

Délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française

(NOR : THS9901976DL)

Paru in extenso au journal officiel n°50 N du 16/12/1999 à la page 2810

Version en vigueur au 02/07/2020

- Préambule (Article 1er)
- Titre I - Construction de logements sociaux(Art. 2 à Art. 29)
 - Chapitre I - Normes de construction(Art. 4 à Art. 6)
 - Chapitre II - Coût de l'opération (Art. 7 à Art. 9)
 - Chapitre III - Conditions générales de mise en œuvre des opérations de construction de logements sociaux(Art. 10 à Art. 16)
 - Chapitre IV - Participation des ménages à leur logement(Art. 17 à Art. 22)
 - Chapitre V - Obligations des bénéficiaires (Art. 23 à Art. 29)
- Titre I bis - Acquisition de logement à vocation sociale(Art. LP. 29-1 à Art. LP. 29-4)
- Titre II - Opérations sociales de viabilisation de parcelles(Art. 30 à Art. 45)
 - Chapitre I - Nature des travaux (Art. 32)
 - Chapitre II - Coût de l'opération (Art. 33)
 - Chapitre III - Conditions générales de mise en œuvre des opérations sociales de viabilisation de parcelles(Art. 34 à Art. 37)
 - Chapitre IV - Participation des ménages bénéficiaires(Art. 38 à Art. 40)
 - Chapitre V - Obligations des bénéficiaires (Art. 41 à Art. 45)
- Titre III - Aide à l'amélioration de l'habitat individuel(Art. 46 à Art. 49)
- Titre IV - Attribution des aides au logement(Art. 50 à Art. 56)
- Titre VI - Dispositif spécifique d'aides à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle(Art. LP. 61-1 à Art. 64)

L'assemblée de la Polynésie française,

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 le code de l'aménagement de la Polynésie française ;

Vu la délibération n° 95-90 AT du 27 juin 1995 portant réglementation en matière de constitution, d'administration et d'aliénation du domaine privé et de mise à disposition des biens immobiliers dépendant du domaine privé ou du domaine public du territoire ;

Vu la délibération n° 95-205 AT du 23 novembre 1995 portant adoption de la réglementation budgétaire, comptable et financière du territoire et de ses établissements publics ;

Vu la délibération n° 62-35 du 18 mai 1962 portant réglementation des loyers des locaux à usage d'habitation ;

Vu l'arrêté n° 782 CM du 4 août 1997 modifié relatif aux subventions d'investissement accordées par le territoire de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 1694 CM du 29 novembre 1999 soumettant un projet de délibération à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu la lettre n° 1420-99 APF/SG du 22 novembre 1999 portant convocation en séance des conseillers territoriaux ;

Vu le rapport n° 5830 du 30 novembre 1999 de la commission des affaires sociales ;

Vu le rapport n° 205-99 du 2 décembre 1999 de l'assemblée de la Polynésie française ;

Dans sa séance du 2 décembre 1999,

Adopte :

PRÉAMBULE

Article 1er.— Politique en matière d'habitat social Rédaction issue de Loi du Pays n° 2020-15 du 2 juillet 2020

La politique menée par la Polynésie française en matière d'habitat social s'adresse aux ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché. Elle a pour objet de les aider à acquérir, construire, améliorer leur logement ou à accéder à un logement locatif à loyer modéré.

Elle contribue à favoriser la décohabitation et la résorption de l'habitat insalubre en proposant aux ménages des logements adaptés à leur taille et susceptibles de leur offrir durablement sécurité et hygiène.

Cette politique vise également à soutenir ces ménages par l'attribution d'aides en cas de sinistre ou calamité naturelle.

Cette politique se traduit notamment par :

- la constitution de réserves foncières ;

- la réalisation d'opérations d'aménagement et d'équipement ;
- la construction de logements sociaux ;
- les opérations de réhabilitation réalisées par le maître d'ouvrage pour la remise aux normes, la rénovation, voire la reconstruction de ses logements ;
- l'octroi de subventions à des organismes œuvrant pour la construction et l'amélioration de l'habitat ;
- l'attribution d'aides au logement, sous forme d'aides financières ou d'aides en nature ci-après définies.
- l'acquisition de logements à vocation sociale sous le régime de la vente à terme (VAT) et de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) selon les articles 1601-2 et 1601-3 du code civil.

TITRE I - CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Art. 2.— Définition *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Une opération de construction de logements sociaux se définit par ses normes de construction, son coût maximum, son maître d'ouvrage, ses conditions de financement et la configuration des ménages bénéficiaires des logements.

Art. LP. 3.— Intervention des organismes de logement social. *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

Les organismes de logement social, au sens de la présente délibération, sont des opérateurs publics se livrant à l'activité de construction ou de gestion de logements destinés aux personnes mentionnées à l'article 1er, ou à ces deux activités cumulées.

Sont notamment considérés comme des organismes de logement social, l'Office polynésien de l'habitat, Tahiti Nui Aménagement et Développement, ainsi que tout autre établissement public dûment habilité à cette fin par ses statuts.

La pérennité de la politique en matière d'habitat social est garantie par des dispositifs de financement pluriannuels liant la Polynésie française et les organismes de logement social susmentionnés.

CHAPITRE I - NORMES DE CONSTRUCTION

Art. 4.— Types de logement

Les logements sont classés par type ainsi qu'il suit :

| Type | Nombre de pièces principales | Equipement minimal | Surfaces (S) minimales et maximales des logements (en m2) | |
|---------|------------------------------|--------------------------------|---|------|
| | | | Min. | Max. |
| Studio | 1 | Salle d'eau, W.-C., cuisinette | 14 | 25 |
| F1 | 1 | Salle d'eau, W.-C., cuisine | 18 | 35 |
| F2 | 2 | " | 30 | 47 |
| F3 | 3 | " | 43 | 65 |
| F4 | 4 | " | 61 | 83 |
| F5 | 5 | " | 79 | 101 |
| F6 | 6 | Idem + une salle d'eau | 97 | 119 |
| au-delà | par pièces sup. | " | 10 | 18 |

Art. 5.— Définitions

Surface du logement (S)

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

Surface habitable (Sh)

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher du logement construit, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasement de fenêtres et de portes.

