



N° 76-2016

Document mis
en distribution

Le 14 JUIN 2016

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le

14 JUIN 2016

RAPPORT

**SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS RELATIVE AUX ORGANISMES PRIVÉS
DE LOGEMENT SOCIAL,**

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

par M^{me} Béatrice LUCAS,

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

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 3422/PR du 23 mai 2016, 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 relative aux organismes privés de logement social.

Favoriser l'accès ou le maintien au logement et permettre l'accession à la propriété restent les facteurs essentiels d'une bonne intégration sociale. La politique publique en matière de logement 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.

La loi du pays 2014-31 du 13 octobre 2014 adoptée par l'assemblée de la Polynésie française avait 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 opérée par la loi du pays du 13 octobre 2014 entendait renforcer l'intervention de la Polynésie française dans le domaine de l'habitat social. Elle portait sur deux points complémentaires :

- asseoir durablement la politique du logement social sur un outil contractuel destiné à assurer sa pérennité ;
- introduction d'une définition générique de la notion d'organisme de logement social à l'instar de celle existant au plan national.

Une définition claire de cette notion était nécessaire pour diversifier les outils d'intervention en matière de logement social en prévoyant la possibilité d'intervention d'opérateurs privés et pour que les programmes de logements sociaux puissent bénéficier de la défiscalisation nationale.

Face à un besoin estimé par l'Institut de la Statistique de Polynésie française à près de 35 000 nouveaux logements sur les 20 prochaines années, le ministère en charge du logement et de la rénovation urbaine a souhaité organiser son intervention publique sur le secteur de l'habitat autour de trois axes prioritaires : la production de logements par l'Office Polynésien de l'Habitat (*OPH*) ; la réhabilitation du parc public et privé et la production de logements sociaux par des opérateurs privés agréés.

Ce troisième axe fait aujourd'hui l'objet du présent projet de loi du pays, qui a pour objectif d'améliorer le cadre juridique des organismes privés de logement social (*ci-après OLS privés*) créés par la loi du pays du 13 octobre 2014 précitée.

Le gouvernement a ainsi souhaité permettre l'agrémentation d'OLS privés dans le but d'inciter une offre nouvelle de logements et complémentaire à celle proposée par l'OPH. En effet, près de 80 % des demandes de logements instruites par l'OPH concernent des ménages dont les revenus ne dépassent pas 2 SMIG.

Or, nombres de foyers polynésiens éprouvent des difficultés à se loger dignement, alors même que leurs revenus dépassent 2 SMIG. Il convenait donc de leur apporter une réponse en termes de logements à des loyers abordables.

Les finances du Pays ne permettant pas de construire la totalité des besoins de logements exprimés, il est fait appel aux acteurs privés dans un cadre partenarial et incitatif local et national. Le principal levier en est la défiscalisation nationale pour le logement social, reconduite jusqu'en 2025. Deux OLS polynésiens ont déjà obtenus leur agrément local et l'un d'eux a, d'ores et déjà, lancé un programme de construction de 145 logements sociaux en 2016.

Néanmoins, il s'est avéré que notre cadre réglementaire d'octobre 2014 n'était pas totalement concluant au regard de l'objectif de synergie de notre réglementation locale avec le dispositif national de défiscalisation du logement social outre-mer.

En effet, la délibération du 2 décembre 1999 a été façonnée à l'aune des besoins de l'OPH et ses dispositions s'articulent relativement mal avec les modalités de fonctionnement des OLS privés. Les insuffisances relevées par la Commission consultative du logement social¹ jointes à la préoccupation de ne pas bouleverser un texte fondateur avec lequel l'OPH est désormais complètement familiarisé, ont forgé la conviction qu'il est préférable de rassembler au sein d'un texte spécifique les dispositions relatives aux OLS privés.

Outre l'objectif d'une meilleure lisibilité de ces dispositions, la mise en place d'une réglementation spécifique aux OLS privés paraît justifiée compte tenu des différences considérables existant avec les OLS publics (*modalités de financement, publics visés, équilibre des opérations, etc.*).

C'est pourquoi le présent projet de loi du pays reprend en les complétant, dans un texte qui est désormais distinct de la délibération du 2 décembre 1999, les dispositions de la loi du pays du 13 octobre 2014.

