



N° *A-2020*

Document mis
en distribution

Le 11 FEV. 2020

**ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE**

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 11 FEV. 2020

RAPPORT

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

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

par Mesdames Béatrice LUCAS et Teapehu TEAHE,

*Représentantes à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteuses du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 146/PR du 10 janvier 2020, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de loi du pays portant modification de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

1.– Contexte

Le plan 3 000 logements, initié en 2017 et mis en œuvre depuis 2018 par la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV), s'inscrit dans le cadre de la politique publique de l'habitat et vise la production de 3 000 logements neufs sur la période 2018 à 2020.

Aussi, l'Office polynésien de l'habitat (OPH) a lancé en août 2017 un appel à projet pour l'acquisition de partie d'immeubles de programmes immobiliers privés en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), avec pour objectif d'acquérir 200 logements.

Sont visés pour l'acquisition de ces logements des programmes immobiliers bien insérés dans leur environnement et durablement aménagés, en particulier en matière d'assainissement, de voirie et réseaux divers ainsi que d'accessibilité.

Par ailleurs, le Conseil d'État (*avis n° 356 960 du 31 janvier 1995 en rapport à la jurisprudence de 1991*) a précisé que, pour que la VEFA, hors marché public, soit légale, les quatre conditions cumulatives suivantes ne doivent pas être réunies simultanément :

- l'objet de l'opération est la construction même d'un immeuble ;
- l'immeuble est construit pour le compte du pouvoir adjudicateur ;
- l'immeuble est entièrement destiné à devenir la propriété du pouvoir adjudicateur ;
- l'immeuble a été conçu en fonction des besoins propres du pouvoir adjudicateur.

2.– Choix de la norme

Le logement social et la réglementation des marchés publics relèvent des compétences de la Polynésie française en application de la loi organique statutaire n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée.

La délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 modifiée, relative à l'habitat social en Polynésie française, définit la politique publique du logement, les caractéristiques du logement social, les aides au logement, les conditions d'attribution aux ménages, etc.

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 modifiée relèvent donc du domaine de la loi du pays. Ce point est corroboré par les dernières modifications apportées à la délibération n° 99-217/APF par les lois du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée, relative aux organismes privés de logement social, et n° 2018-19 du 4 mai 2018 portant modification de la délibération n° 99-217/APF précitée.

3.– Contenu du présent projet de loi du pays

Article LP 1

L'article LP 1 vise à compléter l'article 1^{er} de la délibération n° 99-217/APF modifiée en introduisant la possibilité de recourir à l'acquisition de logements à vocation sociale sous les régimes de la vente à terme (VAT) ou de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans le cadre de l'exécution de la politique en matière d'habitat social.

Article LP 2

L'article LP 2 introduit un Titre I bis, intitulé « *Acquisition de logement à vocation sociale* », dans la délibération n° 99-217/APF modifiée, qui contient les dispositions relatives à l'acquisition de logements à vocation sociale, sous le régime de la vente à terme ou celui de la vente en l'état futur d'achèvement, par les organismes publics de logement social. Le Titre I bis se compose de quatre articles numérotés LP 29-1 à LP 29-4.

L'article LP 29-1 précise le champ d'application. Les organismes publics de logement social concernés sont ceux définis par l'article 3 de la délibération n° 99-217/APF précitée, l'Office polynésien de l'habitat (OPH) et Tahiti Nui Aménagement et Développement (TNAD). Cet article précise également que l'acquisition peut porter sur tout ou partie d'immeubles construits par des opérateurs privés. Les opérations susceptibles d'être acquises par l'opérateur public devront avoir obtenu leur permis de construire préalablement au contrat de réservation.

En outre, pour lever toute ambiguïté sur la destination des immeubles acquis en VAT ou en VEFA, cette possibilité d'acquisition est circonscrite aux opérations de logements neufs ou dans le cadre de réhabilitations. Sont par conséquent exclus du champ d'application les travaux d'agrandissement, d'extension ou de rénovation de logements ou de bâtiments existants.

L'article LP 29-2 renvoie aux articles L 261-9 à L 261-22 et R 261-1 à R 261-33, applicables en Polynésie française (*voir article 5 de l'ordonnance n° 98-774 du 2 septembre 1998 et décret n° 2000-1227 du 13 décembre 2000*), du Code de la construction et de l'habitation. Ces articles précisent les modalités d'acquisition (*transfert de propriété, fractionnement du prix, etc.*) pour les ventes à terme (VAT) ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'immeubles à construire. Dans les deux modes d'acquisition (VAT et VEFA), la responsabilité de l'ouvrage incombe à l'opérateur privé jusqu'à la livraison à l'opérateur public. Ainsi, tous les risques de détérioration de l'ouvrage sont supportés par le vendeur.

L'article LP 29-3 oblige les opérateurs privés à détenir les assurances couvrant la garantie bancaire d'achèvement et la garantie décennale.

Enfin, l'article LP 29-4 dispose que les logements acquis dans le cadre de ces nouvelles dispositions sont destinés à la location très sociale, la location simple, la location-vente ou l'accession directe à la propriété pour des ménages dont le revenu mensuel moyen est inférieur à un plafond donné.