Il n'est pas tenu compte, dans la surface habitable, des surfaces annexes telles que définies ci-après et des surfaces des logements disposant d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Pièce principale

Est considérée comme pièce principale, toute pièce autre que les aires de service et de circulation, disposant

d'un accès à partir des circulations ou de la salle de séjour, d'un éclairage naturel et d'un système d'aération qui lui sont propres. Les pièces principales sont, notamment, les séjours, les salles à manger et les chambres.

L'absence d'une cloison entre la salle de séjour et une autre pièce est tolérée à condition que la pièce unique ainsi créée puisse éventuellement être séparée en deux pièces répondant, chacune, aux critères ci-dessus.

Surfaces annexes (Sa)

Les surfaces annexes des logements doivent :

- disposer d'un sol résistant pouvant supporter une charge identique à celle admissible pour le logement ;
- avoir une hauteur libre de plus de 1,80 mètre ;
- être réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement.

Les surfaces annexes comprennent les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, buanderies, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, locaux communs et autres dépendances des logements.

Art. 6.— Caractéristiques de construction *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Outre les dispositions réglementaires applicables en matière de construction, les opérations de construction de logements sociaux répondent aux caractéristiques minimales suivantes.

I - Les bâtiments :

- sont paracycloniques ;
- comportent des parois extérieures d'une stabilité au feu d'une demi heure ;
- sont protégés contre les infiltrations et remontées d'eau ;

II - Les logements disposent :

- d'une cuisine et d'un W.-C. chacun pourvu d'un ouvrant donnant sur l'extérieur ; cet ouvrant peut être commun au W.-C. et à la salle d'eau si ces deux pièces sont contigües et ventilées ensemble ;
- d'une installation d'alimentation en eau et d'une distribution interne ;
- d'un évier muni d'un écoulement d'eau et d'un emplacement aménagé pour recevoir un appareil de cuisson ;
- d'une installation de plomberie sanitaire incluant :
 - pour toutes cuisines : un évier ;
 - pour tous W.-C. : 1 cuvette avec chasse d'eau et robinet d'arrêt ;
 - pour toutes salles d'eau : 1 receveur de douche et 1 lavabo.

Les cabinets d'aisance ont 1,20 m x 0,80 m de dimension minimum, leur porte pouvant s'ouvrir sur l'extérieur dans le cas des dimensions minimales.

Les corridors, vestibules et autres dégagements doivent avoir une largeur minimale de 0,90 m.

Les branchements des équipements à la canalisation collective ainsi que les canalisations d'eau sont réalisés de manière à être accessibles.

A l'exception des balcons, loggias, terrasses accessibles à l'étage et des parties de terrasses ou vérandas non prises en compte au titre de la surface habitable, les surfaces annexes doivent être couvertes et bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation.

III - Finitions extérieures :

Les constructions en bois font l'objet d'un traitement fongicide et insecticide.

Les menuiseries extérieures font l'objet d'un traitement garantissant leur préservation et leur étanchéité.

CHAPITRE II - COÛT DE L'OPÉRATION

Art. 7.— Éléments constitutifs du coût de l'opération *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Les éléments constitutifs du coût de l'opération sont :

- la charge foncière ;
- le coût de construction du bâtiment ;
- les honoraires ;
- les frais de portage financier.

La charge foncière

La charge foncière comprend :

- le prix du terrain et les frais d'acquisition ;
- la rémunération des géomètres ;
- les dépenses relatives aux études de sol et de sous-sol ;
- les dépenses relatives aux études et travaux d'aménagement et de viabilisation du terrain, tels que démolitions, mouvements de terre, sécurisation, voirie et réseaux divers, y compris branchements, transformateurs et éclairage public, assainissement, eau potable, aires de stationnement et suivant le programme, espaces libres, plantations ;
- toutes les taxes liées à la réalisation des études et travaux précités ;
- plus généralement, le montant de toute participation mise à la charge de l'aménageur.

Le coût de construction du bâtiment

Le coût de construction du bâtiment comprend les dépenses afférentes :

- à la construction des locaux d'habitation et de leurs annexes incorporées ou non, y compris les frais d'assurance ;
- à la réalisation de tous les équipements nécessaires à l'usage des locaux d'habitation et annexes, et notamment à la fourniture et pose des ascenseurs, des gaines et câbles de télécommunications, des antennes de télévision, des surpresseurs éventuels ;
- à la création des locaux destinés à des services collectifs ou communs attachés à la jouissance des logements ;
- à des travaux d'aménagement des lieux aux personnes handicapées à mobilité réduite.

Les honoraires

Les honoraires comprennent :

- les dépenses afférentes à l'établissement du programme de l'opération dans le cas où celui-ci a nécessité le concours de services extérieurs à l'organisme constructeur ;
- la rémunération de la maîtrise d'ouvrage qui est établie selon la nature, la durée et l'importance de l'opération et de la conduite d'opération et est définie par arrêté pris en conseil des ministres ;
- les honoraires des architectes, des techniciens, des coordinateurs et des contrôleurs techniques pour leurs interventions relatives aux travaux énumérés aux paragraphes "coût de construction du bâtiment" ;
- les frais de commercialisation éventuels.

Art. 8.— Limite du coût de l'opération

Le coût de l'opération, défini à l'article 7 et établi à la date d'agrément du projet par le conseil des ministres, doit être au plus égal au coût plafond fixé à l'article 9 ci-après.

Art. 9.— Coût plafond *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Le coût plafond (C_{max}) est directement fonction de la surface habitable et des surfaces annexes des logements. Il est fixé de la manière suivante :

$$C_{\max} = A n + B \sum_{i=1}^n (S_i)$$

A : charge foncière du logement ;

B : coût de construction du bâtiment, au m² de la surface (S) du logement ;

n : nombre de logements de l'opération ;

S : surface (S) du logement.

Pour les opérations comportant des locaux collectifs résidentiels ou des locaux de service, la surface de ces derniers est ajoutée à la surface S des logements dans la limite de 0,75 m² par logement.

Pour les opérations de construction de logements en habitat dispersé, il n'est pas tenu compte du terme A (charge foncière) dans la détermination du coût maximum de l'opération.

Un arrêté pris en conseil des ministres détermine le montant des termes A et B. Il peut prévoir une majoration du terme A, au titre de l'achat foncier, en fonction de la situation géographique du terrain ou, au titre des frais d'aménagement, en cas de terrain dont la nature ou la topographie est particulièrement difficile, notamment en présence de roches, tourbes ou pentes supérieures à 15 %.

