur présentation du certificat de conformité.

Art. 9.— Forme de l'engagement juridique

Une convention précise les engagements mutuels du maître d'ouvrage et de l'O.T.H.S.

Elle est accompagnée d'une annexe technique reprenant le programme mentionné à l'article 2 du présent arrêté. Cette annexe a valeur contractuelle.

Art. 10.— Instruction des demandes - Attribution du logement

Les logements sont destinés à des foyers dont les revenus mensuels n'excèdent pas 4 fois le S.M.I.G.

Ce montant s'apprécie sur la base du cumul de l'ensemble des revenus de chacune des personnes amenées à résider dans le logement exception faite des allocations familiales.

Le demandeur doit déclarer toutes les personnes constituant le foyer et qui occuperont le logement. En outre, il doit produire toute pièce justifiant de revenus (fiches de salaire, compte d'exploitation, etc.).

Les dossiers de demandes sont présentés par le maître d'ouvrage à l'O.T.H.S. pour instruction et approuvés par la commission d'attribution des aides de l'O.T.H.S.

Les logements ne peuvent être attribués à des familles ou personnes physiques propriétaires, à la date du dépôt

de leur demande :

- d'une habitation principale en bon état qui pourrait être rendue disponible pour une éventuelle location, en cas d'obtention de la mesure d'aide ;
- d'une habitation secondaire en bon état susceptible d'être utilisée comme habitation principale, que celle-ci soit disponible ou non.

Art. 11.— Dispositions relatives à la possession d'un logement aidé

L'attributaire du logement s'engage, par convention établie entre lui-même et l'O.T.H.S., à respecter pendant un délai de 10 ans à compter de la date d'achèvement de l'immeuble, les obligations suivantes, sous peine de remboursement à l'O.T.H.S. de la fraction de la subvention octroyée au maître d'ouvrage correspondant à la surface habitable de son logement majorée d'une pénalité de 10 % de ce montant :

- obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale par l'attributaire ;
- interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ;
- interdiction de revente, sauf autorisation de l'O.T.H.S. Dans ce cas, le nouvel occupant doit être agréé par l'O.T.H.S. dans les conditions analogues à celles définies lors de la première attribution et s'engager à respecter les obligations prévues au présent article pendant la partie du délai de 10 ans restant à courir.

Le prix de vente applicable en cas de revente est égal au prix acquitté par le précédent attributaire éventuellement majoré, selon leur état, des travaux d'amélioration sur lesquels sera appliqué un coefficient de vétusté de 10 % l'an pour les travaux de nature immobilière et de 20 % l'an pour les équipements secondaires. Ces conditions figurent dans les actes de session.

L'attributaire d'un logement aidé ne peut bénéficier d'une nouvelle attribution ou de tout autre dispositif d'aide à l'habitat avant un délai de dix années révolues à compter de la date d'attribution du logement.

Les dispositions du présent article doivent être rappelées de façon claire et en caractères apparents dans les actes de vente concernant les logements aidés.

Art. 12.— Contrôle

Le maître d'ouvrage accepte les contrôles de l'O.T.H.S. et lui communique tous les documents permettant de s'assurer que les conditions imposées sont observées, sous peine de retrait de la décision d'attribution et du remboursement des sommes perçues.

Art. 13.— Limite à l'octroi d'une nouvelle aide à l'habitat

Le présent dispositif d'aide à la construction ne peut se cumuler avec aucun autre dispositif d'aide public.

Art. 14

Le ministre du logement, de la redistribution et de la valorisation des terres domaniales est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Journal officiel de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 7 octobre 1999.

Par le Président de la Polynésie française :
Pour le Président absent :
Le vice-président,
Edouard FRITCH.

Le ministre du logement,
de la redistribution
et de la valorisation des terres domaniales,
Jean-Christophe BOUISSOU.