

Document mis
en distribution
Le 07 AOUT 2014



N° 104-2014

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le

- 7 AOUT 2014

RAPPORT

**SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION
N° 99-217 APF DU 2 DÉCEMBRE 1999 MODIFIÉE RELATIVE À L'HABITAT SOCIAL
EN POLYNÉSIE FRANÇAISE,**

*présenté au nom de la commission du logement, des affaires foncières, de
l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat.*

par M. Félix FAATAU,

*Représentant à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteur du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 4115/PR du 25 juillet 2014, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de loi du pays portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

Favoriser l'accès ou le maintien au logement et permettre l'accession à la propriété restent les facteurs essentiels d'une bonne intégration sociale. En matière de logement, la politique publique du gouvernement consiste à veiller à la mise en œuvre du programme annuel de construction de logements sociaux, de résorption de l'habitat insalubre et de réhabilitation des logements sociaux. Elle prend également en charge l'élaboration des règles d'accession à la propriété des logements sociaux et les met en œuvre avec les organismes concernés.

L'action publique doit permettre de réduire la marginalisation et l'exclusion des familles en situation de précarité, en développant les actions de relogement avec la collaboration d'organismes d'aides à l'habitat ou par le biais de l'aide familiale au logement.

L'année 2012 a été marquée par une faible réalisation de logements sociaux (*51 logements, dont 30 en habitat groupé et 21 en habitat dispersé*) ainsi qu'une priorisation des opérations de construction de logements sociaux au titre du Contrat de projets. La politique de logement social envisage la mise en œuvre des moyens nécessaires pour atteindre un objectif annuel de production de 1500 logements. La relance opérée dans le secteur en 2013, doit aboutir à la production de 800 logements en 2014, ce afin d'initier un rythme de production à la hausse.

Pour le budget primitif de 2014, il avait été décidé d'affiner le partenariat avec l'État pour exécuter des opérations qui pourront être menées à bien (*construction et réparation de logements sociaux*). Les objectifs fixés dans le rapport servant de base au débat d'orientation budgétaire 2014 (*point 5.1.3: Logement*) sont en bonne voie de réalisation dans la mesure où le siège social de la SAGEP est en cours de vente, les personnels ont été intégrés à l'Office Polynésien de l'habitat et le parc immobilier est en cours de transfert à l'OPH. La prorogation du contrat de projet 2008-2013, pour une année supplémentaire, permettra de faire aboutir les projets pour lesquels les financements de l'État ont été mobilisés. Par ailleurs, le prochain CDP priorisera également les logements sociaux.

Le présent projet de loi du pays a pour objet de compléter la réglementation locale en matière de logement social. La délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française est le texte principal relatif à cette matière. La modification envisagée entend renforcer l'intervention de la Polynésie française dans le domaine de l'habitat social. Elle porte sur deux points complémentaires.

En premier lieu, il s'agit d'asseoir durablement la politique du logement social sur un outil contractuel destiné à assurer sa pérennité. Outre la garantie inhérente à l'inscription du financement dans le cadre d'un instrument conventionnel, l'intérêt d'un tel outil est d'afficher l'engagement de la Polynésie française auprès de l'ensemble des acteurs participant au financement du logement social, l'État notamment.

En second lieu, il est proposé d'introduire une définition générique de la notion d'organisme de logement social à l'instar de celle existant au plan national. En effet, à ce jour, seul l'OPH est expressément qualifié d'organisme de logement social par la délibération l'instituant. Il convient donc de remédier à cette lacune en introduisant, d'une part, une définition de la notion d'organisme de logement social et, d'autre part, en précisant son régime juridique.

Une définition claire de cette notion est nécessaire pour deux raisons :

- diversifier les outils d'intervention en matière de logement social en prévoyant la possibilité d'intervention d'opérateurs privés comme au plan national et en Nouvelle-Calédonie. En effet, en raison du retard accumulé ces dernières années, un tel renfort s'impose pour répondre à l'ampleur de la demande et construire rapidement un grand nombre de logements ;
- afin que les programmes de logements sociaux puissent bénéficier de la défiscalisation nationale.