Il peut également prévoir une majoration du terme B en cas d'opération proposant la mise en œuvre d'une variante technique innovante en matière de confort, d'hygiène ou de sécurité et permettant d'optimiser le rapport qualité/prix des réalisations.

CHAPITRE III - CONDITIONS GÉNÉRALES DE MISE EN ŒUVRE DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Art. 10.— Définitions

Les logements sociaux peuvent être construits en habitat groupé ou en habitat dispersé.

Une opération en habitat groupé s'entend de la réalisation de plusieurs logements, en immeuble d'habitation collective, en lotissement ou en zone d'aménagement concertée.

Une opération en habitat dispersé s'entend de l'implantation de logements individuels sur des assises foncières indépendantes, non liées entre elles.

Art. 11.— Subventions publiques aux opérations en habitat groupé

Le conseil des ministres détermine les taux de subvention publique maximaux pouvant être octroyés à des opérations en habitat groupé en fonction de la destination des logements construits.

Ces destinations sont les suivantes : la location très sociale, la location simple, la location-vente ou l'accession directe à la propriété.

Des opérations ayant comme objectif principal la décohabitation et la lutte contre l'insalubrité peuvent bénéficier d'un taux de subvention publique dérogatoire.

Art. 12.— Subventions publiques aux opérations en habitat dispersé

Le conseil des ministres détermine les taux de subvention publique maximaux pouvant être octroyés à des opérations en habitat dispersé en fonction du coût, du type ou des matériaux de construction des logements.

Art. 13.— Participation de la Polynésie française

La Polynésie française et ses établissements publics, ayant vocation à intervenir dans ce domaine, peuvent accorder des subventions pour la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux, dans les limites fixées par la réglementation en application des dispositions des articles 11 et 12 de la présente délibération.

La Polynésie française peut également participer aux opérations par l'affectation, la mise à disposition, la cession à titre gratuit ou onéreux, d'un terrain lui appartenant.

Art. 14.— Agrément des opérations de construction

Les opérations de construction de logements sociaux aidées par la Polynésie française sont agréées par arrêté pris en conseil des ministres, sur la base d'un programme déterminé reprenant le coût du programme, son plan de financement, la destination envisagée des logements, les prix ou les loyers qui seront finalement supportés par les ménages bénéficiaires ainsi que, le cas échéant, la possibilité de recourir à l'autofinition.

Art. 15.— Dispositions particulières relatives aux opérations du secteur locatif *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

Sur demande expresse de l'opérateur, le conseil des ministres peut autoriser la modification de la destination des logements sociaux locatifs construits dans le cadre d'une opération agréée conformément aux dispositions de l'article 14 ci-dessus.

Le conseil des ministres détermine, par arrêté, les modalités et conditions financières y relatives.

Art. 16.— Cumul avec d'autres systèmes d'aides *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

Les aides accordées aux opérateurs sont cumulables avec tout autre système de prêts ou d'aides à l'habitat.

Des subventions apportées par l'Etat, d'autres collectivités locales ou organismes peuvent être intégrées dans le plan de financement des opérations, dans les limites fixées par la réglementation en application des dispositions des articles 11 et 12 de la présente délibération.

CHAPITRE IV - PARTICIPATION DES MÉNAGES À LEUR LOGEMENT

Art. 17.— Principe *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Les ménages participent financièrement à leur logement, sauf dans les cas exceptionnels de :

- calamité naturelle constatée par arrêté pris en conseil des ministres ;

- sinistre majeur affectant le logement du ménage et non imputable à ce dernier, qui rend ledit logement inhabitable.

Art. 18.— En habitat groupé : secteur locatif *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

En cas de location, le ménage bénéficiaire est redevable d'un loyer, appelé loyer d'équilibre, destiné à couvrir :

- les charges de gestion locative ;
- l'amortissement des emprunts et la reconstitution des fonds propres de l'opérateur ;
- les provisions pour entretien et grosses réparations ;
- les vacances et impayés.

Le loyer d'équilibre des logements est révisé annuellement dans les conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. 19.— En habitat groupé - secteur de la location-vente

Les ménages bénéficiaires des logements, objets des opérations en habitat groupé, en secteur de la location-vente, accèdent à la propriété desdits logements après une période de jouissance à titre onéreux.

Ces ménages sont redevables d'un loyer calculé sur la base du coût global de l'opération diminué du montant des subventions publiques accordées.

Art. 20.— En habitat groupé - secteur de l'accession directe à la propriété

En cas d'accession directe à la propriété, les ménages bénéficiaires sont redevables d'un prix d'acquisition calculé sur la base du coût global de l'opération diminué du montant des subventions publiques accordées, multiplié par la surface habitable du logement de l'attributaire et divisé par la surface habitable totale de l'immeuble ou du lotissement, soit :

$$\text{Coût d'accession à la propriété : } \frac{(\text{CGO} - \text{MS}) \times \text{SHLA}}{\text{SHT}}$$

CGO : coût global de l'opération ;

MS : montant des subventions accordées ;

SHLA : surface habitable du logement de l'attributaire ;

SHT : surface habitable totale de l'immeuble ou du lotissement.

Art. 21.— En habitat dispersé

En cas d'opération d'habitat dispersé, le ménage bénéficiaire apporte le terrain d'assise de la construction. En outre, il participe financièrement à la réalisation de la construction.

La participation financière du ménage bénéficiaire est déterminée en appliquant à sa moyenne économique journalière un coefficient multiplicateur fixé, pour chaque type de construction, par arrêté pris en conseil des ministres.

Une participation financière minimum est également fixée pour chaque type de construction.

Les ménages bénéficiaires des logements, objets des opérations en habitat dispersé, accèdent directement à la propriété dudit logement.

Art. 22.— De l'autofinition *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

Lorsque le programme mis en œuvre le prévoit, les opérateurs peuvent proposer aux ménages de réaliser une partie des travaux de construction de leur logement, à l'exclusion des travaux de gros œuvre, de plomberie et d'électricité.

Dans ce cadre, la participation financière des ménages peut être couverte, en tout ou partie, par son apport en industrie.

CHAPITRE V - OBLIGATIONS DES BÉNÉFICIAIRES

Art. 23.— En habitat groupé - secteur locatif

En cas de location, les bénéficiaires sont assujettis, sous peine de retrait de la décision d'attribution, aux obligations suivantes :

- occupation du logement à titre de résidence principale ;
- déclaration annuelle du revenu mensuel moyen du ménage constaté sur les 6 mois précédant ladite déclaration ;
- interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière.

