



cecec

'Āpo'ora'a Matutu Ti'a Rau e Mata U'i Nō Pōrinetia Farāni
Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française

- A V I S -

**sur le projet de loi du pays portant modification de
la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative
aux organismes privés de logement social**

SAISINE DU PRÉSIDENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Rapporteuses :

Mesdames Andr  a ROIHAU et Maeva WANE

Adopt   en commission le **24 ao  t 2026**
et en assembl  e pl  ni  re le **26 ao  t 2026**

S A I S I N E



Le Président

N° 005 193 /PR
(DHV26200654LP-1)

Papeete, le 29 JUL 2026

à

Madame la présidente du Conseil économique, social, environnemental et culturel

Objet : Consultation sur le projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social

Réf. : Loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française

P. J. : Projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n°2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logements sociaux ;
Exposé des motifs ;
Projet d'arrêté portant modification de l'arrêté n°1359 CM du 15 septembre 2016 portant application de la loi du pays n°2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social ;
Présentation de la réforme du dispositif ;
Tableau synoptique des modifications réglementaires portant sur la loi du pays n°2016-34 du 29 août 2016 ;
Tableau synoptique des modifications réglementaires portant sur l'arrêté n°1359 CM du 15 septembre 2016.

Madame la présidente,

J'ai l'honneur de solliciter l'avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel sur le projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social, conformément à l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de ma considération distinguée.



Moetai BROTHERSON



EXPOSÉ DES MOTIFS

L'accès au logement constitue un droit fondamental et un levier essentiel d'accès à la dignité et à l'autonomie. En Polynésie française, sa réalisation se heurte toutefois à des contraintes territoriales et à des défis socio-économiques singuliers. La dispersion géographique, la cherté de la vie, le coût élevé de la construction, la rareté du foncier disponible ainsi que la forte demande de logements abordables limitent les possibilités d'accès au logement. Les tensions persistantes du marché immobilier rendent, en outre, l'accession à la propriété particulièrement difficile pour les ménages polynésiens.

Les travaux conduits dans le cadre de la Politique publique de l'habitat 2021-2030 ont mis en évidence que, pour près de 80 % des ménages polynésiens, l'accès à un logement décent et abordable, comme le maintien dans celui-ci, demeurent difficiles, voire impossibles. Ils ont établi la nécessité d'atteindre une production annuelle de 1 300 à 1 400 logements, réorientée vers une offre abordable. Le décalage entre les revenus des ménages et les prix pratiqués sur le marché exclut ainsi près de 30 % des foyers situés entre le cinquième et le huitième décile, percevant entre 300 000 et 500 000 F CFP par mois, tant du parc locatif produit par l'Office polynésien de l'habitat (OPH) que du marché libre. Une accession peut être regardée comme abordable dès lors que les biens sont commercialisés à un prix inférieur d'au moins 20 % à celui du secteur libre. Pour combler ces besoins, la production annuelle des opérateurs devrait s'élever à 650 logements, dont 350 logements locatifs sociaux et 300 logements du segment intermédiaire, ces derniers se répartissant entre 150 logements locatifs intermédiaires et 150 logements en accession abordable.

Si les besoins sont clairement identifiés, force est de constater que la production demeure très insuffisante au regard des dispositifs d'aide existants.

La loi du pays n° 2014-31 du 13 octobre 2014, en réforme de la réglementation relative à l'habitat social, a créé le premier dispositif des organismes privés de logement social (OPLS) dont l'ambition était de développer une offre nouvelle de logements sociaux et intermédiaires, complémentaire de celle de l'OPH, en s'appuyant sur les acteurs privés. Le dispositif a depuis connu deux réformes successives en 2016 puis en 2022, poursuivant trois objectifs constants : améliorer le cadre juridique des OPLS, renforcer l'attractivité du dispositif pour les opérateurs et dynamiser l'offre de logements à prix maîtrisés.

Le rapport d'activité des OPLS au 31 décembre 2025 fait état de 501 logements abordables agréés, dont 312 livrés et attribués à des ménages des catégories sociales et intermédiaires disposant d'un revenu moyen mensuel inférieur à quatre fois le salaire minimum interprofessionnel garanti. Depuis 2016, le Pays a participé au financement des opérations agréées à hauteur de 23 % de leur coût total, soit 3,5 milliards F CFP, répartis entre 206,6 millions F CFP d'exonération de droits d'enregistrement et de publicité foncière, 874,4 millions F CFP de remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée et 2,8 milliards F CFP de subvention d'investissement.

Le présent projet de loi du pays constitue une nouvelle réforme du dispositif qui vise à ajuster plus en profondeur le dispositif aux enjeux actuels.

Son objet principal est d'ouvrir la vente directe des logements sans détour par une phase locative, au bénéfice notamment des ménages éligibles au prêt à taux zéro. En l'état de la réglementation, un programme de logement abordable ne peut en effet être proposé qu'à la

location simple ou à la location-vente, cette dernière subordonnant l'accession à une période de location préalable.

Le dispositif est ainsi réorganisé autour de trois destinations clairement distinctes et mutuellement exclusives : la location simple, la location-vente et la vente directe. En interdisant la mixité des destinations au sein d'un même programme, cette exclusivité renforce la lisibilité des opérations et la sécurité juridique des ménages comme des opérateurs.

Afin de maintenir durablement un parc abordable, le projet de texte prévoit également que la durée minimale de la location simple est portée de cinq à dix ans, de manière à garantir un meilleur amortissement des aides du Pays. En outre, il prévoit que la revente des logements à un prix supérieur à leur prix d'acquisition est interdite pendant vingt ans. Cette mesure poursuit un double objectif, assurer la stabilité des prix du parc aidé dans le temps, d'une part, ériger progressivement les prix du parc aidé en référence pour ceux pratiqués dans le parc libre, d'autre part. La durée de vingt ans ainsi fixée correspond par ailleurs à la durée d'un crédit immobilier.

