



N° 28-2018

Document mis
en distribution

Le 23 FEV. 2018

**ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE**

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 23 FEV. 2018

RAPPORT

**SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION
N° 99-217 APF DU 2 DÉCEMBRE 1999 RELATIVE À L'HABITAT SOCIAL EN
POLYNÉSIE FRANÇAISE ET INSTITUANT UN RÉGIME D'AIDE SOCIALE À
LA RECONSTRUCTION DU LOGEMENT EN CAS
DE CALAMITE NATURELLE,**

*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} Teura TARAHU-ATUAHIVA,

*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° 1176/PR du 15 février 2018, 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 relative à l'habitat social en Polynésie française et instituant un régime d'aide sociale à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle.

I. Contexte

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.

Les soudaines intempéries qu'ont connues les communes de Tahiti, Moorea et de l'archipel des Tuamotu au premier trimestre 2017 ont été l'occasion de mesurer la nécessité de mieux stabiliser dans notre droit un corps de règles bien adaptées à ces situations. Aussi, une optimisation des procédures de recensement et d'octroi des aides publiques aux sinistrés a été recherchée.

Depuis la fermeture du FDA en 2010, c'est l'Office polynésien de l'habitat (OPH) qui intervient sur les dégâts causés aux habitations privées par les catastrophes naturelles déclarées. Il est nécessaire de fixer le cadre général de ces aides, qui ne sont pas des aides sociales aux sens des réglementations aujourd'hui applicables.

La délibération n° 79-22 du 1^{er} février 1979 relative à l'OPH a été modifiée et complétée en 2016 afin de donner à l'établissement la possibilité d'intervenir en cas de sinistre ou de catastrophes naturelles qui nécessiteraient l'intervention d'un organisme de logement social.

Ainsi, dans le cadre de la réglementation sur l'habitat social, l'OPH peut notamment :

- apporter des aides et secours aux personnes privées en réparation des dégâts causés à des biens immobiliers à usage d'habitation, dans le cadre de la réglementation sur les aides aux victimes des calamités ;
- instruire les dossiers de demande d'indemnisation et les dossiers d'attribution ;
- fournir des matériaux de construction pour remettre en état les habitations endommagées qu'il peut également réhabiliter ;
- reconstruire les habitations détruites des personnes privées sinistrées par l'implantation de nouvelles constructions ;
- apporter directement ou indirectement tout type d'aide à la reconstruction ou au relogement provisoire ou définitif des personnes privées sinistrées.

II. Présentation du projet de loi du pays

Au préalable, il importe de noter que la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française, votée sous l'empire du précédent statut d'autonomie de la Polynésie française, est le texte qui définit le logement social en Polynésie française : définition de la politique publique du logement, définition des caractéristiques du logement social, définition des aides au logement et des conditions d'attributions aux ménages, etc.

Dès lors, et par analogie aux dispositions du code de la construction et de l'habitat relatives à l'habitat social, les dispositions de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 relèvent du domaine de la loi du pays, comme en attestent les dernières modifications issues des lois du Pays n° 2014-31 du 13 octobre 2014 et n° 2016-34 du 29 août 2016.

En outre, depuis la suppression du CAVC fin 2015, ce projet vise également à établir un régime d'aide à la reconstruction de logement en cas de calamité naturelle. Ce régime institue des éléments de la politique publique en matière de logement social en incorporant un Titre VI dans la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 modifiée.

C'est pourquoi, le projet de texte proposé est un projet de loi du pays.

À titre liminaire le CESC a, par avis n° 105/2018 du 19 janvier 2018, émis un avis favorable au présent projet de loi du pays.

Le présent projet de loi du pays a pour objet, d'une part, d'apporter des modifications et des précisions à la délibération du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française et, d'autre part, d'instituer un régime d'aide à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle.

➤ Modifications apportées à la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999.

L'article LP 1 vise à compléter l'article 1^{er} de la délibération du 2 décembre 1999, en introduisant, notamment, le dispositif d'aide spécifique en cas de calamité naturelle défini dans le nouveau Titre VI de la délibération. Par ailleurs, et afin de tenir compte du vieillissement de certains logements ou programmes immobiliers sociaux, sont introduites également les opérations de réhabilitation, de rénovation ou de reconstruction de logements sociaux par l'opérateur public.

L'article LP 2 vient préciser que les opérations de construction visées par le Titre I de la délibération du 2 décembre 1999 concernent les opérations réalisées sous la maîtrise d'ouvrage d'un des opérateurs publics (OPH, TNAD). En effet, la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social, définit un cadre différent pour les constructions de logements réalisées par des opérateurs privés.

L'article LP 3 apporte deux modifications sur les caractéristiques techniques des bâtiments (*tenue au feu des parois extérieures, évier*).

L'article LP4 apporte deux précisions sur les termes « *coût de construction du logement social* », en précisant que sont inclus dans ces coûts, les réseaux d'assainissement et d'eau potable, ainsi que la rémunération du maître d'ouvrage qui sera définie par arrêté pris en conseil des ministres.

L'article LP 5 vient mettre en concordance les termes de coût « *construction du bâtiment* » dans la formule de calcul du coût de l'opération de logement social.

L'article LP 6 vient apporter deux exceptions, motivées par des considérations sociales, au principe de participation financière des ménages à leur logement, en cas de calamité naturelle ou de sinistre majeur non imputable au ménage.