Art. 24.— En habitat groupé - secteur de la location-vente

En cas d'accession à la propriété du logement sous forme de location-vente, les bénéficiaires sont assujettis, pendant toute la durée du bail de location-vente, sous peine de retrait de la décision d'attribution, aux obligations suivantes :

- occupation du logement à titre de résidence principale ;
- interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ;
- assurance du logement contre l'incendie.

Art. 25.— En habitat groupé - secteur de l'accession directe à la propriété *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

En cas d'accession directe à la propriété, les bénéficiaires sont assujettis, pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente, aux obligations suivantes :

- occupation du logement à titre de résidence principale ;
- 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'organisme ayant attribué le logement. Dans ce cas, le nouvel occupant doit être agréé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur en matière d'attribution de logements sociaux. Le prix de vente sera fixé par ledit organisme. Celui-ci comprend le coût aidé initial 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 ;
- assurance du logement contre l'incendie.

En cas de non-respect par le bénéficiaire de tout ou partie des obligations mises à sa charge, la décision d'attribution est retirée, et l'opérateur est autorisé à exiger de lui, par tout moyen de droit, le remboursement du montant de l'aide publique.

Art. 26.— En habitat dispersé *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Les logements sociaux en habitat dispersé sont destinés aux ménages qui souhaitent s'installer en résidence principale dans les archipels et qui détiennent un permis de construire en cours de validité, permettant la construction du logement attribué en commission d'attribution.

Les bénéficiaires des logements sociaux en habitat dispersé sont assujettis, pendant un délai de 10 ans à compter de la remise du logement, aux obligations suivantes :

- occupation du logement à titre de résidence principale ;
- 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'organisme ayant attribué le logement. Dans ce cas, le nouvel occupant doit être agréé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur en matière d'attribution de logements sociaux. Le prix de vente sera fixé par ledit organisme. Celui-ci comprend le coût aidé initial 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 ;
- assurance du logement contre l'incendie.

En cas de non-respect par le bénéficiaire de tout ou partie des obligations mises à sa charge, la décision d'attribution est retirée, et l'opérateur est autorisé à exiger de lui, par tout moyen de droit, le remboursement du montant de l'aide publique.

Art. 27.— Dispositions relatives à la répétition de demandes d'aides par des bénéficiaires *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Le bénéficiaire d'un logement social ne peut bénéficier d'une nouvelle aide au logement, pendant un délai de 10 ans à l'exception des cas ci-après :

- destruction ou dégradation de l'habitat consécutivement à une calamité naturelle ou un sinistre majeur, ou à un incendie accidentel en complément de la valeur assurée ;
- agrandissement du logement consécutif à une augmentation de la taille du ménage ;
- réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap.

Néanmoins, les attributaires d'un logement social, en secteur locatif, peuvent, le cas échéant, demander le bénéfice d'une aide à l'accession à la propriété.

Art. 28.— Dispositions particulières relatives aux opérations en location-vente et en accession directe à la propriété *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

Sur demande motivée du ménage bénéficiaire d'un logement en location-vente ou en accession directe à la propriété, l'opérateur peut autoriser la suspension temporaire de l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale et de l'interdiction de location du logement par le bénéficiaire.

La décision d'autorisation est prise, par l'opérateur, selon les mêmes modalités que la décision d'attribution du logement.

Art. 29.— Mentions spéciales

Les dispositions des articles 23 à 26 font l'objet d'une mention spéciale, inscrite au bas des actes de location, de location-vente, de vente et de transfert de propriété signés par l'attributaire.

TITRE I BIS - ACQUISITION DE LOGEMENT À VOCATION SOCIALE

Rédaction issue de Loi du Pays n° 2020-15 du 2 juillet 2020

Art. LP. 29-1 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2020-15 du 2 juillet 2020*

Tout organisme public de logement social, tel que défini à l'article 3, peut acquérir des logements à vocation sociale sous le régime de la vente à terme (VAT), et de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) régies par les articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, et destinés aux ménages définis à l'alinéa 2 de l'article 1er.

Ces acquisitions s'effectuent dans les conditions suivantes :

- L'acquisition peut porter sur tout ou partie des logements inclus dans un programme de construction. Est entendu par programme au sens du présent article tout immeuble ou groupe d'immeubles incluant l'ensemble des dépendances et équipements.
- La conception, la construction, la réhabilitation et la maîtrise d'ouvrage des logements doivent être réalisées par un opérateur privé.
- Sont exclues toutes opérations de travaux d'agrandissement, d'extension, de rénovations partielles ou totales de logements ou bâtiments existants.
- Dans tous les cas, le programme de construction doit être établi par l'opérateur privé et les demandes de permis de travaux immobiliers doivent avoir déjà été déposées par cet opérateur ou son mandataire avant toute acquisition par l'organisme public de logement social.

Art. LP. 29-2 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2020-15 du 2 juillet 2020*

Toute acquisition doit être conforme aux prescriptions des articles L. 261-9 à L. 261-22 et des articles R. 261-1 à R. 261-33 du code de la construction et de l'habitation.

Art. LP. 29-3 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2020-15 du 2 juillet 2020*

L'opérateur privé doit détenir les assurances couvrant la garantie bancaire d'achèvement et la garantie décennale.

Art. LP. 29-4 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2020-15 du 2 juillet 2020*

Les logements acquis sont destinés à la location très sociale, la location simple, la location-vente ou l'accession directe à la propriété pour des ménages dont le revenu mensuel moyen est inférieur à un plafond déterminé par arrêté pris en conseil des ministres.

TITRE II - OPÉRATIONS SOCIALES DE VIABILISATION DE PARCELLES

Art. 30.— Définition

Une opération sociale de viabilisation de parcelles se définit par la nature des travaux à entreprendre, ses conditions de financement et la configuration des ménages bénéficiaires des parcelles.

Art. 31.— Intervention des opérateurs *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

Les opérations sociales de viabilisation de parcelles peuvent être réalisées par des opérateurs publics ou privés, notamment des sociétés d'économie mixte.

Les opérateurs sont rémunérés en tant que maître d'ouvrage et leurs honoraires sont intégrés dans les coûts des opérations.

CHAPITRE I - NATURE DES TRAVAUX

Art. 32.— Nature des travaux

Une opération sociale de viabilisation de parcelle consiste en la réalisation de travaux d'aménagement de terrains en vue de la construction ultérieure de logements.