Sur ce dernier point, l'interdiction de revente avec plus-value pendant vingt ans répond à un objectif d'intérêt général : garantir que les logements produits avec le concours de l'aide publique demeurent durablement accessibles et ne fassent pas l'objet de détournements à des fins spéculatives. Elle est proportionnée à cette finalité. Le prix de revente n'est pas figé, mais actualisé selon des modalités tenant compte des frais de notaire, des frais et intérêts bancaires ainsi que de l'évolution de l'indice des loyers privés, de sorte à suivre les fluctuations du marché tout en préservant le caractère accessible du bien.

Par ailleurs, l'instauration d'une condition de résidence d'au moins cinq ans en Polynésie française pour les acquéreurs en location-vente et en vente directe poursuit un objectif d'intérêt général en réservant le bénéfice de l'aide publique aux personnes justifiant d'un lien stable et durable avec le territoire. Elle permet ainsi de concentrer l'effort financier du pays au bénéfice des ménages ancrés localement et aux résidents qui subissent directement les déséquilibres du marché du logement. Par ailleurs, cette durée de résidence de cinq ans traduit un engagement durable sur le territoire du public ciblé, sans exiger pour autant une ancienneté excessive. Ainsi, elle est proportionnée à la finalité, poursuivie par le dispositif, de favoriser l'accession des résidents à un logement abordable. Elle est, en outre, accompagnée de dérogations encadrées afin d'éviter toute rigidité injustifiée. Enfin, la mesure est territorialement ciblée, sans distinction d'origine ou de nationalité.

Le dispositif est assorti de sanctions dissuasives, incluant la nullité des ventes irrégulières et des conséquences fiscales, afin de garantir l'effectivité de l'ensemble de ces règles.

Le présent projet de texte repose sur une démarche de concertation associant la majorité des opérateurs agréés et actifs ainsi que des experts en montages juridiques et financiers et des professionnels de la construction. Combinant entretiens bilatéraux et réunions collectives, elle a permis de croiser les retours d'expérience dans le respect de la singularité de chaque acteur.

Cette réforme produira des effets concrets en ce qu'elle maintient plus durablement les ménages dans des logements locatifs de qualité à loyer maîtrisé grâce à l'allongement de la durée de location, en encadrant plus efficacement la location-vente et en rendant éligible la vente directe, jusqu'alors exclue du dispositif, ce qui permettra de mettre à court terme des logements abordables à la vente au bénéfice des ménages éligibles au prêt à taux zéro.

Elle participe directement à la lutte contre la vie chère, favorisera l'accès et le maintien dans le logement et facilitera la décohabitation, en proposant des logements adaptés aux capacités d'emprunt et aux revenus des ménages cibles.

L'article LP. 1 actualise les définitions des notions d'« organismes privés de logement social » et de « logement social » au sens de la présente loi du pays afin d'y intégrer la possibilité de céder directement les logements au profit des ménages éligibles sans période de location préalable obligatoire.

L'article LP. 2 ouvre aux opérateurs la possibilité de céder directement les logements construits ou acquis, avant ou dès leur livraison, sans période de location obligatoire et éclaircit la faculté pour les opérateurs de faire ou non de la mixité sociale au sein d'une même opération.

Les articles LP. 3, 4 et 5 adaptent la rédaction actuelle des articles LP. 6, 8 et 9 au regard de la faculté nouvellement offerte aux opérateurs de vendre directement les logements aux ménages.

En outre, l'article LP. 3 du projet de texte augmente de cinq ans la durée obligatoire de location à des loyers modérés lorsque l'opérateur décide de faire de la location simple. Il prévoit enfin l'obligation pour les opérateurs qui décident de vendre directement leurs logements de rétrocéder l'aide publique sous forme d'abaissement des prix de vente.

L'article LP. 6 ajoute, parmi les conditions d'éligibilité des ménages, dans le cadre d'une opération de location-vente ou de vente directe des logements, celle de résider depuis au moins cinq ans en Polynésie française.

L'article LP.7 adapte les motifs de classement sans suite compte tenu de l'ouverture du dispositif à la vente directe des logements et de l'exigence de la condition de résidence de cinq ans sur le territoire polynésien.

L'article LP. 8 procède à une harmonisation terminologique en substituant le terme « habitation » à celui de « résidence ».

L'article LP. 9 soumet l'acquéreur initial, dans le cadre des opérations de location-vente, à une interdiction de revendre le bien à un prix supérieur à son prix d'acquisition actualisé pendant une durée de vingt ans à compter de la vente intervenant au terme de la période de location obligatoire. Le prix d'acquisition est actualisé selon des modalités fixées par arrêté pris en conseil des ministres, tenant compte des frais de notaire, des frais et intérêts bancaires et de l'évolution de l'indice des loyers privés. La violation de cette interdiction est sanctionnée par la nullité du contrat de vente et par le redressement du ménage vendeur. Il est enfin précisé que la seconde acquisition du bien ne fait pas courir un nouveau délai de vingt ans.

L'article LP. 10 institue, pour les opérations de vente directe, un cadre d'obligations analogue à celui prévu pour la location-vente, notamment l'encadrement du prix de revente pendant vingt ans et la nullité du contrat en cas de méconnaissance.

L'article LP. 11 impose que les contrats de location, de location-vente et de vente directe conclus entre les opérateurs et les ménages mentionnent expressément les obligations imposées à ces derniers, lesquels signent ces mentions spéciales.