La définition générique de la notion d'organisme de logement social ayant été formulée au travers d'une disposition de nature législative au plan national, sa rédaction appelle, mutatis mutandis, le recours à une loi du pays. Il importe que cette dernière fixe assez précisément les critères sur le fondement desquels le conseil des ministres pourra agréer un organisme de logement social.

* * * * *

Tel est l'objet du projet de loi du pays ci-joint, que le rapporteur propose à ses collègues de l'assemblée de la Polynésie française, au nom de la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat, d'adopter.

LE RAPPORTEUR

Félix FAATAU

TABLEAU COMPARATIF

Projet de loi du pays portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française (Lettre n° 4115/PR du 25-7-2014)

Dispositions en vigueur	Modifications proposées
Article 1^{er}.- Politique en matière d'habitat social 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 se traduit notamment par : - la constitution de réserves foncières ; - la réalisation d'opérations d'aménagement et d'équipement ; - la construction de logements sociaux ; - l'octroi de subventions à des organismes œuvrant pour la construction et l'amélioration de l'habitat ; - l'attribution d'aides au logement.	Article 1^{er}.- Politique en matière d'habitat social 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 se traduit notamment par : - la constitution de réserves foncières ; - la réalisation d'opérations d'aménagement et d'équipement ; - la construction de logements sociaux ; - l'octroi de subventions à des organismes œuvrant pour la construction et l'amélioration de l'habitat ; - l'attribution d'aides au logement. La pérennité de la politique en matière d'habitat social est garantie par une convention de financement pluriannuelle liant la Polynésie française et les organismes de logement social mentionnés à l'article LP 3.
TITRE I <i>Construction de logements sociaux</i> Article 2.- Définition Une opération de construction de logements sociaux se définit par ses normes de construction, son coût maximum, ses conditions de financement et la configuration des ménages bénéficiaires des logements.	TITRE I <i>Construction de logements sociaux</i> Article 2.- Définition Une opération de construction de logements sociaux se définit par ses normes de construction, son coût maximum, ses conditions de financement et la configuration des ménages bénéficiaires des logements.
Article 3.- Intervention des opérateurs Les opérations de construction de logements sociaux peuvent être réalisées par des opérateurs publics ou privés, notamment des sociétés d'économie mixte.	Article LP 3. – Intervention des organismes de logement social Les organismes de logement social sont des opérateurs publics ou privés qui se livrent à l'activité de construction ou de gestion de logements destinés aux personnes mentionnées à l'article 1^{er}, ou à ces deux activités cumulées. Sont considérés comme des organismes de logement social : « 1° 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 ; « 2° Les organismes privés dont les statuts prévoient expressément que leur objet social est celui spécifié au premier alinéa du présent article et qui ont été agréés par le conseil des ministres sur le fondement des critères ci-après : a) expérience reconnue des dirigeants et du personnel dans le domaine de la promotion, de la construction et de la commercialisation de programmes de logements sociaux et de la location-vente de logements en Polynésie française ; b) compétence en matière financière, technique et juridique des dirigeants et du personnel dans le domaine du logement social et de la location-vente de logements ; c) situation financière et garanties financières des actionnaires ; d) capacité à mener un programme de construction biennal assorti d'une estimation prévisionnelle des investissements y afférent ; e) réserves foncières identifiées et suffisantes ;