L'article LP 7 vient préciser que les loyers de l'opérateur public applicables à ses logements seront révisés par arrêté pris en conseil des ministres et non plus selon le régime général applicable aux baux d'habitation. En effet les modalités de révision des logements privés ne sont pas adaptées au mode de révision des loyers applicables par l'Office.

L'article LP 8 vient assouplir la condition de résidence des ménages dans les archipels pour bénéficier des aides en habitat dispersé.

L'article LP 9 vient préciser l'article 27 de la délibération n° 99-217 sur les possibilités d'obtenir une nouvelle aide avant le délai de 10 ans dans les cas de destruction du logement par une calamité naturelle ou sinistre majeur et pour les travaux visant à améliorer l'accès aux personnes handicapées ou âgées.

L'article LP 10 vient corriger la rédaction actuelle de l'article 34 de la délibération relative au taux de subvention publique spécifique, et non dérogatoire, en cas d'opérations de décohabitation ou lutte contre l'insalubrité.

L'article LP 11 est identique à l'article LP 7 pour le secteur locatif.

L'article LP 12 apporte une correction et clarification à l'actuel article 48 de la délibération n° 99-217.

L'article LP13 modifie la rédaction de l'actuel article 49 de la délibération sur la définition des personnes handicapées éligibles.

L'article LP 14 complète l'actuel article 50 de la délibération en apportant une distinction entre les aides financières et les aides en nature et précisant les modalités d'attributions de ces aides.

Ensuite, il est ajouté une procédure d'urgence pour l'attribution des aides en cas de sinistre majeur et surtout dans les cas de calamité naturelle.

L'article LP 15 vient modifier les éléments constitutifs du RMM des ménages, en excluant de l'assiette de calcul les pensions alimentaires perçues et en ajoutant aux charges déductibles du RMM les loyers payés dans le cadre d'un contrat de location-vente avec l'opérateur.

L'article LP 16 institue le nouveau Titre VI relatif aux aides à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle ci-après exposé.

➤ *Création d'un régime d'aide à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle*

Le dispositif exposé a pour objectif de répondre au besoin d'un cadre réglementaire relatif aux aides aux personnes sinistrées, c'est à dire destiné en faveur des ménages dont la résidence principale est endommagée, détruite ou rendue impropre à sa destination, lors d'un événement naturel constitutif d'une calamité naturelle.

Pour ce faire l'article LP 16 du projet de loi du pays, introduit un nouveau Titre VI à la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 relatif à ce régime. L'ensemble des articles de ce titre suivent la numérotation de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999.

Le nouvel article LP 61-1 du projet de texte précise le champ d'application. Il indique que le déclenchement du dispositif requiert que l'état de catastrophe naturelle soit constaté par le conseil des ministres.

Le nouvel article LP 61-2 prévoit trois séries de conditions d'éligibilité au dispositif d'aide. En premier lieu, il s'agit de vérifier que le logement dont la réparation ou le remplacement est sollicité, était bien occupé au moment du sinistre et, d'autre part, que l'aide bénéficie bien à un ménage sinistré dont les ressources sont conformes aux normes fixées par un arrêté pris en conseil des ministres. En second lieu, il s'agit de fixer les conditions relatives aux biens sinistrés concernés.

Le nouvel article LP 61-3 précise la nature des aides octroyées. L'aide accordée consiste, soit en une aide en matériaux, soit en la construction aidée d'un nouveau logement. Il est néanmoins rappelé que les aides à la construction d'un nouveau logement seront soumises conformément aux textes en vigueur, à la réglementation en matière de permis de construire.

Il n'appartient, donc, pas à l'opérateur de se substituer aux autorités compétentes pour apprécier le caractère constructible ou non du lieu d'implantation de l'immeuble sinistré.

Le dispositif ouvre des possibilités de décohabitation, en cas de sur-occupation du logement sinistré, de construction sur d'autres assises foncières, ou de relogement temporaire.

Le nouvel article LP 61-4 a trait au recensement des sinistres et à la constitution des dossiers de demande d'aide. Le Pays assure ces opérations de recensement des sinistres en association avec les municipalités qui ont été touchées par le phénomène climatique. Le dispositif prévoit la mise en place des opérations de recensement des sinistres dès que possible après la survenance de l'événement et la mise en œuvre du plan de secours communal.

Ce recensement a pour objet de faire un état estimatif du dommage causé et d'envisager la consistance de l'aide publique à laquelle le demandeur peut prétendre. L'opérateur pourra dresser la liste des demandeurs éligibles au bénéfice de l'aide publique et dressera un rapport sur les demandes d'aide à la reconstruction.

Le nouvel article LP 61-5 prévoit l'application de la procédure d'urgence instituée par le nouvel article 50 de la délibération pour l'octroi des aides.

Le nouvel article LP 61-6 prévoit un certain nombre de dispositions relatives aux conditions d'utilisation de l'aide et aux contrôles. Les sanctions sont prévues à l'article LP 61-8.

Si les aides ne sont pas utilisées dans le délai de deux années, elles deviennent caduques selon le nouvel article LP 61-7.

Enfin, le nouvel article LP 61-9 prévoit les dispositions transitoires.

En conséquence, le dispositif actuel issu des arrêtés n° 106 CM du 29 janvier 2015 et n° 184 CM du 3 février 2012 sera modifié et adapté après le vote et la promulgation de la présente loi du pays.

III. Travaux en commission

Le présent projet de loi du pays a été examiné par la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat le 23 février 2018.