Le projet de loi du pays comporte un préambule où figurent des dispositions destinées à clarifier la portée du texte et à mettre en exergue trois particularités du régime juridique des OLS privés (*conditions d'agrément des OLS privés, constitution de la commission consultative d'agrément des OLS privés, etc.*) et comporte 3 titres.

Le titre I relatif aux opérations de construction de logements sociaux comporte deux chapitres :

- Chapitre 1^{er} : Définition, normes de construction et destination ;
- Chapitre 2 : Coûts et modalités de financement.

Ainsi, il est précisé notamment que :

- l'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.
- lorsqu'une opération de construction bénéficie de la défiscalisation nationale, les normes de construction prévues par celles-ci prévalent en cas de divergence ;
- les deux destinations possibles des opérations de logements sociaux sont la location-simple et la location-vente (*définitions*) ;
- les coûts d'accèsion aux logements sociaux sont limités (*plafonnement des loyers des logements sociaux et taux d'abaissement des loyers lorsque l'aide du Pays vient en complément de l'aide de l'Etat*) ;
- les éléments entrant dans le coût de l'opération de construction de logements sociaux sont la charge foncière, le coût de la construction du bâtiment, les honoraires et les frais de portage financier ;
- le coût des opérations de construction est encadré par le plafonnement des loyers et du coût de la construction des logements ;
- le Pays peut contribuer au financement des opérations de constructions de logement social par la mise à disposition d'assises foncières, l'instauration d'une fiscalité incitative et l'octroi de subventions, sous réserve des disponibilités financières inscrites au budget de la Polynésie française ;
- les opérations de construction de logements sociaux 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 des loyers qui seront finalement supportés par les ménages bénéficiaires.

Le titre II relatif à l'attribution des logements sociaux et comporte deux chapitres :

- Chapitre 1^{er} : Procédure d'attribution des logements ;
- Chapitre 2 : Obligations des ménages bénéficiaires.

Après avoir indiqué que sont pris en considération deux critères (*revenu mensuel moyen du ménage et sa composition*) pour définir les ménages éligibles pour l'attribution de logements sociaux, il est précisé notamment que les demandes formulées par les ménages en vue d'obtenir un logement sont formulées auprès des organismes privés de logements sociaux.

¹ Imprécision des conditions d'application des divers taux de subvention, l'encadrement des surfaces habitables, le plafonnement du coût des opérations, l'insuffisance de visibilité du résultat des efforts financiers consentis par le Pays, etc.

Chaque organisme a la responsabilité d'instruire les demandes qui lui sont adressées et de les enregistrer. Chaque organisme a également l'obligation d'instituer une commission d'attribution qui donne son avis sur les demandes de logement et qui est composée de membres de l'organisme de logement social, de membres de la Polynésie française et de représentants des communes où sont situés les logements ayant vocation à être attribués. Les décisions d'attribution sont prises par les OLS privés.

Il est précisé également les obligations pesant sur les ménages souscrivant un bail ou un contrat de location vente (*obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale ; interdiction de le transformer en local destiné à un autre usage ; obligation de souscrire une assurance contre l'incendie, etc.*). La méconnaissance de ces obligations est sanctionnée par la résiliation du bail ou contrat de location-vente pendant la phase de location et, après la vente, par un redressement au titre des droits d'enregistrement et la nullité du contrat.

Le titre III comporte d'une part, des dispositions relatives aux modalités d'abrogation de la loi du pays n° 2014-31 du 13 octobre 2014 et d'entrée en vigueur du présent projet de loi du pays qui s'y substitue et, d'autre part, des dispositions relatives aux exonérations fiscales qui supposent la modification du code des impôts et de la réglementation relative à l'enregistrement (*TVA à taux 0 % pour les opérations de construction de logements sociaux et exonération des droits d'enregistrements pour les opérations de construction de logements sociaux et les premiers acquéreurs de logements sociaux*).

Un projet d'arrêté, qui conditionne l'entrée en vigueur du projet de loi du pays, a également été transmis pour l'information des représentants à l'assemblée de la Polynésie française. Ce dernier fixe les mesures d'applications du présent projet de loi du pays, notamment il fixe les mesures relatives :

- à la commission consultative des organismes privés de logement social (*composition, fonctionnement et instruction des dossiers*) ;
- aux opérations de construction de logements sociaux (*caractéristiques des logements, coûts et modalités de financement, agréments, etc.*) ;
- à l'attribution des logements sociaux (*conditions d'éligibilité, instruction des demandes de logement, mise en œuvre de la décision d'attribution, etc.*).