Les opérateurs sont rémunérés en tant que maître-d'ouvrage et leurs honoraires sont intégrés dans les coûts des opérations.					f) régularité de la situation au regard du respect des obligations fiscales et sociales ; Aux fins de contrôle de leurs activités par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement, les organismes de logement social leur transmettent un compte rendu de leur activité annuelle. Les opérateurs réalisant des opérations de construction de logements sociaux sont rémunérés en tant que maître d'ouvrage et leurs honoraires sont intégrés dans les coûts des opérations.				
Chapitre I - Normes de construction					Chapitre I - Normes de construction				
Article 4.- Types de logement Les logements sont classés par type ainsi qu'il suit :					Article 4.- Types de logement Les logements sont classés par type ainsi qu'il suit :				
Type	Nombre de pièces principales	Equipeement minimal	Surfaces (S) minimales et maximales des logements en m2		Type	Nombre de pièces principales	Equipeement minimal	Surfaces (S) minimales et maximales des logements en m2	
			Min.	Max.				Min.	Max.
Studio	1	Salle d'eau, W-C, cuisinette	14	25	Studio	1	Salle d'eau, W-C, cuisinette	14	25
F1	1	Salle d'eau, W-C, cuisine	18	35	F1	1	Salle d'eau, W-C, cuisine	18	35
F2	2	«	30	47	F2	2	«	30	47
F3	3	«	43	65	F3	3	«	43	65
F4	4	«	61	83	F4	4	«	61	83
F5	5	«	79	101	F5	5	«	79	101
F6	6	Idem + une salle d'eaux	97	119	F6	6	Idem + une salle d'eaux	97	119
au-delà	par pièce sup.	«	10	18	au-delà	par pièce sup.	«	10	18
Article 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.					Article 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.				

Article 6.- Caractéristiques de construction

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'un quart d'heure ;
- sont protégés contre les infiltrations et remontées d'eau ;
- sont dotés d'une toiture dont les pentes débordent d'au moins 50 cm des façades principales.

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 simple ;
 - 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.

À 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.

Article 6.- Caractéristiques de construction

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'un quart d'heure ;
- sont protégés contre les infiltrations et remontées d'eau ;
- sont dotés d'une toiture dont les pentes débordent d'au moins 50 cm des façades principales.

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 simple ;
 - 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.

À 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

Article 7.- Éléments constitutifs du coût de l'opération

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, 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 ;

Chapitre II - Coût de l'opération

Article 7.- Éléments constitutifs du coût de l'opération

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, 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. <i>Les honoraires</i> 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 et de la conduite d'opération ; - 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.	- à des travaux d'aménagement des lieux aux personnes handicapées à mobilité réduite. <i>Les honoraires</i> 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 et de la conduite d'opération ; - 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.
Article 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.	Article 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.
Article 9.- Coût plafond Le coût plafond (Cmax) 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 l'opération, hors charge foncière, 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.	Article 9.- Coût plafond Le coût plafond (Cmax) 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 l'opération, hors charge foncière, 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 Article 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.	Chapitre III - Conditions générales de mise en œuvre des opérations de construction de logements sociaux Article 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.
Article 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.	Article 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.

Article 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.	Article 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.
Article 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.	Article 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.
Article 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.	Article 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.
Article 15.- Dispositions particulières relatives aux opérations du secteur locatif 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.	Article 15.- Dispositions particulières relatives aux opérations du secteur locatif Sur demande expresse de l'organisme de logement social, 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.
Article 16.- Cumul avec d'autres systèmes d'aides Les aides accordées aux opérateurs sont cumulables avec tout autre système de prêts ou d'aides à l'habitat. Des subventions apportées par l'État, 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.	Article 16.- Cumul avec d'autres systèmes d'aides Les aides accordées aux organismes de logement social sont cumulables avec tout autre système de prêts ou d'aides à l'habitat. Des subventions apportées par l'État, 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	Chapitre IV - Participation des ménages à leur logement
Article 17.- Principe Les ménages participent financièrement à leur logement.	Article 17.- Principe Les ménages participent financièrement à leur logement.
Article 18.- En habitat groupé : secteur locatif 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 limites fixées par la réglementation applicable en la matière.	Article 18.- En habitat groupé : secteur locatif 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'organisme de logement social ; - les provisions pour entretien et grosses réparations ; - les vacances et impayés. Le loyer d'équilibre des logements est révisé annuellement dans les limites fixées par la réglementation applicable en la matière.
Article 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.	Article 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.