Le présent projet de texte a donc trait aux missions d'aides en faveur des sinistrés et pourra permettre notamment à la population de se rapprocher d'un établissement qui pourra déployer une aide sociale en termes de logement. Il s'agit d'apporter une sécurité juridique à la population.

Lors de la réunion de la commission, les membres ont pu être informés de l'état d'avancement du traitement des demandes d'aides instruites suite aux intempéries qui ont touché la Polynésie française. Bien que certains dossiers fassent l'objet d'une instruction plus longue du fait notamment de pièces manquantes pour la constitution des dossiers (*attestation de sinistre, permis de construire, etc.*) ou de problèmes liés au foncier ou bien en ce qui concerne la situation familiale des demandeurs qui a évolué. Néanmoins, pour pallier à ce retard des solutions sont trouvées (*possibilité de bénéficier d'une aide à l'amélioration de l'habitat individuel*).

En termes d'habitat individuel, l'ensemble des dossiers de 2016 ont été traités. Par ailleurs, les dossiers des personnes sinistrées de 2017 sont, pour la plupart, finalisés et elles ont pu bénéficier d'aides en matériaux et de logement pour certains.

* * * * *

À l'issue des débats, le projet de loi du pays portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française et instituant un régime d'aide sociale à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle a recueilli un vote favorable des membres de la commission.

En conséquence, la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat propose à l'assemblée de la Polynésie française d'adopter le projet de loi du pays ci-joint.

LE RAPPORTEUR

Teura TARAHU-ATUAHIVA

TABLEAU COMPARATIF

Projet de loi du pays portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française et instituant un régime d'aide sociale à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle (Lettre n° 1176/PR du 15-2-2018)

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSEES
DÉLIBÉRATION N° 99-217 APF DU 2 DECEMBRE 1999 RELATIVE A L'HABITAT SOCIAL EN POLYNESIE FRANÇAISE ET INSTITUANT UN REGIME D'AIDE SOCIALE A LA RECONSTRUCTION DU LOGEMENT EN CAS DE CALAMITE NATURELLE	
PRÉAMBULE	
<p>Article 1er.— Politique en matière d'habitat social</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cette politique se traduit notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - l'accession à la propriété des ensembles immobiliers constituant des lotissements sociaux relevant des secteurs locatif et de la location-vente de l'Office polynésien de l'habitat par leurs locataires. 	<p>Article 1er.— Politique en matière d'habitat social</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Cette politique vise également à soutenir ces ménages par l'attribution d'aides en cas de sinistre ou calamité naturelle</i></p> <p>Cette politique se traduit notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la constitution de réserves foncières ; - la réalisation d'opérations d'aménagement et d'équipement ; - la construction de logements sociaux ; - <i>les opérations de réhabilitation réalisées par le maître d'ouvrage pour la remise aux normes, la rénovation, voire la reconstruction de ses logements ;</i> - l'octroi de subventions à des organismes œuvrant pour la construction et l'amélioration de l'habitat ; - l'attribution d'aides au logement, <i>sous forme d'aides financières ou d'aides en nature ci-après définies.</i> - l'accession à la propriété des ensembles immobiliers constituant des lotissements sociaux relevant des secteurs locatif et de la location-vente de l'Office polynésien de l'habitat par leurs locataires.
TITRE I : Construction de logements sociaux	
<p>Art. 2.— Définition</p> <p>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.</p>	<p>Art. 2.— Définition</p> <p>Une opération de construction de logements sociaux se définit par ses normes de construction, son coût maximum, <i>son maître d'ouvrage</i>, ses conditions de financement et la configuration des ménages bénéficiaires des logements.</p>

Chapitre I - Normes de construction

<p>Art. 6.— Caractéristiques de construction</p> <p>Outre les dispositions réglementaires applicables en matière de construction, les opérations de construction de logements sociaux répondent aux caractéristiques minimales suivantes.</p> <p>I - Les bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>II - Les logements disposent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 contiguës 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>Les corridors, vestibules et autres dégagements doivent avoir une largeur minimale de 0,90 m.</p> <p>Les branchements des équipements à la canalisation collective ainsi que les canalisations d'eau sont réalisés de manière à être accessibles.</p> <p>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.</p> <p>III - Finitions extérieures :</p> <p>Les constructions en bois font l'objet d'un traitement fongicide et insecticide.</p> <p>Les menuiseries extérieures font l'objet d'un traitement garantissant leur préservation et leur étanchéité.</p>	<p>Art. 6.— Caractéristiques de construction</p> <p>Outre les dispositions réglementaires applicables en matière de construction, les opérations de construction de logements sociaux répondent aux caractéristiques minimales suivantes.</p> <p>I - Les bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont paracycloniques ; - comportent des parois extérieures d'une stabilité au feu d'une demi heure ; - sont protégés contre les infiltrations et remontées d'eau ; - Abrogé <p>II - Les logements disposent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 contiguës 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 : <ul style="list-style-type: none"> - pour toutes cuisines : un évier ; - pour tous W.-C. : 1 cuvette avec chasse d'eau et robinet d'arrêt ; - pour toutes salles d'eau : 1 receveur de douche et 1 lavabo. <p>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.</p> <p>Les corridors, vestibules et autres dégagements doivent avoir une largeur minimale de 0,90 m.</p> <p>Les branchements des équipements à la canalisation collective ainsi que les canalisations d'eau sont réalisés de manière à être accessibles.</p> <p>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.</p> <p>III - Finitions extérieures :</p> <p>Les constructions en bois font l'objet d'un traitement fongicide et insecticide.</p> <p>Les menuiseries extérieures font l'objet d'un traitement garantissant leur préservation et leur étanchéité.</p>
<h2 style="text-align: center;">Chapitre II - Coût de l'opération</h2>	
<p>Art. 7.— Eléments constitutifs du coût de l'opération</p> <p>Les éléments constitutifs du coût de l'opération sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la charge foncière ; 	<p>Art. 7.— Eléments constitutifs du coût de l'opération</p> <p>Les éléments constitutifs du coût de l'opération sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la charge foncière ;