4.– Avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel (CESEC) a été saisi par le Président de la Polynésie française par lettre n° 8506/PR du 28 novembre 2019 afin d'émettre son avis sur le présent projet de loi du pays.

Après avoir rappelé s'être prononcé favorablement au renforcement de la capacité de production de logements sociaux (*avis n° 8-2014 du 26 juin 2014*), sur la refonte nécessaire du dispositif réglementaire encadrant les Organismes privés de logements sociaux (*avis n° 54-2016 du 10 mai 2016*) et à l'introduction d'un régime d'aide à la reconstruction du logement en cas de calamité naturelle suite aux intempéries et calamités du premier trimestre 2017 (*avis n° 105-2018 du 19 janvier 2018*), le CESEC a émis un avis favorable concernant le présent projet de loi du pays

5.– 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 lors de sa réunion du 3 février 2020.

L'achat de logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par les opérateurs de logement social existe d'ores-et-déjà en France métropolitaine et dans les départements et territoires d'outre-mer. Ce dispositif s'est avéré particulièrement efficace dans les départements d'outre-mer, entre autres à La Réunion.

En Polynésie française, le foncier reste le problème majeur pour les organismes publics de logement social, notamment pour l'Office polynésien de l'habitat (OPH), d'où l'alternative de recourir à la VEFA pour acquérir des logements.

L'OPH s'oriente vers des petites structures (entre 20 et 30 logements) plutôt que vers des grandes structures (200 logements ou plus). Ces logements seront destinés à de la location sociale, voire très sociale. Il est rappelé que l'OPH a mis en place un accompagnement des familles accédant aux logements ainsi que des associations assurant la gestion des lotissements.

* * * * *

À l'issue des débats, le projet de loi du pays portant modification de la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 modifiée, relative à l'habitat social en Polynésie française, a recueilli un vote favorable unanime 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.

LES RAPPORTEURES

Béatrice LUCAS

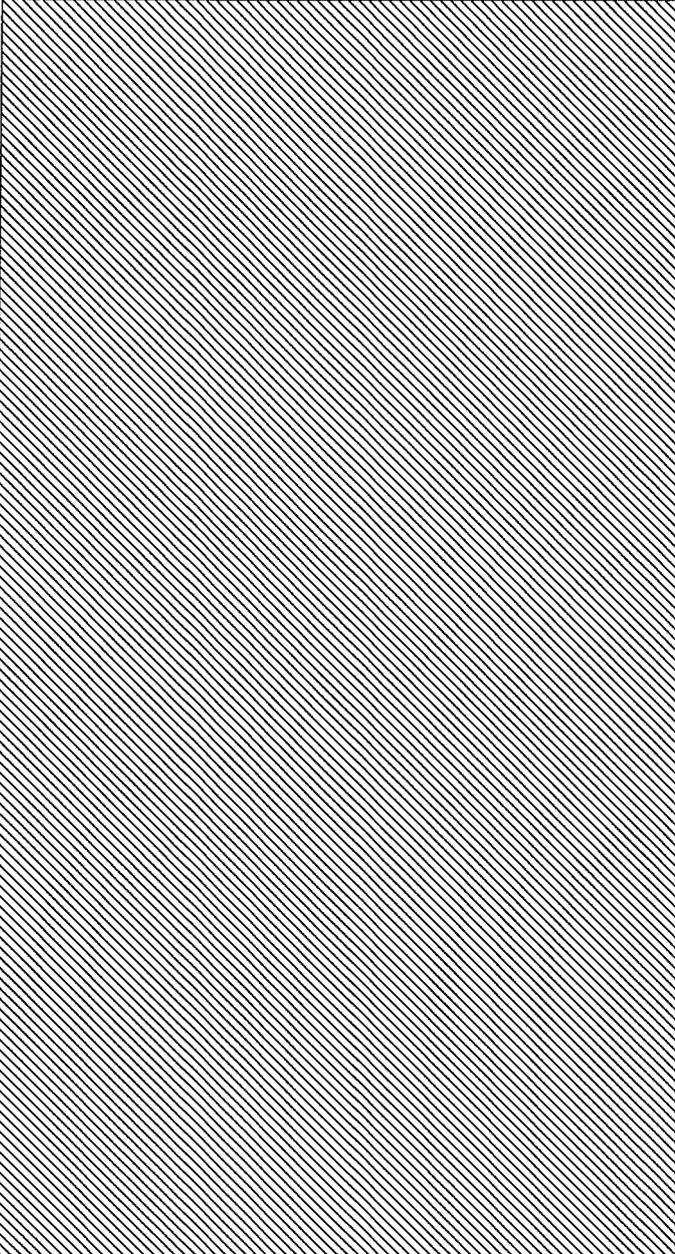
Teapehu TEAHE

TABLEAU COMPARATIF

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

(Lettre n° 146/PR du 10-1-2020)