Article 20.- En habitat groupé - secteur de l'accès direct à la propriété En cas d'accès direct 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: <i>Coût d'accès à la propriété</i> : (CGO - MS) x SHLA 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.	Article 20.- En habitat groupé - secteur de l'accès direct à la propriété En cas d'accès direct 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: <i>Coût d'accès à la propriété</i> : (CGO - MS) x SHLA 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.
Article 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.	Article 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.
Article 22.- De l'autofinition 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.	Article 22.- De l'autofinition Lorsque le programme mis en œuvre le prévoit, les organismes de logement social 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 Article 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.	Chapitre V - Obligations des bénéficiaires Article 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.
Article 24.- En habitat groupé - secteur de la location-vente En cas d'accès 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.	Article 24.- En habitat groupé - secteur de la location-vente En cas d'accès 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.

Article 25.- En habitat groupé - secteur de l'accès direct à la propriété En cas d'accès direct 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, meublé ou saisonnier ; - 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.	Article 25.- En habitat groupé - secteur de l'accès direct à la propriété En cas d'accès direct 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, meublé ou saisonnier ; - 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'organisme de logement social est autorisé à exiger de lui, par tout moyen de droit, le remboursement du montant de l'aide publique.
Article 26.- En habitat dispersé Les logements sociaux en habitat dispersé sont destinés aux ménages qui : - justifient d'un établissement continu et effectif dans l'archipel destiné à accueillir la construction, depuis au moins 6 mois, à compter de la date du dépôt du dossier ; - 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, meublé ou saisonnier ; - 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.	Article 26.- En habitat dispersé Les logements sociaux en habitat dispersé sont destinés aux ménages qui : - justifient d'un établissement continu et effectif dans l'archipel destiné à accueillir la construction, depuis au moins 6 mois, à compter de la date du dépôt du dossier ; - 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, meublé ou saisonnier ; - 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'organisme de logement social est autorisé à exiger de lui, par tout moyen de droit, le remboursement du montant de l'aide publique.
Article 27.- Dispositions relatives à la répétition de demandes d'aides par des bénéficiaires 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 catastrophe naturelle 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 aux personnes handicapées physiques ou aux personnes âgées à mobilité réduite. Néanmoins, les attributaires d'un logement social, en secteur locatif, peuvent, le cas échéant, demander le bénéfice d'une aide à l'accès à la propriété.	Article 27.- Dispositions relatives à la répétition de demandes d'aides par des bénéficiaires 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 catastrophe naturelle 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 aux personnes handicapées physiques ou aux personnes âgées à mobilité réduite. Néanmoins, les attributaires d'un logement social, en secteur locatif, peuvent, le cas échéant, demander le bénéfice d'une aide à l'accès à la propriété.

Article 28.- Dispositions particulières relatives aux opérations en location-vente et en accession directe à la propriété 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.	Article 28.- Dispositions particulières relatives aux opérations en location-vente et en accession directe à la propriété Sur demande motivée du ménage bénéficiaire d'un logement en location-vente ou en accession directe à la propriété, l'organisme de logement social 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'organisme de logement social, selon les mêmes modalités que la décision d'attribution du logement.
Article 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.	Article 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 II <i>Opérations sociales de viabilisation de parcelles</i> Article 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.	TITRE II <i>Opérations sociales de viabilisation de parcelles</i> Article 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.
Article 31.- Intervention des opérateurs 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.	Article LP 31.- Intervention des organismes de logement social Les opérations sociales de viabilisation de parcelles peuvent être réalisées par des organismes de logement social tels que définis à l'article LP 3. Les organismes de logement social sont rémunérés en tant que maître d'ouvrage et leurs honoraires sont intégrés dans les coûts des opérations.
Chapitre I - Nature des travaux Article 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 I - Nature des travaux Article 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 Article 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 II - Coût de l'opération Article 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 Article 34.- Subventions publiques aux opérations sociales de viabilisation de parcelles 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. 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 décohobitation et la lutte contre l'insalubrité peuvent bénéficier d'un taux de subvention publique dérogatoire.	Chapitre III - Conditions générales de mise en œuvre des opérations sociales de viabilisation de parcelles Article 34.- Subventions publiques aux opérations sociales de viabilisation de parcelles 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. 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 décohobitation et la lutte contre l'insalubrité peuvent bénéficier d'un taux de subvention publique dérogatoire.
Article 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.	Article 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.