<ul style="list-style-type: none"> - le coût de construction du bâtiment ; - les honoraires ; - les frais de portage financier. <p><i>La charge foncière</i></p> <p>La charge foncière comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>Le coût de construction du bâtiment</i></p> <p>Le coût de construction du bâtiment comprend les dépenses afférentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>Les honoraires</i></p> <p>Les honoraires comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - le coût de construction du bâtiment ; - les honoraires ; - les frais de portage financier. <p><i>La charge foncière</i></p> <p>La charge foncière comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le prix du terrain et les frais d'acquisition ; - la rémunération des géomètres ; - les dépenses relatives aux études de sol et de sous-sol ; - les dépenses relatives aux études et travaux d'aménagement et de viabilisation du terrain, tels que démolitions, mouvements de terre, sécurisation, voirie et réseaux divers, y compris branchements, transformateurs et éclairage public, assainissement, eau potable, aires de stationnement et suivant le programme, espaces libres, plantations ; - toutes les taxes liées à la réalisation des études et travaux précités ; - plus généralement, le montant de toute participation mise à la charge de l'aménageur. <p><i>Le coût de construction du bâtiment</i></p> <p>Le coût de construction du bâtiment comprend les dépenses afférentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>Les honoraires</i></p> <p>Les honoraires comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dépenses afférentes à l'établissement du programme de l'opération dans le cas où celui-ci a nécessité le concours de services extérieurs à l'organisme constructeur ; - la rémunération de la maîtrise d'ouvrage qui est établie selon la nature, la durée et l'importance de l'opération et de la conduite d'opération et est définie par arrêté pris en conseil des ministres ; - les honoraires des architectes, des techniciens, des coordinateurs et des contrôleurs techniques pour leurs interventions relatives aux travaux énumérés aux paragraphes "coût de construction du bâtiment" ; - les frais de commercialisation éventuels.
<p>Art. 9.— Coût plafond</p> <p>Le coût plafond (Cmax) est directement fonction de la surface habitable et des surfaces annexes des logements.</p> <p>Il est fixé de la manière suivante :</p> $C_{max} = A_n + B \sum_{i=1}^n (S_i)$ <p>A : charge foncière du logement ; B : coût de l'opération, hors charge foncière, au m² de la</p>	<p>Art. 9.— Coût plafond</p> <p>Le coût plafond (Cmax) est directement fonction de la surface habitable et des surfaces annexes des logements.</p> <p>Il est fixé de la manière suivante :</p> $C_{max} = A_n + B \sum_{i=1}^n (S_i)$ <p>A : charge foncière du logement ; B : coût de construction du bâtiment, au m² de la surface (S) du</p>

<p>surface (S) du logement ; n : nombre de logements de l'opération ; S : surface (S) du logement.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 %.</p> <p>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.</p>	<p>logement ; n : nombre de logements de l'opération ; S : surface (S) du logement.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 %.</p> <p>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.</p>
<p>Chapitre IV - Participation des ménages à leur logement</p>	
<p>Art. 17.— Principe</p> <p>Les ménages participent financièrement à leur logement.</p>	<p>Art. LP 17.—</p> <p>Les ménages participent financièrement à leur logement, sauf dans les cas exceptionnels de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - calamité naturelle constatée par arrêté pris en conseil des ministres ; - sinistre majeur affectant le logement du ménage et non imputable à ce dernier, qui rend ledit logement inhabitable.
<p>Art. 18.— En habitat groupé : secteur locatif</p> <p>En cas de location, le ménage bénéficiaire est redevable d'un loyer, appelé loyer d'équilibre, destiné à couvrir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Le loyer d'équilibre des logements est révisé annuellement dans les limites fixées par la réglementation applicable en la matière.</p>	<p>Art. 18.— En habitat groupé : secteur locatif</p> <p>En cas de location, le ménage bénéficiaire est redevable d'un loyer, appelé loyer d'équilibre, destiné à couvrir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Le loyer d'équilibre des logements est révisé annuellement dans les conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres.</p>
<p>Chapitre V - Obligations des bénéficiaires</p>	
<p>Art. 26.— En habitat dispersé</p> <p>Les logements sociaux en habitat dispersé sont destinés aux ménages qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - occupation du logement à titre de résidence principale ; 	<p>Art. 26.— En habitat dispersé</p> <p>Les logements sociaux en habitat dispersé sont destinés aux ménages qui souhaitent s'installer en résidence principale dans les archipels et qui détiennent un permis de construire en cours de validité, permettant la construction du logement attribué en commission d'attribution.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - occupation du logement à titre de résidence principale ;