* * * * *

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

Béatrice LUCAS



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION ADMINISTRATIVE

LOI DU PAYS

(NOR : OPH1600329LP)

relative aux organismes privés de logement social

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

Travaux préparatoires :

- Avis n° 54/CESC du 10 mai 2016 du conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 646 CM du 23 mai 2016 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 13 juin 2016 ;
 - Rapport n° 76-2016 du 14 juin 2016 de M^{me} Béatrice LUCAS, rapporteur du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 8 juillet 2016 ;
-

PRÉAMBULE

Article LP 1.- Champ d'application

La présente loi du pays a pour objet de fixer le cadre réglementaire applicable aux organismes privés de logement social.

Les organismes privés de logement social ne relèvent pas de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

Article LP 2.- Définition des organismes privés de logement social

Les organismes privés de logement social sont des personnes morales de droit privé se livrant à l'activité de construction et/ou de gestion de logements sociaux destinés à des ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché.

Les statuts des organismes privés de logement social prévoient expressément que leur objet social est celui spécifié au premier alinéa du présent article. Ils sont agréés par le conseil des ministres sur le fondement des critères ci-après :

- a) Une expérience reconnue dans le domaine de la promotion, de la construction et de la commercialisation de programmes de logements ;
- b) Compétence en matière financière, technique et juridique des dirigeants ou du personnel dans le domaine du logement ;
- 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 et expérience dans le domaine de la gestion locative ;
- e) Réserves foncières identifiées et suffisantes à l'appui du programme de construction biennal mentionné au d) ;
- 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 privés de logement social transmettent le 31 janvier, le compte rendu de leurs activités de l'année échue.

Article LP 3.- De la commission consultative des organismes privés de logement social

Une commission consultative des organismes privés de logement social est constituée afin de donner un avis :

- sur les demandes d'agrément tendant à obtenir la qualité d'organisme privé de logement social ;
- sur les demandes d'agrément des opérations de construction de logement social présentées par les organismes privés de logement social.

TITRE I. – DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Chapitre 1^{er}. - Définition, normes de construction et destination

Article LP 4.- Définition

Une opération de construction de logements sociaux se définit par ses normes de construction, son coût maximum, ses conditions de financements et la configuration des ménages bénéficiaires des logements.

Article LP 5.- Normes de construction et garanties

I. – Les logements destinés à l'habitat social sont classés par types, selon le nombre de pièces principales dont ils sont dotés, de l'équipement minimal dont ils sont pourvus et de l'indication d'une surface minimale pour chacun des types de logements.

Les surfaces sont conçues de sorte à assurer une habitabilité optimale des logements.

Outre l'observation des dispositions réglementaires applicables en matière de construction, les opérations de construction de logements sociaux répondent à des exigences de développement durable, qualitatives et sécuritaires comportant notamment la prise en compte des risques d'incendie et des risques cycloniques.

La typologie des logements, les modalités de détermination de leur surface, et les exigences mentionnées au précédent alinéa sont précisées par un arrêté pris en conseil des ministres.

II. – Lorsqu'une opération de construction de logement social bénéficie du dispositif national destiné à encourager les investissements Outre-mer dans le domaine du logement social, les normes de constructions prévues par ledit dispositif prévalent sur les normes définies en application du I.

III. – Des assurances couvrent la garantie bancaire d'achèvement et la garantie décennale des opérations de construction de logement social.

Article LP 6.- Destination des opérations – Limitation des coûts d'accession

I. – Destination des opérations :

Les logements sociaux peuvent être destinés à la location simple et à la location-vente.

La location simple, au sens de la présente loi du pays, s'entend de tout contrat par lequel un ménage a la jouissance d'un logement à titre onéreux ;

La location-vente, au sens de la présente loi du pays, s'entend de tout contrat par lequel un ménage a la possibilité d'accéder à la propriété du logement qu'il occupe, après une période de location.

Les opérations susmentionnées sont, en tant que de besoin, compatibles avec tout dispositif dont l'objet est similaire, quelle qu'en soit l'appellation, notamment le dispositif de l'État destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social Outre-mer, applicable en Polynésie française.