L'article LP. 12 intègre la violation de l'interdiction de revente à un prix supérieur au prix d'acquisition parmi les motifs de redressement fiscal.

L'article LP. 13 soumet les demandes d'agrément déposées avant son entrée en vigueur et non encore agréées par le Conseil des ministres à ces nouvelles dispositions.

Tel est l'objet du projet de loi du pays que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.



TEXTE ADOPTÉ N°

ASSEMBLÉE DE POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE][EXTRAORDINAIRE]

"[ex.13 mars 2024]"

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : DHV26200654LP-3)

Portant modification de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social

(Texte phase préparatoire)

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

Travaux préparatoires :

- Avis n°[NUMERO]/CESEC du "[ex.13 mars 2024]" du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
- Arrêté n°[NUMERO]/CM du "[ex.13 mars 2024]" soumettant un projet de loi du pays à l'Assemblée de la Polynésie française ;
- Rapport n° [NUMERO] du "[ex.13 mars 2024]" de "[ex. M. Prénom NOM]", rapporteur du projet de loi du pays ;
- Adoption en date du "[ex.13 mars 2024]" texte adopté n°[NUMERO] du "[ex.13 mars 2024]" ;
- Décision n°[NUMERO]/CE du "[ex.13 mars 2024]" du Conseil d'Etat ;
- Publication à titre d'information au JOPF n° [NUMERO] spécial du "[ex.13 mars 2024]".

Article LP. 1.— L'alinéa 1 du I de l'article LP. 2 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

« I. - Les organismes privés de logement social sont des personnes morales de droit privé se livrant à l'activité de construction ou d'acquisition de biens immobiliers à usage d'habitation principale en vue de leur location ou de leur cession à des ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché. »

Article LP. 2.— L'article LP. 4 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

« Art. LP. 4. — Définition

Un programme de logement social s'entend des opérations de construction ou d'acquisition de logements destinés à être loués ou cédés à des personnes physiques entrant dans la catégorie de ménages sociales et intermédiaires, au titre de leur habitation principale et dans le respect des plafonds de loyers, de prix de vente et de ressources fixés par arrêtés pris en conseil des ministres, et réalisés par un organisme privé de logement social agréé. Les opérations respecteront les normes de construction et ses conditions de financement.

Lorsque le financement du programme est simultanément assuré par une aide mentionnée à l'article LP. 9 et par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement outre-mer, les logements sont loués à un organisme privé de logement social agréé en vue de leur sous-location à des personnes physiques au titre de leur habitation principale, dans les conditions fixées à l'alinéa précédent. Pour une même opération, une ou plusieurs catégories de ménages peuvent être ciblées.

Au sens de la présente loi du pays, l'habitation principale se définit comme un bien immobilier à usage d'habitation occupé au moins dix mois par an. »

Article LP. 3.— L'article LP. 6 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

« Art. LP. 6. — Destination des opérations – Limitation des loyers et des prix de vente

I. - Destination des opérations :

Les logements sociaux sont destinés à la location simple, à la location-vente ou à la vente directe.

La location simple, au sens de la présente loi du pays, s'entend de tout contrat par lequel un ménage a la jouissance d'un logement à titre onéreux. Les logements destinés à la location simple le sont pour une période minimale de 10 ans.

La location-vente, au sens de la présente loi du pays, s'entend de tout contrat par lequel un ménage a la possibilité d'accéder à la propriété du logement qu'il occupe, après une période de location obligatoire de 5 ans.

Les logements sont loués meublés ou non-meublés.

Un local meublé, au sens de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée, est garni au minimum d'une cuisinière, d'un réfrigérateur, d'une table à manger avec des chaises et des lits en nombre suffisant pour le nombre supposé d'occupants.

La vente directe, au sens de la présente loi du pays, s'entend de la cession à titre onéreux du logement par l'organisme privé de logement social au profit du ménage éligible sans que celle-ci ne soit précédée d'une période de location.

Dans une même opération de logements, il ne peut être prévu des destinations différentes.

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

II. - Limitation des loyers :

Le montant des loyers des opérations mentionnées au I de location simple et de location-vente fait l'objet d'un plafonnement en fonction de la catégorie de ménages ciblée.

III. - Limitation des prix de vente :

Dans le cadre des opérations de location-vente et de vente directe, le prix de vente des logements est diminué du montant de la rétrocession de l'aide du Pays octroyée.

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

Article LP. 4.— L'article LP. 8 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

« Art. LP. 8. — Encadrement des coûts

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

- du plafonnement des loyers ;
- de l'encadrement des prix de vente ;
- du plafonnement du coût de la construction des logements ;

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

Article LP. 5.— L'alinéa 1 du II de l'article LP. 9 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

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

Article LP. 6.— L'article LP. 12 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est modifié ainsi qu'il suit :

1° Le I est ainsi rédigé :

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

Lorsque les logements font l'objet d'une location-vente ou d'une vente directe, les ménages acquéreurs doivent, en outre, justifier d'une durée de résidence de cinq (5) ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de deux ans avec une personne justifiant d'une résidence de cinq (5) ans en Polynésie française. Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui y résidaient antérieurement, interruptives du délai pris en considération pour apprécier la condition de résidence.

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

2° Au II, les mots « de résidence » sont remplacés par les mots « d'habitation ».