Article 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.	Article 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.
Article 37.- Cumul avec d'autres systèmes d'aides Les aides accordées aux opérateurs sont cumulables avec tout autre système de prêts ou d'aides à l'habitat. Des subventions apportées par l'État, 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.	Article 37.- Cumul avec d'autres systèmes d'aides Les aides accordées aux organismes de logement social sont cumulables avec tout autre système de prêts ou d'aides à l'habitat. Des subventions apportées par l'État, 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 Article 38.- Secteur locatif 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 est révisé annuellement dans les mêmes conditions de taux et de seuil que celles applicables aux loyers des locaux à usage d'habitation.	Chapitre IV - Participation des ménages bénéficiaires Article 38.- Secteur locatif 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'organisme de logement social ; - les provisions pour entretien et grosses réparations ; - les vacances et impayés. Le loyer d'équilibre est révisé annuellement dans les mêmes conditions de taux et de seuil que celles applicables aux loyers des locaux à usage d'habitation.
Article 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.	Article 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.
Article 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 : <i>prix d'acquisition : (CO - MS) x SPA</i> 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.	Article 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 : <i>prix d'acquisition : (CO - MS) x SPA</i> 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 Article 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.	Chapitre V - Obligations des bénéficiaires Article 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.

Article 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.	Article 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.
Article 43.- Secteur de l'accession directe à la propriété 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.	Article 43.- Secteur de l'accession directe à la propriété 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'organisme de logement social est autorisé à exiger de lui, par tout moyen de droit, le remboursement du montant de l'aide publique.
Article 44.- Dispositions particulières relatives aux opérations en location-vente et en accession directe à la propriété 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.	Article 44.- Dispositions particulières relatives aux opérations en location-vente et en accession directe à la propriété Sur demande motivée du ménage bénéficiaire d'un logement en location-vente ou en accession directe à la propriété, l'organisme de logement social 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'organisme de logement social, selon les mêmes modalités que la décision d'attribution du logement.
Article 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 signé par l'attributaire.	Article 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 <i>Aide à l'amélioration de l'habitat individuel</i> Article 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.	TITRE III <i>Aide à l'amélioration de l'habitat individuel</i> Article 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.
Article 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.	Article 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.
Article 48.- Obligations du bénéficiaire Les travaux portent obligatoirement sur la résidence principale du ménage bénéficiaire. Il doit, en outre, en être propriétaire. Le bénéficiaire est tenu de commencer les travaux dans un délai de six mois à compter de la livraison des matériaux.	Article 48.- Obligations du bénéficiaire Les travaux portent obligatoirement sur la résidence principale du ménage bénéficiaire. Il doit, en outre, en être propriétaire. Le bénéficiaire est tenu de commencer les travaux dans un délai de six mois à compter de la livraison des matériaux.

Article 49.- Du renouvellement de la demande d'aide 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 aux personnes handicapées physiques ou aux personnes âgées à mobilité réduite.	Article 49.- Du renouvellement de la demande d'aide 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 aux personnes handicapées physiques ou aux personnes âgées à mobilité réduite.
TITRE IV <i>Attribution des aides au logement</i> Article 50.- Définition 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.	TITRE IV <i>Attribution des aides au logement</i> Article 50.- Définition 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.
Article 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.	Article 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.
Article 52.- Du revenu mensuel moyen et de la moyenne économique journalière Le revenu mensuel moyen du ménage (R.M.M.) comprend tous les revenus du ménage, notamment toute pension alimentaire perçue par les personnes composant le ménage. Sont exclues du calcul du R.M.M. toute prestation familiale perçue, ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage. Est déduite du R.M.M. toute mensualité de remboursement d'emprunt éventuellement effectué en vue de l'acquisition du terrain destiné à recevoir le logement. 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.).	Article 52.- Du revenu mensuel moyen et de la moyenne économique journalière Le revenu mensuel moyen du ménage (R.M.M.) comprend tous les revenus du ménage, notamment toute pension alimentaire perçue par les personnes composant le ménage. Sont exclues du calcul du R.M.M. toute prestation familiale perçue, ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage. Est déduite du R.M.M. toute mensualité de remboursement d'emprunt éventuellement effectué en vue de l'acquisition du terrain destiné à recevoir le logement. 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.).
Article 53.- Établissement du dossier de demande d'aide individuelle 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.	Article 53.- Établissement du dossier de demande d'aide individuelle Pour bénéficier d'une aide au logement, chaque ménage doit établir un dossier individuel de demande auprès de l'organisme de logement social. Au cas où l'opération est réalisée par un organisme privé de logement social, le conseil des ministres précise dans sa décision d'agrément, l'organisme public de logement social, public auquel incombent l'instruction des dossiers et l'attribution des logements ou des parcelles viabilisées objet de l'opération.