II. – Limitation des coûts d'accession :

Le montant des loyers des opérations mentionnées au I fait l'objet d'un plafonnement.

Dans le cadre de ces mêmes opérations, en cas de cumul avec le dispositif de l'État destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social Outre-mer, l'aide mentionnée à l'article LP 9 ne peut être accordée que si elle a pour effet de permettre un abaissement significatif du montant des loyers en deçà des plafonds locatifs prévus par ledit dispositif de l'État.

Un arrêté pris en conseil des ministres précise les conditions d'application du présent article.

Chapitre 2.- Coûts et modalités de financement

Article LP 7.- Coûts 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.

I. – 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.

II. – 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.

III. – 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.

Les organismes privés de logement social peuvent prévoir à leur charge une réserve destinée à couvrir le risque locatif dans la limite de 10 % du montant prévisionnel des loyers sur les cinq premières années de location.

Article LP 8.- Encadrement des coûts

Le coût des opérations de construction de logements sociaux est notamment encadré par les exigences résultant :

- du plafonnement des loyers ;
- du plafonnement du coût de la construction des logements.

De façon générale, sauf disposition particulière prévue par un arrêté pris en conseil des ministres, l'encadrement du coût des opérations est déterminé par référence aux dispositions prévues par le dispositif de l'État destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social Outre-mer.

Article LP 9.- Aides de la Polynésie française

I. – La Polynésie française peut contribuer au financement des opérations de construction de logement social :

- 1° En cédant à titre gratuit ou onéreux, donnant à bail, une assise foncière ;
- 2° En instituant des dispositions fiscales spécifiques, notamment sous forme d'exonération ou de taux réduit ;
- 3° En accordant une subvention, sous réserve des disponibilités financières inscrites au budget de la Polynésie française.

II. – Des taux maximaux des aides publiques pouvant être accordées à des opérations de construction de logement social sont fixés selon leur destination : la location simple et la location-vente.

La valeur vénale de l'assise foncière mentionnée au 1° ci-dessus entre dans le calcul du taux maximum d'aide accordée par la Polynésie française.

Les opérations de construction de logements sociaux réalisés sur les assiettes foncières mentionnées au 1° peuvent bénéficier d'un taux abondé.

Lorsqu'elles présentent le caractère d'exonérations fiscales, les aides mentionnées au 2° du I) sont prises en compte lors de la détermination des taux maximaux des aides financières.

Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les taux mentionnés par le présent article.

Article LP 10.- *Articulation avec d'autres dispositifs de financement*

I. – Lorsque le financement d'une opération de construction de logement social est simultanément assuré par une aide mentionnée à l'article LP 9 et par le dispositif de l'État destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social Outre-mer, les dispositions dudit dispositif prévalent en cas de discordance, sauf exigences expressément mentionnées par un arrêté pris en conseil des ministres.

II. – Lorsque le financement d'une opération de construction de logement social ne bénéficie pas d'une aide mentionnée à l'article LP 9 et qu'il est assuré par le dispositif de l'État destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social Outre-mer, les dispositions dudit dispositif prévalent en toute hypothèse en cas de discordance avec les dispositions de la présente loi du pays.

III. – Lorsque le financement d'une opération de construction de logement social est exclusivement assuré par une aide mentionnée à l'article LP 9, ladite opération est pleinement soumise aux exigences de la présente loi du pays, notamment à celles énoncées au II de l'article LP 6 et à l'article LP 8. En outre, la durée de la période de location prévue par les contrats de location-vente ne peut être inférieure à celle prévue par le dispositif de l'État destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social Outre-mer.

Article LP 11.- *Agrément des opérations de construction de logements sociaux*

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 et, selon le cas, le montant des loyers et le prix de vente des logements.

TITRE II. – DE L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Chapitre 1^{er}.- Procédure d'attribution des logements

Article LP 12.- *Des ménages éligibles*

I. – Les logements sociaux sont attribués à des ménages qui ne sont pas déjà propriétaires d'un logement et dont le revenu mensuel moyen est inférieur à un seuil déterminé par arrêté pris en conseil des ministres, en considération de la composition des ménages concernés.

Afin de satisfaire à l'objectif de mixité sociale, plusieurs catégories de ménages éligibles peuvent être distinguées en fonction de leurs revenus.