CHAPITRE II - COÛT DE L'OPÉRATION

Art. 33.— Éléments constitutifs du coût de l'opération

Les éléments constitutifs du coût de l'opération sont les suivants :

- les dépenses, honoraires et taxes diverses relatives aux travaux d'aménagement du terrain (démolitions, mouvements de terre, voiries et réseaux divers, branchements, transformateurs, aire de stationnement) ;
- le prix du terrain à viabiliser et les frais d'acquisition éventuels.

CHAPITRE III - CONDITIONS GÉNÉRALES DE MISE EN ŒUVRE DES OPÉRATIONS SOCIALES DE VIABILISATION DE PARCELLES

Art. 34.— Subventions publiques aux opérations sociales de viabilisation de parcelles *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Le conseil des ministres détermine les taux de subvention publique maximaux pouvant être octroyés à des opérations sociales de viabilisation de parcelles en fonction de leur destination. Il détermine également les taux spécifiques de subvention pour les opérations ayant comme objectif principal la décohabitation et la lutte contre l'insalubrité.

Ces destinations sont les suivantes : la location très sociale, la location simple, la location-vente ou l'accession directe à la propriété.

Art. 35.— Participation de la Polynésie française

La Polynésie française et ses établissements publics, ayant vocation à intervenir dans ce domaine, peuvent accorder des subventions pour la réalisation des opérations sociales de viabilisation de parcelles, dans la limite fixée par la réglementation en application des dispositions de l'article 34 de la présente délibération.

La Polynésie française peut également participer aux opérations par l'affectation, la mise à disposition, la cession à titre gratuit ou onéreux, d'un terrain lui appartenant.

Art. 36.— Agrément des opérations sociales de viabilisation de parcelles

Les opérations sociales de viabilisation de parcelles aidées par la Polynésie française sont agréées par arrêté pris en conseil des ministres sur la base d'un programme déterminé reprenant le coût de l'opération, son plan de financement ainsi que les prix et loyers qui seront finalement supportés par les ménages bénéficiaires.

La destination des parcelles peut être modifiée selon des modalités et à des conditions financières déterminées par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. 37.— Cumul avec d'autres systèmes d'aides *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

Les aides accordées aux opérateurs sont cumulables avec tout autre système de prêts ou d'aides à l'habitat.

Des subventions apportées par l'Etat, d'autres collectivités locales ou organismes peuvent être intégrées dans le plan de financement des opérations, dans la limite fixée par la réglementation en application des dispositions de l'article 34 de la présente délibération.

CHAPITRE IV - PARTICIPATION DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES

Art. 38.— Secteur locatif *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

En cas de location, les bénéficiaires sont redevables d'un loyer, appelé loyer d'équilibre, destiné à couvrir :

- les charges de gestion locative ;
- l'amortissement des emprunts et la reconstitution des fonds propres de l'opérateur ;
- les provisions pour entretien et grosses réparations ;
- les vacances et impayés.

Le loyer d'équilibre des logements est révisé annuellement dans les conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. 39.— Secteur de la location-vente

Les ménages bénéficiaires des parcelles, en secteur de la location-vente, accèdent à la propriété desdites parcelles après une période de jouissance à titre onéreux.

Ces ménages sont redevables d'un loyer calculé sur la base du coût global de l'opération diminué du montant des subventions publiques accordées.

Art. 40.— Secteur de l'accession directe à la propriété

Les bénéficiaires des parcelles accèdent directement à leur propriété.

Les bénéficiaires sont redevables d'un prix d'acquisition égal au coût de l'opération diminué du montant des subventions accordées, multiplié par la surface de la parcelle de l'attributaire et divisé par la surface viabilisée totale de l'opération, soit :

$$\text{Prix d'acquisition} : \frac{(\text{CO} - \text{MS}) \times \text{SPA}}{\text{SVT}}$$

CO : coût de l'opération ;

MS : montant des subventions accordées ;

SPA : surface de la parcelle de l'attributaire ;

SVT : surface viabilisée totale de l'opération.

CHAPITRE V - OBLIGATIONS DES BÉNÉFICIAIRES

Art. 41.— Secteur locatif

En cas de location, les bénéficiaires sont assujettis, sous peine de retrait de la décision d'attribution, aux obligations suivantes :

- construction de leur logement dans un délai de 5 ans à compter de la date de la signature du bail de location ;
- occupation du logement à titre de résidence principale ;
- déclaration annuelle du revenu mensuel moyen du ménage constaté sur les 6 mois précédant ladite déclaration ;
- interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière.

Art. 42.— Secteur de la location-vente

En cas d'accession à la propriété de la parcelle sous forme de location-vente, les bénéficiaires sont assujettis, pendant toute la durée du bail de location-vente, sous peine de retrait de la décision d'attribution aux obligations suivantes :

- construction de leur logement dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature du bail de location-vente ;
- occupation du logement à titre de résidence principale ;
- interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location

vide, meublée ou saisonnière.

Art. 43.— Secteur de l'accession directe à la propriété *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

En cas d'accession directe à la propriété, les bénéficiaires s'obligent à construire leur logement dans un délai de 5 ans à compter de la signature de l'acte de vente.

Ils sont, en outre, assujettis, pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte de vente, aux obligations suivantes :

- occupation du logement à titre de résidence principale ;
- 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'organisme ayant attribué la parcelle. Dans ce cas, le nouvel occupant doit être agréé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur en matière d'attribution de parcelles. Le prix de vente sera fixé par ledit organisme. Celui-ci comprend le coût aidé initial 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.

En cas de non-respect par le bénéficiaire de tout ou partie des obligations mises à sa charge, la décision d'attribution est retirée, et l'opérateur est autorisé à exiger de lui, par tout moyen de droit, le remboursement du montant de l'aide publique.

Art. 44.— Dispositions particulières relatives aux opérations en location-vente et en accession directe à la propriété *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

Sur demande motivée du ménage bénéficiaire d'un logement en location-vente ou en accession directe à la propriété, l'opérateur peut autoriser la suspension temporaire de l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale et de l'interdiction de location du logement par le bénéficiaire.

La décision d'autorisation est prise, par l'opérateur, selon les mêmes modalités que la décision d'attribution du logement.