<ul style="list-style-type: none"> - interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ; - interdiction de revente, sauf autorisation de l'organisme ayant attribué le logement. Dans ce cas, le nouvel occupant doit être agréé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur en matière d'attribution de logements sociaux. Le prix de vente sera fixé par ledit organisme. Celui-ci comprend le coût aidé initial éventuellement majoré, selon leur état, des travaux d'amélioration sur lesquels sera appliqué un coefficient de vétusté de 10% l'an pour les travaux de nature immobilière et de 20 % l'an pour les équipements secondaires ; - assurance du logement contre l'incendie. <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ; - interdiction de revente, sauf autorisation de l'organisme ayant attribué le logement. Dans ce cas, le nouvel occupant doit être agréé dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur en matière d'attribution de logements sociaux. Le prix de vente sera fixé par ledit organisme. Celui-ci comprend le coût aidé initial éventuellement majoré, selon leur état, des travaux d'amélioration sur lesquels sera appliqué un coefficient de vétusté de 10% l'an pour les travaux de nature immobilière et de 20 % l'an pour les équipements secondaires ; - assurance du logement contre l'incendie. <p>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.</p>
<p>Art. 27.— Dispositions relatives à la répétition de demandes d'aides par des bénéficiaires</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Néanmoins, les attributaires d'un logement social, en secteur locatif, peuvent, le cas échéant, demander le bénéfice d'une aide à l'accession à la propriété.</p>	<p>Art. 27.— Dispositions relatives à la répétition de demandes d'aides par des bénéficiaires</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destruction ou dégradation de l'habitat consécutivement à une calamité naturelle ou un sinistre majeur, ou à un incendie accidentel en complément de la valeur assurée ; - agrandissement du logement consécutif à une augmentation de la taille du ménage ; - réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap. <p>Néanmoins, les attributaires d'un logement social, en secteur locatif, peuvent, le cas échéant, demander le bénéfice d'une aide à l'accession à la propriété.</p>
<p>TITRE II : Opérations sociales de viabilisation de parcelles</p>	
<p>Chapitre III - Conditions générales de mise en œuvre des opérations sociales de viabilisation de parcelles</p>	
<p>Art. 34.— Subventions publiques aux opérations sociales de viabilisation de parcelles</p> <p>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.</p> <p>Ces destinations sont les suivantes : la location très sociale, la location simple, la location-vente ou l'accession directe à la propriété.</p> <p>Des opérations ayant comme objectif principal la décohabitation et la lutte contre l'insalubrité peuvent bénéficier d'un taux de subvention publique dérogatoire.</p>	<p>Art. 34.— Subventions publiques aux opérations sociales de viabilisation de parcelles</p> <p>Le conseil des ministres détermine les taux de subvention publique maximaux pouvant être octroyés à des opérations sociales de viabilisation de parcelles en fonction de leur destination. Il détermine également les taux spécifiques de subvention pour les opérations ayant comme objectif principal la décohabitation et la lutte contre l'insalubrité.</p> <p>Ces destinations sont les suivantes : la location très sociale, la location simple, la location-vente ou l'accession directe à la propriété.</p>

Chapitre IV - Participation des ménages bénéficiaires

<p>Art. 38.— Secteur locatif</p> <p>En cas de location, les bénéficiaires sont redevables d'un loyer, appelé loyer d'équilibre, destiné à couvrir :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Le loyer d'équilibre est révisé annuellement dans les <i>mêmes</i> conditions de taux et de seuil que celles applicables aux loyers des locaux à usage d'habitation.</p>	<p>Art. 38.— Secteur locatif</p> <p>En cas de location, les bénéficiaires sont redevables d'un loyer, appelé loyer d'équilibre, destiné à couvrir :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Le loyer d'équilibre des logements est révisé annuellement dans les conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres</p>
---	---

TITRE III : Aide à l'amélioration de l'habitat individuel

<p>Art. 48.— Obligations du bénéficiaire</p> <p>Les travaux portent obligatoirement sur la résidence principale du ménage bénéficiaire. Il doit, en outre, en être propriétaire.</p> <p>Le bénéficiaire est tenu de commencer les travaux dans un délai de six mois à compter de la livraison des matériaux.</p>	<p>Art. 48.— Obligations du bénéficiaire</p> <p>Les travaux portent obligatoirement sur la résidence principale du ménage bénéficiaire dont il est propriétaire.</p> <p>Le bénéficiaire est tenu de commencer les travaux dans un délai de six mois à compter de la livraison des matériaux.</p>
<p>Art. 49.— Du renouvellement de la demande d'aide</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, est recevable une seconde demande, avant l'expiration du délai de 10 ans :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.	<p>Art. 49.— Du renouvellement de la demande d'aide</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, est recevable une seconde demande, avant l'expiration du délai de 10 ans :</p> <ul style="list-style-type: none">- si le montant cumulé des aides n'excède pas le plafond en vigueur au moment de la nouvelle demande, ou si la nouvelle demande est destinée à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap.

TITRE IV : Attribution des aides au logement

<p>Art. 50.— Définition</p> <p>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.</p>	<p>Art. 50.— Définition</p> <p>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.</p> <p>L'aide au logement peut prendre la forme d'une aide en nature ou d'une aide financière individuelle dont les modalités de mise en œuvre sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.</p> <p>L'aide au logement est accordée au bénéficiaire éligible par le Président de la Polynésie française ou le ministre ayant reçu délégation :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les aides financières, après avis de la commission administrative des aides financières, dont la composition et le fonctionnement sont déterminés en arrêté pris en conseil des ministres ;- pour les aides en nature, après avis de la commission d'attribution des logements, dont la composition et le fonctionnement sont déterminés en arrêté pris en conseil des ministres.
---	--