II. – 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.

Pour l'application de la présente loi du pays, on entend par « ménage », l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.

Article LP 13.- *Établissement du dossier de demande*

Les demandes de logements sociaux sont effectuées auprès des organismes privés de logement social qui tiennent à la disposition des pétitionnaires des formulaires à cet effet.

Chaque organisme privé de logement social enregistre les demandes qui lui sont adressées afin de les instruire.

Chaque organisme privé de logement social institue une commission d'attribution composée de représentants de l'organisme privé de logement social, de représentants de la Polynésie française, et de représentants des communes où sont situés les logements concernés.

Article LP 14.- Instruction des demandes

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

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

Le dossier de demande est paraphé par le demandeur.

Il est exigé du pétitionnaire qu'il produise les justificatifs requis justifiant de l'éligibilité du ménage, et ce, tant lors du dépôt du dossier de demande que lors de sa réactualisation avant la décision d'attribution du logement.

Article LP 15.- Classement sans suite

Les demandes sont irrecevables et classées sans suite de plein droit lorsque :

- a) Le revenu mensuel moyen constaté sur les douze mois précédant la date de dépôt de la demande est supérieur aux seuils fixés par arrêté pris en conseil des ministres ;
- b) L'attribution du logement aurait pour effet de rendre le demandeur propriétaire de plusieurs logements ;
- c) En cas de non production des justificatifs attestant l'éligibilité du ménage.

La décision de classement sans suite du dossier, qui est motivée, est notifiée au pétitionnaire.

Article LP 16.- Décision d'attribution

I. – L'organisme privé de logement social procède à l'attribution du logement social sur le fondement d'un avis favorable de la commission mentionnée à l'article LP 13.

II. – Lorsqu'un délai de plus de 6 mois s'écoule entre la décision mentionnée au I et l'attribution définitive du logement, cette dernière ne peut intervenir qu'après une nouvelle vérification des conditions d'éligibilité du ménage pétitionnaire.

Chapitre 2.- Obligations des ménages bénéficiaires

Article LP 17.- Contrats de location simple

En cas de location, les bénéficiaires sont assujettis 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.

En cas de non-respect de tout ou partie des obligations mises à sa charge, le ménage bénéficiaire s'expose à une résiliation du bail.

Article LP 18.- Contrats de 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, aux obligations suivantes :

I. Pendant la période de location :

- a) Occupation du logement à titre de résidence principale ;
- b) Interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ;
- c) Assurance du logement contre l'incendie.

En cas de non-respect de tout ou partie des obligations précitées le ménage bénéficiaire s'expose à une résiliation du contrat de location-vente durant la période de location.

II. En cas d'acquisition du logement :

Outre les conditions sus mentionnées au I. a) et b), les conditions ci-après sont requises :

- a) Interdiction de revente du logement à un prix supérieur à son prix d'acquisition, en ce compris les frais notariés, les frais et intérêts bancaires et la taxe de publicité immobilière, dans les 5 années suivant la période de location obligatoire prévue par la réglementation, laquelle ne saurait être inférieure à 5 ans ;
- b) En cas de revente dans les 5 années suivant la période de location obligatoire prévue par la réglementation, le ménage acquéreur doit être éligible au sens de l'article LP 12 et avoir été reconnu comme tel par la commission d'attribution de l'organisme privé de logement social concerné ;
- c) Le ménage acquéreur mentionné au b) est soumis à l'obligation mentionnée au a).

La violation des obligations mentionnées au II entraîne de plein droit la nullité du contrat de revente. Elle expose en outre le ménage primo-acquéreur du logement à un redressement dans les conditions mentionnées à l'article LP 21.

Article LP 19.- Mentions spéciales

Les obligations incombant aux ménages énumérées aux articles LP 17 et LP 18 sont rappelées dans une mention spéciale figurant, selon le cas, au bas des contrats de location, de location-vente ou de vente signée par l'attributaire. Y figure également la mention selon laquelle la revente du logement avant le terme prévu à l'article LP 18 n'est possible qu'après information préalable par le vendeur du service en charge de l'enregistrement et du président de la commission d'attribution.