Art. 45.— Mentions spéciales

Les dispositions des articles 41 à 43 font l'objet d'une mention spéciale, inscrite au bas des actes de location, de location-vente et de vente signés par l'attributaire.

TITRE III - AIDE À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL

Art. 46.— Définition

L'aide à l'amélioration de l'habitat individuel consiste en la réalisation de travaux destinés soit à améliorer le logement en ce qui concerne sa sécurité, sa salubrité, sa solidité, son étanchéité et sa durabilité, soit à améliorer les conditions de vie des occupants du logement, notamment pour lutter contre la promiscuité.

Art. 47.— Aides financières de la Polynésie française

La Polynésie française et ses établissements publics, ayant vocation à intervenir dans ce domaine, peuvent accorder des subventions en nature, d'un montant maximum fixé en conseil des ministres au titre de l'aide à l'amélioration de l'habitat individuel.

Art. 48.— Obligations du bénéficiaire *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Les travaux portent obligatoirement sur la résidence principale du ménage bénéficiaire dont il est propriétaire.

Le bénéficiaire est tenu de commencer les travaux dans un délai de six mois à compter de la livraison des matériaux.

Art. 49.— Du renouvellement de la demande d'aide *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Le bénéficiaire d'une aide à l'amélioration de l'habitat individuel ne peut demander une nouvelle aide de même nature avant un délai de 10 ans à compter de l'obtention de la première aide.

Toutefois, est recevable une seconde demande, avant l'expiration du délai de 10 ans :

- si le montant cumulé des aides n'excède pas le plafond en vigueur au moment de la nouvelle demande, ou si la

nouvelle demande est destinée à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap.

TITRE IV - ATTRIBUTION DES AIDES AU LOGEMENT

Art. 50.— Définition *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

On entend par aide au logement, l'ensemble des logements, parcelles viabilisées et aides à l'amélioration de l'habitat individuel objets des opérations définies par la présente délibération.

L'aide au logement peut prendre la forme d'une aide en nature ou d'une aide financière individuelle dont les modalités de mise en œuvre sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

L'aide au logement est accordée au bénéficiaire éligible par le Président de la Polynésie française ou le ministre ayant reçu délégation :

- pour les aides financières, après avis de la commission administrative des aides financières, dont la composition et le fonctionnement sont déterminés en arrêté pris en conseil des ministres ;
- pour les aides en nature, après avis de la commission d'attribution des logements, dont la composition et le fonctionnement sont déterminés en arrêté pris en conseil des ministres.

En cas d'urgence et lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent, notamment pour reloger les familles qui se trouvent sans abri ou expulsées de leur logement ou pour améliorer le logement en cas de sinistre majeur ou lié à un incendie ou à une calamité naturelle, l'autorité compétente peut accorder immédiatement (i) soit l'aide financière concernée sans qu'elle soit précédée d'un avis de la commission administrative des aides financières, laquelle en sera tenue informée lors de la séance la plus proche, (ii) soit toute aide attribuée habituellement par la commission d'attribution des logements laquelle en sera tenue informée lors de la séance la plus proche.

L'aide d'urgence accordée en application des dispositions de l'alinéa précédent n'est définitivement acquise qu'après confirmation, par une enquête administrative à caractère socio-économique, de l'éligibilité du bénéficiaire à l'aide accordée.

Art. 51.— Des ménages bénéficiaires

Les aides au logement sont destinées à des ménages dont le revenu mensuel moyen est inférieur à un plafond déterminé, pour chaque type d'aide, par arrêté pris en conseil des ministres.

En outre, les ménages ont accès, en fonction de leur revenu mensuel moyen, aux logements ou parcelles mis en location très sociale, en location simple, en location-vente ou en accession directe à la propriété. Le conseil des ministres détermine les seuils correspondants.

De même, le conseil des ministres, en fonction notamment des coûts de construction et du taux de subvention publique octroyée, peut limiter l'accès des opérations en habitat dispersé ou des programmes prévoyant la possibilité de recours à l'autofinition à des ménages dont le revenu mensuel moyen ou la moyenne économique journalière est inférieur à un seuil qu'il détermine.

Art. 52.— Du revenu mensuel moyen et de la moyenne économique journalière *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Le revenu mensuel moyen du ménage (R.M.M.) comprend tous les revenus du ménage, à l'exclusion de toute pension alimentaire et les prestations familiales perçues par les personnes composant le ménage.

Sont déduites du R.M.M. toute mensualité de remboursement d'emprunt éventuellement effectué ou loyer payé pour la location vente du foncier en vue de l'acquisition du terrain destiné à recevoir le logement, ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage.

Pour l'application de la présente délibération, on entend par "ménage", l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement.

Le coefficient social (C.S.) est la somme, multipliée par trente, des points attribués à chaque ménage, sur la base de :

- un point par adulte ;
- deux points par adulte seul à charge de famille ;
- un demi point par enfant de moins de 18 ans.

La moyenne économique journalière (M.E.J.) est égale au quotient du revenu mensuel moyen du ménage (R.M.M.) par le coefficient social (C.S.).

Art. 53.— Etablissement du dossier de demande d'aide individuelle *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du*

29 août 2016

Pour bénéficier d'une aide au logement, chaque ménage doit établir un dossier individuel de demande auprès de l'opérateur.

Au cas où l'opération est réalisée par un opérateur privé, le conseil des ministres précise dans sa décision d'agrément, l'opérateur public auquel incombent l'instruction des dossiers et l'attribution des logements ou des parcelles viabilisées objet de l'opération.

Art. 54.— Instruction des dossiers *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

Lorsque le dossier de demande d'aide comporte l'ensemble des pièces requises pour son instruction, il fait l'objet d'un enregistrement spécifique auprès de l'opérateur.

Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les pièces justificatives nécessaires à l'établissement de la demande.

Le dossier individuel est paraphé par le demandeur.

Le dépôt de la demande auprès de l'opérateur pour son instruction autorise ce dernier à réaliser ou à faire réaliser toutes vérifications des éléments du dossier.

Pour toute demande d'aide, l'opérateur peut procéder ou faire procéder à une enquête socio-économique diligentée aux fins de confirmer l'adéquation de la demande aux besoins du ménage demandeur

Art. 55.— Classement sans suite des dossiers de demande d'aide *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016*

Les dossiers de demande d'aide sont irrecevables et classés sans suite de plein droit par l'opérateur lorsque :

- le ménage dispose d'un revenu mensuel moyen, constaté sur les trois derniers mois ayant précédé la date de dépôt de la demande, et, le cas échéant, d'une moyenne économique journalière supérieurs aux seuils fixés par arrêté pris en conseil des ministres pour l'aide considérée ;
- l'attribution de l'aide aurait pour effet de rendre le demandeur propriétaire de plusieurs logements.