Article LP. 7.— L'article LP. 15 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

« Art. LP. 15. — Classement sans suite

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

- a) *En location simple, en location-vente et en vente directe, le revenu mensuel moyen constaté est supérieur aux seuils fixés par arrêté pris en conseil des ministres ;*
- b) *L'attribution du logement aurait pour effet de rendre le demandeur propriétaire de plusieurs logements ;*
- c) *En cas de non-production des justificatifs attestant l'éligibilité du ménage ;*
- d) *En location-vente et en vente directe, l'acquéreur ne justifie pas d'une durée de résidence de cinq (5) ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de deux ans avec une personne justifiant d'une résidence de cinq (5) ans en Polynésie française.*

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

Article LP. 8.— A l'article LP. 17 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée les mots « de résidence » sont remplacés par les mots « d'habitation ».

Article LP. 9.— L'article LP. 18 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

« Art. LP. 18. — Contrat de location-vente

En cas de vente du logement sous forme de location-vente, les bénéficiaires sont assujettis, pendant toute la durée du bail de location-vente, aux obligations suivantes :

I. Pendant la période de location :

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

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

II. En cas d'acquisition du logement :

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

- a) Interdiction de revente du logement à un prix supérieur à son prix d'acquisition actualisé dans les 20 années suivant la période de location obligatoire prévue par la réglementation, laquelle ne saurait être inférieure à 5 ans. L'actualisation du prix d'acquisition se fait par la prise en compte des frais notariés, des frais et intérêts bancaires ainsi que par application de l'évolution de l'indice des loyers privés, publié par l'institut de la statistique de Polynésie française, entre l'année de l'acquisition initiale et l'année de la vente ;*
- b) En cas de revente dans les 20 années suivant la période de location obligatoire prévue par la réglementation, le ménage acquéreur doit être éligible au sens de l'article LP. 12 ;*
- c) Le ménage acquéreur mentionné au b) est soumis à l'obligation mentionnée au a), pour la période restant à courir.*

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

Article LP. 10.— A la suite de l'article LP. 18 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est inséré un article LP. 18 bis rédigé ainsi qu'il suit :

« Art. LP. 18 bis. — Vente directe

En cas de vente directe du logement, les ménages sont assujettis aux obligations suivantes :

- a) Occupation du logement à titre d'habitation principale ;*
- b) Interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ;*
- c) Interdiction de revente du logement à un prix supérieur à son prix d'acquisition actualisé dans les 20 années suivant la date d'acquisition. L'actualisation du prix d'acquisition se fait par la prise en compte des frais notariés, des frais et intérêts bancaires ainsi que par application de l'évolution de l'indice des loyers privés, publié par l'institut de la statistique de Polynésie française, entre l'année de l'acquisition initiale et l'année de la vente ;*
- d) En cas de revente dans les 20 années suivant la date d'acquisition, le ménage acquéreur doit être éligible au sens de l'article LP. 12 ;*
- e) Le ménage acquéreur mentionné au d) est soumis à l'obligation mentionnée au c), pour la période restant à courir.*

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

Article LP. 11.— L'article LP. 19 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

« Art. LP. 19. — Mentions spéciales

Les obligations incombant aux ménages énumérés aux articles LP. 17, LP. 18 et 18 bis sont rappelées dans une mention spéciale figurant, selon le cas, au bas des contrats de location, de location-vente ou de vente signée par l'attributaire. Y figure également la mention selon laquelle la revente du logement avant le terme prévu aux

articles LP. 18 et LP. 18bis n'est possible qu'après information préalable par le vendeur du service en charge de l'enregistrement et du service en charge du logement.»

Article LP. 12.— Le III de l'article LP. 21 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susvisée est rédigé ainsi qu'il suit :

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

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

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

Toute revente à un prix supérieur au prix d'acquisition actualisé, constatée par la recette de la direction des affaires foncières dans le délai des vingt (20) années suivant la période de location obligatoire mentionnée à l'article LP. 18 ou suivant la date d'acquisition mentionnée à l'article LP. 18 bis, donne lieu au redressement défini ci-dessus.

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

Article LP. 13.— Les dispositions de la présente loi du pays sont applicables aux demandes d'agrément déposées avant son entrée en vigueur, sous réserve qu'elles n'aient pas donné lieu à une décision d'agrément à cette date.

Les programmes agréés avant cette même date demeurent régis par les dispositions antérieurement applicables.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le "[ex.13 mars 2024]"

Le Président

Signé :



MINISTÈRE
DU FONCIER
ET DU LOGEMENT,
en charge de l'aménagement

G O U V E R N E M E N T D E L A
P O L Y N É S I E F R A N Ç A I S E

ARRÊTÉ N°

/ CM du

portant modification de l'arrêté n°1359 CM du 15 septembre 2016
portant application de la loi du pays n°2016-34 du 29 août 2016
relative aux organismes privés de logement social

LE PRÉSIDENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

NOR :
DHV26200723AC-1

Sur le rapport du ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement,

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 modifiée complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 11-2023 APF/SG du 12 mai 2023 portant proclamation du Président de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 815 PR du 3 juin 2024 modifié portant nomination de la vice-présidente et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;

Vu la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social ;

Vu l'arrêté n° 1359 CM du 15 septembre 2016 portant application de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social ;

Vu la loi du pays n° 2025-29 du 13 octobre 2025 relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire ;

Vu l'arrêté n° 2089 CM du 24 octobre 2025 portant application de la loi du pays n° 2025-29 du 13 octobre 2025 relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du

ARRÊTE

Article 1er. - À l'article 2 de l'arrêté n°1359 CM du 15 septembre 2016 susvisé, la référence mentionnée « l'article LP. 3322-2 » est remplacée par « l'article LP. 3322-1 ».