TITRE III. – DISPOSITIONS DIVERSES

Article LP 20.- Droit au remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les constructions de logements sociaux agréées

I – Les opérateurs agréés, en application de l'article LP 2, en tant qu'organismes privés de logement social se livrant à l'activité de construction, bénéficient d'un droit au remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) supportée au titre des opérations de construction ayant fait l'objet d'un agrément dans les conditions prévues à l'article LP 11.

Le droit au remboursement de la TVA est soumis, à peine de déchéance, à la constitution par l'organisme privé de logement social d'un secteur distinct d'activité propre à chaque opération de construction agréée dans les conditions de la présente loi du pays.

II – Les promoteurs se livrant à une opération de construction agréée, destinée à être vendue en l'état futur d'achèvement à un opérateur agréé en application de l'article LP 2 en tant qu'organisme privé de logement social, bénéficient également du droit au remboursement de la TVA.

Ce droit est accordé aux promoteurs sous réserve de constituer, par programme agréé de logement social, une société *ad hoc* dont l'objet statuaire se limite exclusivement à la construction dudit programme agréé et affecté en totalité à une opération de logement social.

L'acte de vente en l'état futur d'achèvement doit stipuler d'une part, que l'acquéreur est un organisme privé de logement social agréé et d'autre part, que la construction est réalisée en exécution de la décision d'agrément de la construction délivrée dans les conditions de la présente loi du pays et à laquelle il est fait référence.

Le droit au remboursement de la TVA au promoteur ne peut intervenir que pour autant qu'il est demandé par l'organisme privé de logement social agréé acquéreur, agissant pour le compte du promoteur.

III – La circonstance que l'opération de construction agréée bénéficie du dispositif national destiné à encourager les investissements outre-mer ne fait pas obstacle au droit au remboursement de la TVA sollicité par l'organisme privé de logement social pour lui-même, ou par ce dernier pour le compte du promoteur dans les conditions prévues au II.

IV – Seule la TVA qui a frappé les travaux réels de construction et qui a fait l'objet d'une facturation par les entrepreneurs de travaux est admise au remboursement.

Les travaux de construction s'entendent de ceux définis à l'article LP 7 à l'exclusion :

- des frais de portage financier ;
- des participations mises à la charge de l'aménageur telles que mentionnées au I de l'article LP 7 ;
- des 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 ;
- de la rémunération de la maîtrise d'ouvrage et de la conduite d'opération, pour la part excédant la limite de 5 % du coût de la construction ;
- des frais de commercialisation.

V – Le droit au remboursement de la TVA est ouvert à la date d'achèvement de la construction agréée attestée par la production du certificat de conformité.

Toutefois, et par anticipation, le remboursement de la TVA peut être sollicité partiellement par l'organisme privé de logement social en fonction de l'état d'avancement de la construction selon le calendrier suivant :

- à la date d'achèvement des fondations ;
- à la date de la mise hors d'eau ;
- à la date de la mise hors d'air ;
- à la date de l'achèvement de la construction.

VI – Les demandes de remboursement de la TVA qui ont grevé les travaux de construction doivent être présentées à la Direction des impôts et des contributions publiques :

- dans les 30 jours suivants la date de l'attestation délivrée par l'architecte de la construction et contresignée par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, par le promoteur, certifiant l'état d'avancement des travaux conformément au calendrier défini au V ci-dessus ;
- dans les 90 jours suivants la date de l'achèvement de la construction attestée par le certificat de conformité.

VII – Le droit au remboursement de la TVA est admis sur présentation des documents suivants :

- la demande de remboursement de TVA formulée par l'organisme privé de logement social sur un imprimé dont le modèle est fixé par arrêté pris en conseil des ministres ;
- un relevé de factures mentionnant l'identification précise du fournisseur ou du prestataire (n° Tahiti, nom ou dénomination sociale, adresse), la nature des travaux ainsi que le montant facturé hors taxe et toutes taxes comprises ;
- une attestation certifiant l'état d'avancement des travaux conformément au calendrier défini au V ci-dessus délivrée par l'architecte de la construction et contresignée par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, par le promoteur.

S'il s'agit de la première demande de remboursement, l'organisme privé de logement social est tenu de produire en sus des documents mentionnés précédemment, une copie de son arrêté d'agrément en tant qu'organisme privé de logement social, une copie de l'arrêté d'agrément de la construction et l'autorisation de travaux immobiliers.