	<p><i>En cas d'urgence et lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent, notamment pour reloger les familles qui se trouvent sans abri ou expulsées de leur logement ou pour améliorer le logement en cas de sinistre majeur ou lié à un incendie ou à une calamité naturelle, l'autorité compétente peut accorder immédiatement (i) soit l'aide financière concernée sans qu'elle soit précédée d'un avis de la commission administrative des aides financières, laquelle en sera tenue informée lors de la séance la plus proche, (ii) soit toute aide attribuée habituellement par la commission d'attribution des logements laquelle en sera tenue informée lors de la séance la plus proche.</i></p> <p><i>L'aide d'urgence accordée en application des dispositions de l'alinéa précédent n'est définitivement acquise qu'après confirmation, par une enquête administrative à caractère socio-économique, de l'éligibilité du bénéficiaire à l'aide accordée.</i></p>
<p>Art. 52.— Du revenu mensuel moyen et de la moyenne économique journalière</p> <p>Le revenu mensuel moyen du ménage (R.M.M.) comprend tous les revenus du ménage, <i>notamment toute pension alimentaire perçue par les personnes composant le ménage.</i></p> <p>Sont exclues du calcul du R.M.M. toute prestation familiale perçue, ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage.</p> <p><i>Est déduite</i> du R.M.M. toute mensualité de remboursement d'emprunt éventuellement effectué <i>en vue de l'acquisition du terrain destiné à recevoir le logement.</i></p> <p>Pour l'application de la présente délibération, on entend par "ménage", l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement.</p> <p>Le coefficient social (C.S.) est la somme, multipliée par trente, des points attribués à chaque ménage, sur la base de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un point par adulte ; - deux points par adulte seul à charge de famille ; - un demi-point par enfant de moins de 18 ans. <p>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.).</p>	<p>Art. 52.— Du revenu mensuel moyen et de la moyenne économique journalière</p> <p>Le revenu mensuel moyen du ménage (R.M.M.) comprend tous les revenus du ménage, <i>à l'exclusion de toute pension alimentaire et les prestations familiales perçues par les personnes composant le ménage.</i></p> <p><i>Sont déduites</i> du R.M.M. toute mensualité de remboursement d'emprunt éventuellement effectué <i>ou loyer payé pour la location vente du foncier</i> en vue de l'acquisition du terrain destiné à recevoir le logement, <i>ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage.</i></p> <p>Pour l'application de la présente délibération, on entend par "ménage", l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement.</p> <p>Le coefficient social (C.S.) est la somme, multipliée par trente, des points attribués à chaque ménage, sur la base de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un point par adulte ; - deux points par adulte seul à charge de famille ; - un demi-point par enfant de moins de 18 ans. <p>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.).</p>
<p>Art. 61.— Les bénéficiaires des dispositions du présent titre sont redevables des obligations portées à l'article 25 de la présente délibération.</p> <p>En cas de vente du bien dans le délai prévu au premier alinéa de l'article 25, l'Office polynésien de l'habitat bénéficie d'un droit de préférence sur le bien dont le prix de rachat est déterminé dans les conditions de l'alinéa 4 de ce même article 25.</p>	<p>Art. 61.— Les bénéficiaires des dispositions du présent titre sont redevables des obligations portées à l'article 25 de la présente délibération.</p> <p>En cas de vente du bien dans le délai prévu au premier alinéa de l'article 25, l'Office polynésien de l'habitat bénéficie d'un droit de préférence sur le bien dont le prix de rachat est déterminé dans les conditions de l'alinéa 4 de ce même article 25.</p>
	<p>TITRE VI – Dispositif spécifique d'aides à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle</p>

Article LP 61-1. – Champ d'application

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

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

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

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

Article LP 61-2. – Conditions d'éligibilité

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

I- Conditions relatives aux ménages :

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

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

Sont éligibles au présent dispositif :

- a) Les propriétaires occupant, à titre de résidence principale, un immeuble d'habitation construit sur un terrain lui appartenant ou sur lequel il a le droit de construire ; et sinistré par l'événement de calamité naturelle ;*
- b) Les ménages tiers occupant à titre de résidence principale et avec l'autorisation dudit propriétaire, l'immeuble d'habitation sinistré par l'événement de calamité naturelle.*

III- Conditions relatives aux immeubles sinistrés :

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

- doit être situé dans la zone déterminée dans l'arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle ;
- doit avoir fait l'objet d'une déclaration de sinistre portant exclusivement sur l'immeuble ou d'un recensement de sinistre par le Plan de Secours Communal de la commune sur lequel il est implanté.

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

- les installations et constructions annexes attenantes ou non tels qu'appentis, abris de toute nature, non affectées à un usage d'habitation principale ;
- les immeubles affectés à d'autres usages que celui de l'habitation principale, tels que les locaux commerciaux ou d'exploitation et les résidences secondaires ;
- les ouvrages divers, tels que les pontons, les murs de soutènements, les éléments constitutifs des réseaux et les voiries, à l'exception des éléments strictement nécessaires à l'implantation du logement.