Article 54.- Instruction des dossiers 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.	Article 54.- Instruction des dossiers 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'organisme de logement social. 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 de l'organisme de logement social pour son instruction autorise ce dernier à réaliser ou à faire réaliser toutes vérifications des éléments du dossier. Pour toute demande d'aide, l'organisme de logement social 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.
Article 55.- Classement sans suite des dossiers de demande d'aide 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.	Article 55.- Classement sans suite des dossiers de demande d'aide Les dossiers de demande d'aide sont irrecevables et classés sans suite de plein droit par l'organisme de logement social 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.
Article 56.- Décision d'attribution 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.	Article 56.- Décision d'attribution 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.
Article 57.- Abrogation 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.	Article 57.- Abrogation 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.
Article 58.- Mesure transitoire À titre transitoire, 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 et ses arrêtés d'application continuent à s'appliquer aux dossiers déclarés recevables antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente délibération et de ses arrêtés d'application.	Article LP 58.- Modalités d'application Des arrêtés en conseil des ministres déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente délibération.
Article 59.- Le Président du gouvernement de la Polynésie française est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au <i>Journal officiel</i> de la Polynésie française.	Article 59.- Le Président du gouvernement de la Polynésie française est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au <i>Journal officiel</i> de la Polynésie française.



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION EXTRAORDINAIRE

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : OPH1400977LP)

portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée
relative à l'habitat social en Polynésie française

L'assemblée de la Polynésie française a adopté le projet de loi du pays dont la teneur suit :

Travaux préparatoires :

- Avis n° 104/HCPF du 25 avril 2014 du haut conseil de la Polynésie française ;
 - Avis n° 8/CESC du 26 juin 2014 du conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 1111 CM du 25 juillet 2014 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Examen par la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat le 7 août 2014 ;
 - Rapport n° 104-2014 du 7 août 2014 de M. Félix FAATAU, rapporteur du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 25 août 2014 ;
-

Article LP 1.- La délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française est modifiée conformément aux articles LP 2 à LP 5 de la présente loi du pays.

Article LP 2.- L'article 1^{er} est complété, après le dernier alinéa, par un alinéa ainsi rédigé :

« La pérennité de la politique en matière d'habitat social est garantie par une convention de financement pluriannuelle liant la Polynésie française et les organismes de logement social mentionnés à l'article LP 3. ».

Article LP 3.- L'article 3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article LP 3. – Intervention des organismes de logement social.

Les organismes de logement social sont des opérateurs publics ou privés qui se livrent à l'activité de construction ou de gestion de logements destinés aux personnes mentionnées à l'article 1^{er}, ou à ces deux activités cumulées.