Article 2. - Le tableau inséré à l'article 12 de l'arrêté n°1359 CM du 15 septembre 2016 susvisé, est modifié ainsi qu'il suit :

Destination des logements	Taux maximum de l'aide
Location simple	30 %
Location-vente	30 %
Vente directe	40%

Article 3. - L'article 13 de l'arrêté n°1359 CM du 15 septembre 2016 susvisé, est rédigé ainsi qu'il suit :

« En application des dispositions de l'article LP. 11, les programmes de logements sont agréés, par arrêté pris en conseil des ministres, sur la base d'un programme déterminé dont les éléments essentiels sont les suivants :



- la localisation de l'opération ;
- la note de présentation de l'opération ;
- la notice descriptive des caractéristiques techniques de l'immeuble ;
- le nombre et types de logements à réaliser ;
- le coût prévisionnel de l'opération ;
- le plan de financement ;
- la destination des logements ;
- le coût de la construction des logements ;
- le montant des loyers ;
- le prix de vente des logements ;
- le montant des garanties requises au III de l'article LP. 5 ;
- la fraction des loyers prise en compte ou restituée, selon le cas, à l'issue de la période de jouissance des contrats de location-vente ;
- les moyens matériels, humains et financiers dédiés à la gestion locative de l'opération ;
- dans le cas d'une location-vente ou d'une vente directe, la démonstration étayée et l'engagement que 90% au moins de l'aide de la Polynésie française sera restituée sous forme d'abaissement des prix de vente en-deçà des prix du marché libre ».

Article 4. - L'article 15 de l'arrêté n°1359 CM du 15 septembre 2016 susvisé, est modifié ainsi qu'il suit :

1° Au début du premier alinéa de l'article susvisé les mots « *quelle qu'en soit la destination* » sont remplacés par « *dont la destination est la location simple ou la location-vente* » ;

2° L'article 15 susvisé est complété par un sixième alinéa ainsi rédigé :

« *Pour les opérations dont la destination est de la vente directe, les plafonds de ressources à prendre en compte sont ceux prévus à l'article 3 de l'arrêté n° 2089 CM du 24 octobre 2025 portant application de la loi du pays n° 2025-29 du 13 octobre 2025 relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire.* ».

Article 5. - L'article 16 de l'arrêté n°1359 CM du 15 septembre 2016 susvisé, est modifié ainsi qu'il suit :

1° Le premier tiret du I de l'article susvisé est ainsi rédigé : « *- la destination du logement souhaitée (location simple, location-vente ou vente directe) ;* » ;

2° Le troisième tiret du II est rédigé ainsi : « *- un relevé d'informations de la CPS justifiant des revenus du ménage ou à défaut les justificatifs des revenus du ménage. Pour les opérations de location simple et de location-vente, les justificatifs de revenus couvrent la période des douze (12) mois précédant la date d'enregistrement de la demande. Pour les opérations de vente directe, les justificatifs de revenus couvrent l'année N-2 précédant la date d'enregistrement de la demande ;* » ;

3° À la suite du cinquième tiret du II de l'article susvisé est inséré un nouveau tiret ainsi rédigé : « *- dans le cas d'une vente directe, copie de l'attestation d'emprunt bancaire issue d'un établissement bancaire situé en Polynésie française.* ».

Article 6. - L'article 21 de l'arrêté n°1359 CM du 15 septembre 2016 susvisé, est modifié ainsi qu'il suit :

1° À la fin du troisième tiret de l'article susvisé le « . » est remplacé par « ; » ;

2° L'article 21 de l'arrêté susvisé est complété par un quatrième tiret ainsi rédigé : « *- la signature d'un contrat de vente en cas de vente directe.* ».



Article 7. - Le présent arrêté s'applique à toutes les demandes d'agrément n'ayant pas encore fait l'objet d'un arrêté pris en conseil des ministres.

Article 8. - Le ministre de l'économie, du budget et des finances, en charge des énergies, des postes et télécommunications et le ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le

Moetai BROTHERRSON

Par le Président de la Polynésie française :

Le ministre
de l'économie,
du budget et des finances,
*en charge des énergies,
des postes et télécommunications,*

Le ministre
du foncier
et du logement,
en charge de l'aménagement,

Warren DEXTER

Oraihoomana TEURURAI



Réforme OPLS

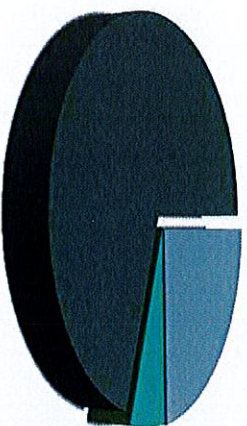
Le dispositif OPLS créé en 2014 en chiffres clés

Les résultats aujourd'hui ?