Article LP 61-3. – Dispositif des aides à la reconstruction du logement

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

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

- I- L'implantation d'une nouvelle construction à usage d'habitation, livrée clés en mains et conforme au modèle type de construction de l'opérateur public, correspondant à la situation familiale des ménages occupant l'immeuble sinistré lorsque l'immeuble d'habitation a été totalement sinistré ou est inhabitable.
- II- La fourniture de matériaux de construction pour la remise en état, partielle ou totale de l'immeuble lorsque l'immeuble d'habitation a été partiellement sinistré.
- III- Dans l'hypothèse où, compte tenu du nombre de ménages occupant l'immeuble sinistré, la reconstruction à l'identique perpétuerait une situation de sur-occupation, les ménages tiers occupants pourront solliciter le bénéfice d'une nouvelle construction à la condition d'être éligibles selon les conditions prévues à l'article LP 61-2 ci-dessus et de disposer des droits sur une assise foncière constructible. Est considérée comme situation de sur-occupation du logement, la cohabitation au sein du logement de plusieurs ménages qui, compte tenu de la surface du logement et du nombre de personnes composant les ménages, n'est pas satisfaisante au regard de la sécurité, de l'hygiène et de la salubrité des ménages et du logement.
- IV- En l'absence d'assise foncière constructible ou si l'assise initiale est classée inconstructible, il sera procédé au relogement temporaire des occupants, dans l'attente de

recherche d'un foncier constructible appartenant aux occupants ou de l'obtention d'un logement selon le régime général des aides au logement défini au Titre IV de la présente délibération.

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

Un arrêté pris en conseil des ministres précise :

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

Article LP 61-4. – Recensement des sinistres et constitution des dossiers de demandes d'aide à la reconstruction du logement

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

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

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

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

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

Article LP 61-5. – Modalités d'octroi de l'aide à la reconstruction du logement

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

Article LP 61-6. – Conditions d'utilisation de l'aide à la reconstruction du logement

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

	<p><i>En outre, ils devront permettre et faciliter les opérations de contrôle de l'utilisation de l'aide obtenue, et sera tenu de fournir ou tenir à disposition tous documents nécessaires à ces opérations.</i></p> <p><i>Lorsque l'aide à la reconstruction du logement porte sur le remplacement du bien immeuble sinistré par une nouvelle construction, il n'est procédé à sa mise en œuvre effective que sur présentation par son bénéficiaire des autorisations administratives requises en matière de travaux immobiliers.</i></p> <p>Article LP 61-7. – Caducité de l'aide à la reconstruction du logement</p> <p><i>L'aide publique est caduque de plein droit si au terme d'un délai de deux années suivant la date de son attribution elle n'a pu être effectivement mise en œuvre pour un motif quelconque tenant à son bénéficiaire ou, de manière générale, à une cause non imputable à l'opérateur public ou à la Polynésie française.</i></p> <p>Article LP 61-8. – Remboursement de l'aide à la reconstruction du logement</p> <p><i>Le remboursement intégral de l'aide à la reconstruction du logement est exigé en cas de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– fraude ou de fausse déclaration ;</i> <i>– violation des obligations mentionnées à l'article LP 61-6 ;</i> <i>– utilisation de l'aide non conforme à sa destination.</i> <p>Article LP 61-9. – Dispositions diverses et transitoires</p> <p><i>Les personnes éligibles aux présents dispositifs, sinistrées par les calamités naturelles constatées par l'arrêté n° 2023 CM du 14 décembre 2015, l'arrêté n° 64 CM du 22 janvier 2017, l'arrêté n° 100 CM du 6 février 2017, l'arrêté n° 227 CM du 8 mars 2017, l'arrêté n° 590 CM du 10 mai 2017, l'arrêté n° 1175 CM du 21 juillet 2017 et l'arrêté n° 1361 CM du 17 août 2017 et n'ayant bénéficié d'aucune aide à la reconstruction de leur logement pourront soumettre une demande d'aide à la reconstruction du logement dans un délai maximum de six (6) mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi du pays n°XXXX du XXXX portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française et instituant un régime d'aide sociale à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle.</i></p>
<p>Art. 62 .— Abrogation</p> <p>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.</p>	<p>Art. 62 .— Abrogation</p> <p>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.</p>
<p>Art. 63.— Mesure transitoire</p> <p><i>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.</i></p>	<p>Abrogé.</p>



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE OU EXTRAORDINAIRE]

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : OPH1700920LP)

portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française et instituant un régime d'aide sociale à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle

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

Travaux préparatoires :

- Avis n° 105/CESC du 19 janvier 2018 du conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 180 CM du 15 février 2018 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 23 février 2018 ;
 - Rapport n° du de M^{me} Teura TARAHU-ATUAHIVA, rapporteur du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du
-

Article LP 1.- L'article 1^{er} de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée est modifié ainsi qu'il suit :

I- Après le second alinéa il est inséré un alinéa rédigé ainsi qu'il suit :

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

II- Après le troisième tiret il est inséré un tiret rédigé ainsi qu'il suit :

« - les opérations de réhabilitation réalisées par le maître d'ouvrage pour la remise aux normes, la rénovation, voire la reconstruction de ses logements ; » ;

III- Le cinquième tiret est rédigé ainsi qu'il suit :

« - l'attribution d'aides au logement, sous forme d'aides financières ou d'aides en nature ci-après définies ; ».

Article LP 2.- L'article 2 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée est modifié ainsi qu'il suit :

Après les mots *« coût maximum, »*, sont ajoutés les termes *« son maître d'ouvrage, »*.

Article LP 3.- L'article 6 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée est modifié ainsi qu'il suit :

I- Le second tiret du I est rédigé ainsi qu'il suit :

« - comportent des parois extérieures d'une stabilité au feu d'une demi heure » ;

II- Le quatrième tiret du I est abrogé ;

III- À la fin du cinquième tiret du II le mot *« simple »* est supprimé.