Sont considérés comme des organismes de logement social :

- 1° 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 ;*
- 2° Les organismes privés dont les statuts prévoient expressément que leur objet social est celui spécifié au premier alinéa du présent article et qui ont été agréés par le conseil des ministres sur le fondement des critères ci-après :*
 - a) expérience reconnue des dirigeants et du personnel dans le domaine de la promotion, de la construction et de la commercialisation de programmes de logements sociaux et de la location-vente de logements en Polynésie française ;*
 - b) compétence en matière financière, technique et juridique des dirigeants et du personnel dans le domaine du logement social et de la location-vente de logements ;*
 - c) situation financière et garanties financières des actionnaires ;*
 - d) capacité à mener un programme de construction biennal assorti d'une estimation prévisionnelle des investissements y afférent ;*
 - e) réserves foncières identifiées et suffisantes ;*
 - f) régularité de la situation au regard du respect des obligations fiscales et sociales ;*

Aux fins de contrôle de leurs activités par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement, les organismes de logement social leur transmettent un compte rendu de leur activité annuelle.

Les opérateurs réalisant des opérations de construction de logements sociaux sont rémunérés en tant que maître d'ouvrage et leurs honoraires sont intégrés dans les coûts des opérations. ».

Article LP 4.- I. - Les articles 15, 16, 18, 22, 25, 26, 28, 31, 37, 38, 43, 44 et 53 à 55 sont modifiés ainsi qu'il suit :

- 1° Au premier alinéa des articles 15 et 53 et au quatrième alinéa de l'article 54, les mots : « de l'opérateur » sont remplacés par les mots : « de l'organisme de logement social » ;*
- 2° Au premier alinéa des articles 16 et 37, les mots : « aux opérateurs » sont remplacés par les mots : « aux organismes de logement social » ;*
- 3° Au premier alinéa des articles 18 et 38, les mots : « - l'amortissement des emprunts et la reconstitution des fonds propres de l'opérateur » sont remplacés par les mots : « - l'amortissement des emprunts et la reconstitution des fonds propres de l'organisme de logement social » ;*
- 4° Au premier alinéa de l'article 22, les mots : « les opérateurs » sont remplacés par les mots : « les organismes de logement social » ;*

- 5° Au dernier alinéa des articles 25, 26 et 43, les mots : « *et l'opérateur* » sont remplacés par les mots : « *et l'organisme de logement social* » ;
- 6° Au premier alinéa des articles 28 et 44 et aux premier et cinquième alinéas de l'article 54, les mots : « *l'opérateur* » sont remplacés par les mots : « *l'organisme de logement social* » ;
- 7° Au premier alinéa de l'article 55 et au second alinéa des articles 28 et 44, les mots : « *par l'opérateur* » sont remplacés par les mots : « *par l'organisme de logement social* » ;
- 8° Au second alinéa de l'article 53 les mots : « *un opérateur privé* » sont remplacés par les mots : « *un organisme privé de logement social* » et les mots « *l'opérateur public* » par « *l'organisme public de logement social* ».

II. - L'article 31 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Article LP 31.- Intervention des organismes de logement social.*

Les opérations sociales de viabilisation de parcelles peuvent être réalisées par des organismes de logement social tels que définis à l'article LP 3.

Les organismes de logement social sont rémunérés en tant que maître d'ouvrage et leurs honoraires sont intégrés dans les coûts des opérations. ».

Article LP 5.- L'article 58 de la délibération susvisée est remplacé par les dispositions suivantes :

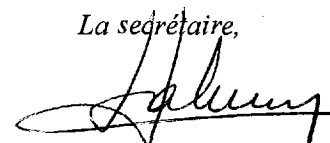
« *Article LP 58. - Modalités d'application.*

Des arrêtés en conseil des ministres déterminent, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente délibération. ».

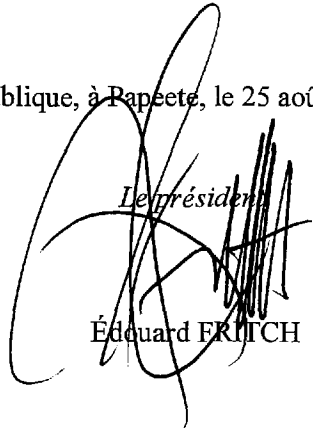
Article LP 6.- Les dispositions de la présente loi du pays entrent en vigueur à compter de sa promulgation.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le 25 août 2014.

La secrétaire,


Loïs SALMON-AMARU

Le président


Édouard FRUTCH