De la création du dispositif au 31 décembre 2025



Total aides publiques accordées
3 554 958 765 F CFP

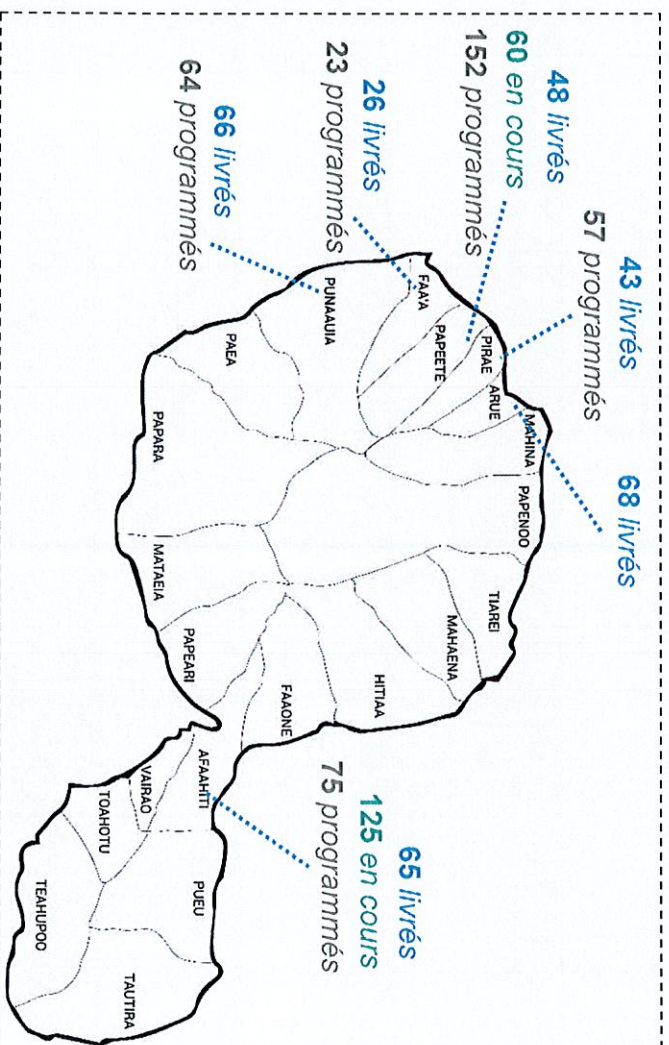


Remboursement TVA
874 440 075 F CFP

Exonération des droits
d'enregistrement
206 585 000 F CFP

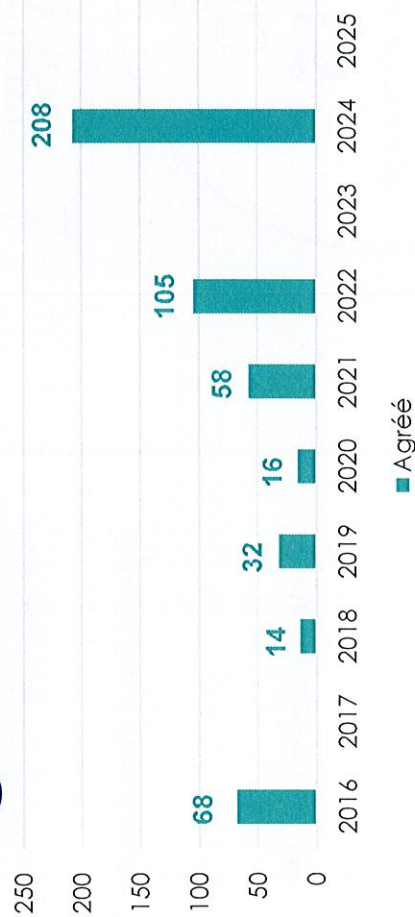
Subvention d'investissement
2 473 933 690 F CFP

12	Organismes privés de logement social
15	Programmes de logements agréés
501	Logements agréés
316	Logements agréés, livrés et occupés

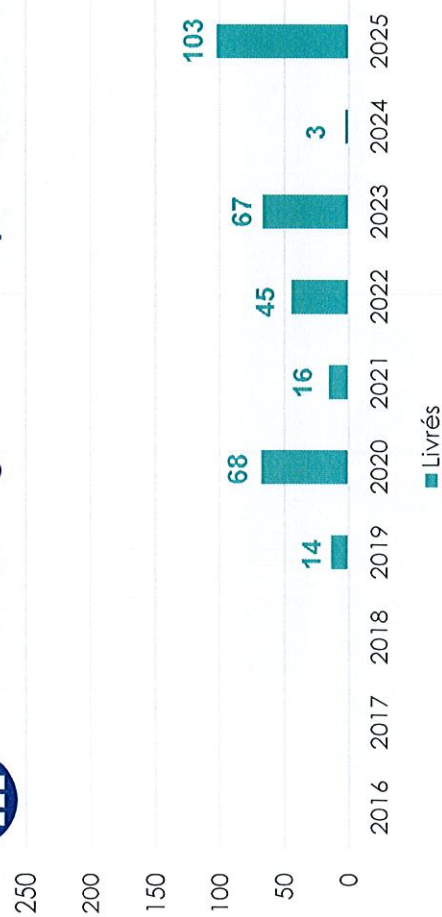


Une dynamique soutenue des agréments, traduite progressivement en livraisons

Nombre de logements agréés par année



Nombre de logements livrés par année



CHIFFRES CLES

+ 501 logements agréés depuis la création du dispositif en 2014

+ 316 logements livrés depuis la création du dispositif en 2014

2 à 3 ans délai moyen entre agrément et livraison

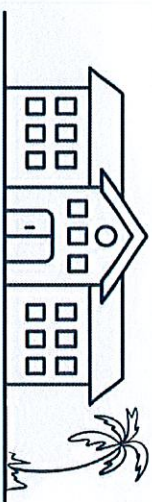
185 logements en cours de construction pour une attribution de logements prévu entre 2027 et 2028

Un dispositif partenarial pour développer l'offre de logements abordables

1. OPERATEUR AGREE

L'opérateur agréé en tant qu' OPLS peut déposer une demande d'agrément d'un programme de logements.