Article LP 4.- L'article 7 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée est modifié ainsi qu'il suit :

I- Au quatrième tiret du paragraphe *« La charge foncière »*, sont insérés les termes *« assainissement, eau potable »* après les mots *« éclairage public, »*.

II- Le second tiret du paragraphe *« Les honoraires »* est rédigé ainsi qu'il suit :

« - la rémunération de la maîtrise d'ouvrage qui est établie selon la nature, la durée et l'importance de l'opération et de la conduite d'opération et est définie par arrêté pris en conseil des ministres ».

Article LP 5.- Au cinquième alinéa de l'article 9 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée intitulé *« B »*, remplacer les mots *« coût de l'opération, hors charge foncière »* par *« coût de construction du bâtiment »*.

Article LP 6.- L'article 17 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

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

- calamité naturelle constatée par arrêté pris en conseil des ministres ;*
- sinistre majeur affectant le logement du ménage et non imputable à ce dernier, qui rend ledit logement inhabitable. »*

Article LP 7.- Le dernier alinéa de l'article 18 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

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

Article LP 8.- Le premier alinéa de l'article 26 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

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

Article LP 9.- L'article 27 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée est modifié ainsi qu'il suit :

I- Le premier tiret est rédigé ainsi qu'il suit :

« - destruction ou dégradation de l'habitat consécutivement à une calamité naturelle ou un sinistre majeur, ou à un incendie accidentel en complément de la valeur assurée ; » ;

II- Le troisième tiret est rédigé ainsi qu'il suit :

« - réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap. »

Article LP 10.- L'article 34 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 modifiée susvisée est modifié ainsi qu'il suit :

I- Il est ajouté au premier alinéa la phrase ainsi rédigée :

« Il détermine également les taux spécifiques de subvention pour les opérations ayant comme objectif principal la décohabitation et la lutte contre l'insalubrité. » ;

II- Le troisième alinéa est abrogé.

Article LP 11.- Le dernier alinéa de l'article 38 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

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

Article LP 12.- Le premier alinéa de l'article 48 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 modifiée susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

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

Article LP 13.- Au dernier alinéa de l'article 49 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée, les mots *« aux personnes handicapées physiques ou aux personnes âgées à mobilité réduite »* sont remplacés par *« à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ».*

Article LP 14.- Sont ajoutés à l'article 50 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée, les alinéas suivants ainsi rédigés :

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

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

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

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

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

Article LP 15.- À l'article 52 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée :

I- Le premier alinéa est rédigé ainsi qu'il suit :

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

II- Le second alinéa est supprimé ;

III- Le troisième alinéa est rédigé ainsi qu'il suit :

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

Article LP 16.- Après l'article 61 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée, il est inséré un titre VI rédigé ainsi qu'il suit :

« TITRE VI – Dispositif spécifique d'aides à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle

Article LP 61-1. – Champ d'application

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

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

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

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

Article LP 61-2. – Conditions d'éligibilité

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

I- Conditions relatives aux ménages :

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

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

Sont éligibles au présent dispositif :

- a) Les propriétaires occupant, à titre de résidence principale, un immeuble d'habitation construit sur un terrain lui appartenant ou sur lequel il a le droit de construire ; et sinistré par l'événement de calamité naturelle ;*
- b) Les ménages tiers occupant à titre de résidence principale et avec l'autorisation dudit propriétaire, l'immeuble d'habitation sinistré par l'événement de calamité naturelle.*

III- Conditions relatives aux immeubles sinistrés :

- a) Les immeubles sinistrés visés par le présent titre sont les constructions immobilières (clos et couverts inclus) à usage principal d'habitation constituant la résidence principale des ménages et occupants visés aux I et II ci-dessus.*
- b) En outre, l'immeuble sinistré :*
 - doit être situé dans la zone déterminée dans l'arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle ;*
 - doit avoir fait l'objet d'une déclaration de sinistre portant exclusivement sur l'immeuble ou d'un recensement de sinistre par le Plan de Secours Communal de la commune sur lequel il est implanté.*
- c) Ne peuvent bénéficier du dispositif d'aides du présent titre :*
 - les installations et constructions annexes attenantes ou non tels qu'appentis, abris de toute nature, non affectées à un usage d'habitation principale ;*
 - les immeubles affectés à d'autres usages que celui de l'habitation principale, tels que les locaux commerciaux ou d'exploitation et les résidences secondaires ;*
 - les ouvrages divers, tels que les pontons, les murs de soutènements, les éléments constitutifs des réseaux et les voiries, à l'exception des éléments strictement nécessaires à l'implantation du logement.*

Article LP 61-3. – Dispositif des aides à la reconstruction du logement

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

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

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

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

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

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

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

Un arrêté pris en conseil des ministres précise :

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

Article LP 61-4. – Recensement des sinistres et constitution des dossiers de demandes d'aide à la reconstruction du logement

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

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

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

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

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

Article LP 61-5. – Modalités d'octroi de l'aide à la reconstruction du logement

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

Article LP 61-6. – Conditions d'utilisation de l'aide à la reconstruction du logement

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

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

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

Article LP 61-7. – Caducité de l'aide à la reconstruction du logement

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

Article LP 61-8. – Remboursement de l'aide à la reconstruction du logement

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

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

Article LP 61-9. – Dispositions diverses et transitoires

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

Article LP 17.- L'article 63 de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 est abrogé.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

La secrétaire,

Le président,

Loïs SALMON-AMARU

Marcel TUIHANI