Le demandeur reçoit notification de la décision de classement sans suite de son dossier.

Art. 56.— Décision d'attribution *Rédaction issue de Délibération n° 2005-33 APF du 28 janvier 2005*

Les aides au logement sont attribuées à la condition que le ménage demandeur dispose d'un revenu mensuel moyen (R.M.M.) et, le cas échéant, d'une moyenne économique journalière (M.E.J.), constatés sur les six mois ayant précédé la date d'attribution de l'aide, conformes aux seuils fixés par arrêté pris en conseil des ministres pour l'aide considérée.

Toute décision d'attribution, d'un logement n'est confirmée qu'après l'établissement d'une enquête socio-économique, diligentée aux fins de confirmer l'adéquation de l'attribution aux besoins du ménage.

Toute décision d'attribution d'un logement précise que le type, la taille de la construction allouée et, le cas échéant, le niveau de la participation financière du ménage sont arrêtés définitivement, en fonction de la composition du ménage, du revenu mensuel moyen et de la moyenne économique journalière établis à la date de l'attribution de l'aide.

Le demandeur est tenu de produire tous justificatifs relatifs à ses revenus et à la composition du ménage.

Titre abrogé

Rédaction issue de Délibération n° 2005-104 APF du 20 octobre 2005

Art. 57 *Rédaction issue de Délibération n° 2005-104 APF du 20 octobre 2005*

Article abrogé

Art. 58 *Rédaction issue de Délibération n° 2005-104 APF du 20 octobre 2005*

Article abrogé

Art. 59 *Rédaction issue de Délibération n° 2005-104 APF du 20 octobre 2005*

Article abrogé

Art. 60 *Rédaction issue de Délibération n° 2005-104 APF du 20 octobre 2005*

Article abrogé

Art. 61 *Rédaction issue de Délibération n° 2005-104 APF du 20 octobre 2005*

Article abrogé

TITRE VI - DISPOSITIF SPÉCIFIQUE D'AIDES À LA RECONSTRUCTION DU LOGEMENT EN CAS DE CALAMITÉ NATURELLE

Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018

Art. LP. 61-1.- Champ d'application *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Il est créé un dispositif d'aides à la reconstruction du logement en faveur des ménages dont la résidence principale est sinistrée, c'est-à-dire endommagée, détruite en tout ou partie, ou rendue impropre à sa destination, par une catastrophe naturelle constatée par arrêté pris en conseil des ministres, conformément aux dispositions de l'article 91-29° de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française.

Les aides à la reconstruction du logement ci-après définies sont accordées aux ménages éligibles et pour les constructions définies par la présente loi du pays et ses arrêtés d'application.

La mise en œuvre du dispositif d'aides à la reconstruction du logement ainsi institué est conditionnée à l'adoption de l'arrêté du conseil des ministres constatant l'état de catastrophe naturelle et indiquant les communes et événements concernés.

L'opérateur public est chargé de la mise en œuvre du dispositif d'aides à la reconstruction du logement ainsi institué dans les conditions définies par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. LP. 61-2.- Conditions d'éligibilité *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Pour bénéficier des aides à la reconstruction du logement, les pétitionnaires doivent remplir les conditions suivantes :

I - Conditions relatives aux ménages :

Sont éligibles les ménages dont le R.M.M. est inférieur à un plafond déterminé, pour chaque type d'aide, par un arrêté pris en conseil des ministres.

II - Conditions relatives à la propriété et à l'occupation du bien :

Sont éligibles au présent dispositif :

a) Les propriétaires occupant, à titre de résidence principale, un immeuble d'habitation construit sur un terrain lui appartenant ou sur lequel il a le droit de construire ; et sinistré par l'événement de calamité naturelle ;

b) Les ménages tiers occupant à titre de résidence principale et avec l'autorisation dudit propriétaire, l'immeuble d'habitation sinistré par l'événement de calamité naturelle.

III - Conditions relatives aux immeubles sinistrés :

a) Les immeubles sinistrés visés par le présent titre sont les constructions immobilières (clos et couverts inclus) à usage principal d'habitation constituant la résidence principale des ménages et occupants visés aux I et II ci-dessus.

b) En outre, l'immeuble sinistré :

– doit être situé dans la zone déterminée dans l'arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle ;

– doit avoir fait l'objet d'une déclaration de sinistre portant exclusivement sur l'immeuble ou d'un recensement de sinistre par le Plan de Secours Communal de la commune sur lequel il est implanté.

c) Ne peuvent bénéficier du dispositif d'aides du présent titre :

– les installations et constructions annexes attenantes ou non tels qu'appentis, abris de toute nature, non affectées à un usage d'habitation principale ;

– les immeubles affectés à d'autres usages que celui de l'habitation principale, tels que les locaux commerciaux ou d'exploitation et les résidences secondaires ;

– les ouvrages divers, tels que les pontons, les murs de soutènements, les éléments constitutifs des réseaux et les voiries, à l'exception des éléments strictement nécessaires à l'implantation du logement.

Art. LP. 61-3.- Dispositif des aides à la reconstruction du logement *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4*

mai 2018

Dans la limite des crédits disponibles et affectés à cet usage au budget de la Polynésie française, l'aide accordée prend la forme d'une aide à la reconstruction du logement.

Cette aide à la reconstruction consiste soit en une aide en nature, soit en une aide financière individuelle attribuée au ménage éligible sous forme de subvention accordée pour :

I - L'implantation d'une nouvelle construction à usage d'habitation, livrée clés en mains et conforme au modèle type de construction de l'opérateur public, correspondant à la situation familiale des ménages occupant l'immeuble sinistré lorsque l'immeuble d'habitation a été totalement sinistré ou est inhabitable.

II - La fourniture de matériaux de construction pour la remise en état, partielle ou totale de l'immeuble lorsque l'immeuble d'habitation a été partiellement sinistré.