Organisme Privé de Logement Social



2. CHOIX DU MODE DE LOCATION



LOCATION SIMPLE

Pas de durée de location minimale actuellement



LOCATION-VENTE

Durée de location minimale obligatoire de 5 ans

ou

Sauf si cumulé LODEOM alors obligation de location sur 5 ans

Un dispositif pour encourager la production de logements à travers un soutien public et des engagements de l'opérateur

OPLS

3. AIDES FINANCIERES

L'opérateur peut bénéficier d'une aide financière à hauteur de 30%

Subvention d'investissement

Remboursement de TVA

Mise à disposition d'un foncier

Exonération de droits et taxes

4. ENGAGEMENTS DE L'OPERATEUR

RETROCESSION OBLIGATOIRE

de 70% de l'aide sur les loyers appliqués

SI CUMUL LODEOM

loyers significativement inférieurs aux plafonds

Une réforme construite en concertation avec 16 acteurs du secteur



Dans la continuité des concertations menées pour le PTZ, l'APL et le BRL

Profils « OPLS »



**GT
Promotion**



J.C.L



Profils « Promoteurs »



Bilan des concertations auprès des OPLS sur la première version de la réforme flash

Points de la réforme		Avis
Location simple	Fixation d'une période de location minimale à 10 ans	Durée de 10 ans jugée longue/dissuasive Risque de la gestion locative élevé
Location-vente	- Prix de sortie encadré - Interdiction de revente pendant 30 ans à un prix supérieur au prix d'acquisition - Condition de résidence de minimum 5 ans pour les acquéreurs	- Mécanisme de rétrocession 70–90 % des aides, préféré au prix de vente strict au m². Durée de 30 ans jugée excessive
Vente directe	- Condition de résidence de minimum 5 ans pour les acquéreurs - Prix de sortie encadré - Interdiction de revente pendant 30 ans à un prix supérieur au prix d'acquisition	Durée de 30 ans jugée excessive Prix de vente au m² encadré trop rigide - Interrogation sur l'impact de la rétrocession élevée (90 %) sur la faisabilité économique pour les OPLS
TVA Immobilière	Ouverture à la TVA immobilière	Peu avantageuse Contraintes déclaratives et délai fiscal à considérer
Autres	Composition du dossier	- Clarifier la possibilité d'une mixité des dispositifs de logement (cumul location simple, location-vente et vente directe) - Envisager la mixité fonctionnelle

Une politique d'offre de logements abordables tant sur le marché locatif qu'à la vente



	Dispositif actuel	Réforme - synthèse	Objectifs
Dispositif OPLS	- Subvention du Pays + exonérations fiscales jusqu'à 30% de la base exigible - Cumul avec la LODEOM permettant une aide publique totale jusqu'à 50% du programme d'investissement	Augmentation de l'aide du Pays jusqu'à 40% en cas d'opération en vente directe	Faciliter des prix de vente minorés au regard des prix du marché et en adéquation avec les publics éligibles
Location simple	Période de location minimale de 5 ans uniquement via la LODEOM	Fixation d'une période de location minimale à 10 ans - Rétrocession à 70% de la Lodeom sur les 5 premières années de location, rétrocession de 70% de l'aide du Pays sur les 10 ans ou une partie	- Maintien du cumul avec la LODEOM - Maintenir un parc abordable à la location Vente libre non encadrée à la 11ème année
Location-vente	- Période de location minimale de 5 ans - Prix de sortie non-encadré	- Prix de vente encadré Interdiction de revente pendant 20 ans à un prix supérieur au prix d'acquisition actualisé - Condition de résidence de minimum 5 ans pour les acquéreurs	- Maintien du cumul avec la LODEOM - Maintenir un parc abordable à l'accession - Limiter les effets d'aubaine
Vente directe	Aucune vente directe possible	- Création d'un dispositif de vente directe - Prix de vente encadré Interdiction de revente pendant 20 ans à un prix supérieur au prix d'acquisition actualisé - Condition de résidence de minimum 5 ans pour les acquéreurs	- Offrir un parc abordable à l'accession immédiate - Limiter les effets d'aubaine



Etudes de cas vente directe

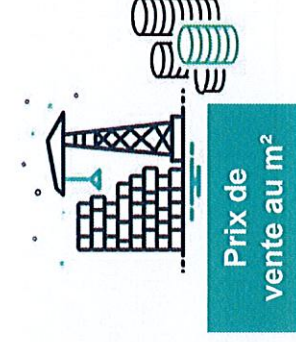
Vente directe : une rétrocession de l'aide du Pays au profit des ménages éligibles

Capacité d'emprunt

Une capacité d'emprunt des ménages déterminée par un taux d'effort fixé à **35%** au regard des plafonds de ressources PTZ.

Rétrocession de l'aide

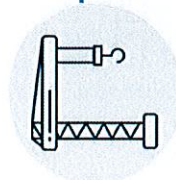
Une rétrocession de l'aide de **70% à 90%** sous forme de baisse des prix de vente, garantissant ainsi que la subvention profite directement aux ménages.



Une prise en compte de l'évolution des coûts de construction dans les études de cas

L'index BTP reflète l'évolution des prix dans le secteur de la construction et des travaux publics. Il permet de suivre les variations de coûts dans le temps, et est utilisé notamment pour l'indexation des marchés de travaux et le suivi conjoncturel des coûts

Actualisation des coûts de construction



Actualisation des coûts de construction de **21,4%** sur la base de l'évolution de l'indice du coût BTP (ISPF)

Evolution de l'indice du coût BTP (base 100 en 2010)

Mars 2021

111.08

+ 21,4%

Mars 2026

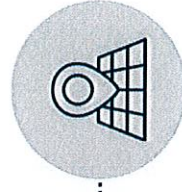
134.81

Stabilité du foncier

Le coût du foncier n'a pas été actualisé



Achat réalisé sur Punaauia (parcelle de 35 846 m2)



Le coût du foncier est maintenu constant

NB: programme d'investissement de 90 logements en 8 bâtiments

Sans foncier Pays et rétrocession de 90% de l'aide du Pays (@ 40%)