Lorsque la construction est réalisée par un promoteur, la première demande de remboursement doit également être accompagnée d'une attestation notariée ou d'une copie de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement mentionnant que l'organisme privé de logement social agréé est l'acquéreur et que la construction a fait l'objet d'une décision favorable d'agrément délivrée dans les conditions de la présente loi du pays.

À l'achèvement de la construction, l'organisme privé de logement social doit produire un état récapitulatif des travaux indiquant le coût de revient pour l'ensemble de la construction. Cet état récapitulatif doit être signé par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, contresigné par le promoteur.

Les originaux des factures ou les documents en tenant lieu doivent être tenus à disposition de la Direction des impôts et des contributions publiques et présentés à toute réquisition de celle-ci.

Les factures ou tout document en tenant lieu, doivent contenir, outre les mentions obligatoires de droit commun prévues par les dispositions de l'article LP. 344-5 du code des impôts, l'identification précise du programme auquel ils se rapportent et devront être libellés au nom de l'organisme privé de logement social agréé ou le cas échéant, au nom du promoteur.

Si les factures sont libellées au nom du maître de l'ouvrage délégué, la demande de remboursement devra en outre être accompagnée du contrat de mandat conclu entre le maître d'ouvrage et le maître d'ouvrage délégué.

La TVA figurant sur une facture présentée au-delà du 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle le certificat de conformité a été établi ne donne pas lieu à remboursement.

VIII – Dans le cadre de l'instruction des demandes de remboursement de la TVA présentées par les organismes privés de logement social agréés en application des dispositions de la présente loi du pays, la Direction des impôts et des contributions publiques peut demander toutes informations complémentaires auprès du demandeur, des services du ministère du logement, du promoteur ou de toute personne intervenant dans le cadre de la construction agréée (notamment les bureaux d'étude, architectes, techniciens, maîtres d'ouvrage délégués ou non, fournisseurs, etc.) sans que le secret professionnel ne puisse lui être opposé.

Les informations complémentaires exigées conformément à l'alinéa précédent doivent être fournies dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'information par le destinataire.

En application des règles prévues par les titres I et II de la deuxième partie du code des impôts, si un remboursement de la TVA a été obtenu en l'absence d'achèvement de la construction dans les délais prévus par l'arrêté d'agrément ou en cas de non-respect des engagements souscrits respectivement dans l'arrêté d'agrément de l'organisme privé de logement social ou dans l'arrêté d'agrément de la construction, la Direction des impôts et des contributions publiques procède au contrôle et à la reprise des sommes indûment versées au titre du droit au remboursement de la TVA, sans préjudice de l'application des pénalités et intérêts dus.

Lorsque l'organisme privé de logement social dépose des demandes de remboursement de la TVA pour le compte du promoteur auprès duquel il acquiert une construction en l'état futur d'achèvement, le promoteur et l'organisme privé de logement social sont solidairement tenus au paiement des sommes indûment versées au titre du droit au remboursement de la TVA ainsi que des pénalités et intérêts dus.

Les contestations relatives au droit au remboursement de TVA suivent les règles prévues par le chapitre 1^{er} du titre III de la deuxième partie du code des impôts.

Article LP 21.- Droits d'enregistrement et de transcription

I. – Acquisition d'assises foncières destinées à la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux :

Lorsque l'acquisition d'une assise foncière par un opérateur de logement social ou par un promoteur agissant pour le compte d'un opérateur de logement social au titre d'une opération agréée, est exclusivement destinée à la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux agréée, une exonération totale des droits d'enregistrement et de transcription peut être accordée.

Lorsque l'acquisition n'est pas exclusivement destinée à la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux agréée, l'exonération est déterminée au prorata de la surface dédiée à cette opération. Le taux d'exonération est fixé en tenant compte de la superficie du terrain d'assiette ou celles des parties privatives et communes affectées au logement social par rapport aux superficies totales de ces mêmes emprises.

L'opérateur ou le promoteur s'engage à achever la construction des logements prévus au titre de l'opération de construction de logements sociaux agréée, dans un délai maximum de cinq (5) ans à compter de la date d'acquisition du terrain d'assiette pour laquelle il bénéficie d'une exonération.