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
Délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française	
PRÉAMBULE	
<p>Article 1er.— <i>Politique en matière d'habitat social</i></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 vise également à soutenir ces ménages par l'attribution d'aides en cas de sinistre ou calamité naturelle.</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 ; - les opérations de réhabilitation réalisées par le maître d'ouvrage pour la remise aux normes, la rénovation, voire la reconstruction de ses logements ; - l'octroi de subventions à des organismes œuvrant pour la construction et l'amélioration de l'habitat ; - l'attribution d'aides au logement, sous forme d'aides financières ou d'aides en nature ci-après définies ; - l'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.— <i>Politique en matière d'habitat social</i></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 vise également à soutenir ces ménages par l'attribution d'aides en cas de sinistre ou calamité naturelle.</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 ; - les opérations de réhabilitation réalisées par le maître d'ouvrage pour la remise aux normes, la rénovation, voire la reconstruction de ses logements ; - l'octroi de subventions à des organismes œuvrant pour la construction et l'amélioration de l'habitat ; - l'attribution d'aides au logement, sous forme d'aides financières ou d'aides en nature ci-après définies ; - l'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. - <i>l'acquisition de logements à vocation sociale sous le régime de la vente à terme (VAT) et de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) selon les articles 1601-2 et 1601-3 du code civil.</i>
TITRE I : CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX	
TITRE I BIS : ACQUISITION DE LOGEMENT À VOCATION SOCIALE	
	<p>Article LP 29-1.— Tout organisme public de logement social tel que défini à l'article 3 peut acquérir des logements à vocation sociale sous le régime de la vente à terme (VAT), et de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) régies par les articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, et destinés aux ménages définis à l'alinéa 2 de l'article 1^{er}.</p>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
	<p><i>Ces acquisitions s'effectuent dans les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'acquisition peut porter sur tout ou partie des logements inclus dans un programme de construction. Est entendu par programme au sens du présent article tout immeuble ou groupe d'immeubles incluant l'ensemble des dépendances et équipements.</i> - <i>La conception, la construction, la réhabilitation et la maîtrise d'ouvrage des logements doivent être réalisées par un opérateur privé.</i> - <i>Sont exclues toutes opérations de travaux d'agrandissement, d'extension, de rénovations partielles ou totales de logements ou bâtiments existants.</i> - <i>Dans tous les cas le programme de construction doit être établi par l'opérateur privé et les demandes de permis de travaux immobiliers doivent avoir déjà été déposées par cet opérateur ou son mandataire avant toute acquisition par l'organisme public de logement social.</i>
	<p><i>Article LP 29-2.- Toute acquisition doit être conforme aux prescriptions des articles L 261-9 à L 261-22 et des articles R 261-1 à R 261-33 du code de la construction et de l'habitation.</i></p>
	<p><i>Article LP 29-3.- L'opérateur privé doit détenir les assurances couvrant la garantie bancaire d'achèvement et la garantie décennale.</i></p>
	<p><i>Article LP 29-4.- Les logements acquis sont destinés à la location très sociale, la location simple, la location-vente ou l'accession directe à la propriété pour des ménages dont le revenu mensuel moyen est inférieur à un plafond déterminé par arrêté pris en conseil des ministres.</i></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 : OPH1900868LP)

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

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

Travaux préparatoires :

- Avis n° 33/CESEC du 20 décembre 2019 du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 34 CM du 10 janvier 2020 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 3 février 2020 ;
 - Rapport n° du de Mesdames Béatrice LUCAS et Teapehu TEAHE, rapporteuses du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du
-

Article LP 1.- Il est inséré un treizième alinéa de l'article 1^{er} à la délibération n° 99-217/APF du 2 décembre 1999 susvisée qui est rédigé comme suit :

- « - l'acquisition de logements à vocation sociale sous le régime de la vente à terme (VAT) et de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) selon les articles 1601-2 et 1601-3 du code civil ».

Article LP 2.- Il est inséré un titre I bis à la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 rédigé comme suit :

« TITRE I BIS : ACQUISITION DE LOGEMENT A VOCATION SOCIALE »

Article LP 29-1.- Tout organisme public de logement social, tel que défini à l'article 3, peut acquérir des logements à vocation sociale sous le régime de la vente à terme (VAT), et de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) régies par les articles 1601-2 et 1601-3 du code civil, et destinés aux ménages définis à l'alinéa 2 de l'article 1^{er}.

Ces acquisitions s'effectuent dans les conditions suivantes :

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

Article LP 29-2.- Toute acquisition doit être conforme aux prescriptions des articles L 261-9 à L 261-22 et des articles R 261-1 à R 261-33 du code de la construction et de l'habitation.

Article LP 29-3.- L'opérateur privé doit détenir les assurances couvrant la garantie bancaire d'achèvement et la garantie décennale.

Article LP 29-4.- Les logements acquis sont destinés à la location très sociale, la location simple, la location-vente ou l'accession directe à la propriété pour des ménages dont le revenu mensuel moyen est inférieur à un plafond déterminé par arrêté pris en conseil des ministres.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

La secrétaire,

Le président,

Béatrice LUCAS

Gaston TONG SANG