III - Dans l'hypothèse où, compte tenu du nombre de ménages occupant l'immeuble sinistré, la reconstruction à l'identique perpétuerait une situation de sur-occupation, les ménages tiers occupants pourront solliciter le bénéfice d'une nouvelle construction à la condition d'être éligibles selon les conditions prévues à l'article LP 61-2 ci-dessus et de disposer des droits sur une assise foncière constructible. Est considérée comme situation de sur-occupation du logement, la cohabitation au sein du logement de plusieurs ménages qui, compte tenu de la surface du logement et du nombre de personnes composant les ménages, n'est pas satisfaisante au regard de la sécurité, de l'hygiène et de la salubrité des ménages et du logement.

IV - En l'absence d'assise foncière constructible ou si l'assise initiale est classée inconstructible, il sera procédé au relogement temporaire des occupants, dans l'attente de recherche d'un foncier constructible appartenant aux occupants ou de l'obtention d'un logement selon le régime général des aides au logement défini au Titre IV de la présente délibération.

V - Les aides sont attribuées en tenant compte des indemnisations d'assurance perçues par le ménage en réparation du sinistre.

Un arrêté pris en conseil des ministres précise :

- la nature des renseignements et documents justificatifs requis pour l'obtention des aides à la reconstruction du logement ;
- le coût plafond de chaque type d'aide à la reconstruction du logement ;
- les modalités et conditions de mise en œuvre de chaque type d'aide à la reconstruction du logement.

Art. LP. 61-4.- Recensement des sinistres et constitution des dossiers de demandes d'aide à la reconstruction du logement *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Lors de la survenance d'un événement de calamité naturelle, l'opérateur public procèdera, dans les meilleurs délais possibles, aux opérations matérielles de recensement des sinistres.

Un formulaire de recensement de sinistre est établi par l'opérateur public en présence des ménages concernés ou des représentants de ceux-ci.

À cette fin, l'opérateur public procède, avec l'accord des propriétaires, à toute visite. Il effectue toute investigation, toute enquête, toute évaluation permettant de définir la description du sinistre, un état estimatif du dommage, la nature et la consistance de l'aide publique à laquelle le demandeur peut prétendre.

L'opérateur public établit la liste des demandeurs éligibles au bénéfice de l'aide en matériaux de constructions, après vérification des conditions prévues à l'article LP 61-2.

Après vérification du respect des conditions prévues à l'article LP 61-2 et la fourniture par les pétitionnaires des documents nécessaires, l'opérateur établit un rapport sur les demandes d'aides à la reconstruction.

Art. LP. 61-5.- Modalités d'octroi de l'aide à la reconstruction du logement *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Les demandes d'aides à la reconstruction du logement dûment remplies par les pétitionnaires sont traitées selon la procédure d'urgence visée à l'article 50 de la présente délibération.

Art. LP. 61-6.- Conditions d'utilisation de l'aide à la reconstruction du logement *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Les bénéficiaires des aides à la reconstruction du logement prévues par le présent titre devront se conformer aux obligations de l'article 43 de la présente délibération.

En outre, ils devront permettre et faciliter les opérations de contrôle de l'utilisation de l'aide obtenue, et sera tenu de fournir ou tenir à disposition tous documents nécessaires à ces opérations.

Lorsque l'aide à la reconstruction du logement porte sur le remplacement du bien immeuble sinistré par une nouvelle construction, il n'est procédé à sa mise en œuvre effective que sur présentation par son bénéficiaire des autorisations administratives requises en matière de travaux immobiliers.

Art. LP. 61-7.- Caducité de l'aide à la reconstruction du logement *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

L'aide publique est caduque de plein droit si au terme d'un délai de deux années suivant la date de son attribution elle n'a pu être effectivement mise en œuvre pour un motif quelconque tenant à son bénéficiaire ou, de manière générale, à une cause non imputable à l'opérateur public ou à la Polynésie française.

Art. LP. 61-8.- Remboursement de l'aide à la reconstruction du logement *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Le remboursement intégral de l'aide à la reconstruction du logement est exigé en cas de :

- fraude ou de fausse déclaration ;
- violation des obligations mentionnées à l'article LP 61-6 ;
- utilisation de l'aide non conforme à sa destination.

Art. LP. 61-9.- Dispositions diverses et transitoires *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Les personnes éligibles aux présents dispositifs, sinistrées par les calamités naturelles constatées par l'arrêté n° 2023 CM du 14 décembre 2015, l'arrêté n° 64 CM du 22 janvier 2017, l'arrêté n° 100 CM du 6 février 2017, l'arrêté n° 227 CM du 8 mars 2017, l'arrêté n° 590 CM du 10 mai 2017, l'arrêté n° 1175 CM du 21 juillet 2017 et l'arrêté n° 1361 CM du 17 août 2017 et n'ayant bénéficié d'aucune aide à la reconstruction de leur logement pourront soumettre une demande d'aide à la reconstruction du logement dans un délai maximum de six (6) mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi du pays n° 2018-19 du 4 mai 2018 portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française et instituant un régime d'aide sociale à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle.

Art. 62.— Abrogation *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

La délibération n° 95-46 AT du 24 février 1995 fixant le dispositif général de l'intervention du territoire de la Polynésie française dans le domaine de l'aide à l'accession à la propriété bâtie est abrogée.

Art. 63.— Mesure transitoire *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Article abrogé

Art. 64 *Rédaction issue de Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018*

Le Président du gouvernement de la Polynésie française est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au Journal officiel de la Polynésie française.

La secrétaire,
Hilda CHALMONT.

Le président de séance,
Robert TANSEAU.

Voir toutes les modifications dans le temps :

- [Délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999](#), JOPF n° 50 N du 16/12/1999 à la page 2810
- [Délibération n° 2005-33 APF du 28 janvier 2005](#), JOPF n° 6 N du 10/02/2005 à la page 634
- [Délibération n° 2005-43 APF du 4 février 2005](#), JOPF n° 7 N du 17/02/2005 à la page 736
- [Délibération n° 2005-104 APF du 20 octobre 2005](#), JOPF n° 43 N du 27/10/2005 à la page 3419
- [Loi du Pays n° 2014-31 du 13 octobre 2014](#), JOPF n° 53 NS du 13/10/2014 à la page 3882
- [Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016](#), JOPF n° 57 NS du 29/08/2016 à la page 3956
- [Loi du Pays n° 2018-19 du 4 mai 2018](#), JOPF n° 27 NS du 04/05/2018 à la page 1678
- [Loi du Pays n° 2020-15 du 2 juillet 2020](#), JOPF n° 77 NS du 02/07/2020 à la page 4716