À ce titre, l'opérateur ou le promoteur s'engage à produire à la recette de la direction des affaires foncières, la copie du certificat de conformité au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai. À défaut, il est procédé au rappel des droits correspondant à l'exonération accordée, majorés d'un intérêt de retard de 0,75 % par mois calculé à compter de la date d'acquisition jusqu'à la date de notification du redressement.

Les exonérations sont accordées par le conseil des ministres dans la limite des taux prévus au II de l'article LP 9. L'arrêté définit la répartition des exonérations et leurs montants respectifs. L'arrêté doit intervenir avant l'acquisition des biens immobiliers destinés à la réalisation de l'opération.

II. – Acquisition par l'opérateur des constructions de logement social agréées réalisées par le promoteur constitué en société *ad hoc* :

Les ventes en l'état futur d'achèvement de constructions entrant dans le cadre d'une opération de construction de logements sociaux agréée, à un opérateur agréé en application de l'article LP 2 en tant qu'organisme privé de logement social, peuvent bénéficier d'une exonération totale des droits d'enregistrement et des droits de transcription.

L'acte de vente en l'état futur d'achèvement doit stipuler d'une part, que l'acquéreur est un organisme privé de logement social agréé et d'autre part, que la construction est réalisée en exécution de la décision d'agrément de la construction délivrée dans les conditions de la présente loi du pays et à laquelle il est fait référence.

III. – Acquisition de logements issus d'opérations de construction de logements sociaux :

La première vente de logement social par l'organisme privé de logement social agréé, intervenant à l'issue de la période de location obligatoire prévue par la réglementation, bénéficie d'une exonération totale de droits d'enregistrement et de droits de transcription.

En cas de non-respect de tout ou partie des obligations mises à sa charge après l'acquisition, le ménage bénéficiaire s'expose à un rappel des droits dus au titre de l'enregistrement et de la transcription érudés majorés d'un intérêt de retard de 0,75 % par mois calculé à compter de la date d'acquisition jusqu'à la notification du redressement.

Toute revente à un prix supérieur au prix d'acquisition, en ce compris les frais notariés, les frais et intérêts bancaires et la taxe de publicité immobilière, constatée par la recette de la direction des affaires foncières dans le délai des cinq (5) années suivant la période de location obligatoire mentionnée à l'article LP 18, donne lieu au redressement défini ci-dessus.

Le nouvel acquéreur est soumis aux droits d'enregistrement et de transcription aux taux applicables en cas de vente d'immeubles.

IV. – Cumul des dispositifs d'aide fiscale :

Les exonérations de droits d'enregistrement et de transcription prévues au présent article peuvent se cumuler avec les tarifs réduits prévus au profit des actes entrant directement dans la mise en œuvre de dispositifs nationaux destinés à encourager les investissements Outre-mer prévus par l'article LP 2 de la loi du pays n°2009-8 du 6 mai 2009 portant modification du code des impôts et autres mesures fiscales dans le cadre de l'approbation du budget de la Polynésie française pour l'exercice 2009.

Article LP 22.- Abrogation – Dispositions diverses

I. – La loi du pays n° 2014-31 du 13 octobre 2014 portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française est abrogée. Cette délibération est rétablie dans sa rédaction antérieure à la loi du pays n° 2014-31 du 13 octobre 2014 précitée, sous réserve des dispositions prévues ci-après.

II. – L'article 3 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française est rédigé comme suit :

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

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 1^{er}, 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. »

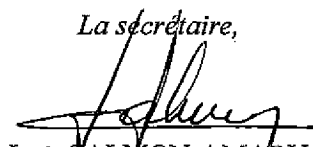
III. – Les opérations de construction de logements sociaux conduites par les organismes privés de logement social antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi du pays demeurent régies par l'état du droit applicable à la date de leur agrément à l'exception des dispositions des titres II et III qui sont applicables aux attributions de logements intervenant postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi du pays.

Article LP 23.- Entrée en vigueur

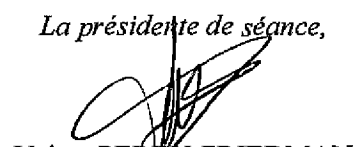
Les dispositions de la présente loi du pays entrent en vigueur à compter de l'adoption de l'arrêté pris pour son application.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le 8 juillet 2016

La secrétaire,


Lois SALMON-AMARU

La présidente de séance,


Vaiata PERRY-FRIEDMAN