Emplois		Ressources	
Construction	3 445 171 016	Ventes aux ménages éligibles	2 716 520 832
Marge	275 613 681	Aide du Pays r�troced�e	1 004 263 866
Total	3 720 784 698	Total	3 720 784 698
Surface total en m2			
Plafond coût au m2			
Base �ligible			
Aide du Pays			2 789 621 851
Aide du Pays r�troced�e aux ménages-éligibles			1 115 848 740
Coût du programme			1 004 263 866
Rétrocession aux ménages-éligibles			3 720 784 698
Prix de vente aid�e			(1 004 263 866)
Prix de vente aidé par m2 - avec aide du Pays			2 716 520 832
Prix de vente non aidé			382 894
Prix de vente libre par m2 - sans aide du Pays			524 446
Variation en %			700 387 (45%)

Taux de rétrocession	Taux aide du Pays				
	20%	25%	30%	35%	40%
70%	469 398	455 636	441 874	428 112	414 350
75%	465 466	450 721	435 976	421 231	406 486
80%	461 534	445 806	430 078	414 350	398 622
85%	457 602	440 891	424 180	407 469	390 758
90%	453 670	435 976	418 282	400 588	382 894
95%	449 738	431 061	412 384	393 707	375 030
100%	445 806	426 146	406 486	386 826	367 166

Taux de rétrocession	Taux aide du Pays				
	20%	25%	30%	35%	40%
70%	(33%)	(35%)	(37%)	(39%)	(41%)
75%	(34%)	(36%)	(38%)	(40%)	(42%)
80%	(34%)	(36%)	(39%)	(41%)	(43%)
85%	(35%)	(37%)	(39%)	(42%)	(44%)
90%	(35%)	(38%)	(40%)	(43%)	(45%)
95%	(36%)	(38%)	(41%)	(44%)	(46%)
100%	(36%)	(39%)	(42%)	(45%)	(48%)

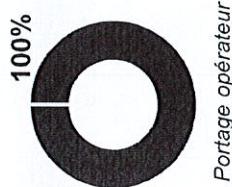
- Un taux de marge   8%
- Un taux de marge de 8% sur coût de l'opération correspond   7,4% du total emplois, la base de calcul étant différente
- Un coût de construction actualisé
- Conclusion : Avec un taux de rétrocession de 90% de l'aide du Pays, le prix de vente par m  s'établit   382 894 F CFP soit une baisse de 45%
- F3 de 67 m  = 25,6 M de F CFP vs. 46,9 M de F CFP

Sans foncier Pays : le prix de vente administré permet à une personne seule, auparavant exclue, de devenir propriétaire pour 49 632 F CFP par mois

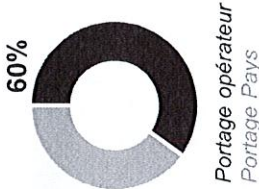


	Personne seule <i>Plafonds PTZ</i> Revenus nets : 328 503 XPF Capacité d'emprunt hors PTZ : 22 966 567 XPF Capacité d'emprunt avec PTZ : 27 573 619 XPF + AIM : 963 000 XPF
	Couple +2 enfants <i>Plafonds PTZ</i> Revenus nets : 574 240 XPF Capacité d'emprunt hors PTZ : 40 146 731 XPF Capacité d'emprunt avec PTZ : 48 200 093 XPF + AIM : 2 751 000 XPF

Parc libre



Parc OPLS



F1*

Prix de vente au m ² : 700 387 XPF
Prix de vente moyen TTC : 22 999 518 XPF
→ Acquisition difficile : Mensualités de 117 789 XPF (36 %)
*Shab moyenne F1 OPLS : 32m ²

Prix de vente au m ² : 382 894 XPF
Prix de vente moyen TTC : 12 573 588 XPF
→ Acquisition possible : Mensualités de 62 946 XPF (Taux d'effort : 19%)
<u>Si cumul PTZ et AIM :</u> Mensualités de 49 632 XPF (15%)

F4*

Prix de vente au m ² : 700 387 XPF
Prix de vente moyen TTC : 65 702 674 XPF
→ Acquisition impossible
*Shab moyenne F4 OPLS : 92m ²

Prix de vente au m ² : 382 894 XPF
Prix de vente moyen TTC : 35 918 942 XPF
→ Acquisition possible : Mensualités de 179 819 XPF (31%)
<u>Si cumul PTZ et AIM :</u> Mensualités de 159 744 (28%)

Avec foncier Pays – BRL et rétrocession de 90% de l'aide du Pays (@40%)

Emplois		Ressources	
Construction	3 047 240 091	Ventes aux ménages éligibles	2 286 755 432
Foncier (valeur vénale)		Aide du Pays rétrocédée	1 004 263 866
Marge	243 779 207		
Total	3 291 019 298 Total		3 291 019 298
Surface total en m2			7094,7
Plafond coût au m2			393 198
Base éligible théorique			2 789 621 851
Base éligible retenue			2 789 621 851
Aide du Pays			1 115 848 740
Aide du Pays rétrocédée aux ménages-éligibles			1 004 263 866
Coût du programme			3 291 019 298
Rétrocession aux ménages-éligibles			(1 004 263 866)
Prix de vente aid�e			2 286 755 432
Prix de vente aidé par m2 - avec aide du Pays			322 319
Prix de vente non aidé			463 870
Prix de vente libre par m2 - observé			700 387
Variation en %			(54%)

40%
90%

Taux de rétrocession	Taux aide du Pays				
	20%	25%	30%	35%	40%
70%	408 822	395 060	381 299	367 537	353 775
75%	404 890	390 145	375 401	360 656	345 911
80%	400 958	385 231	369 503	353 775	338 047
85%	397 026	380 316	363 605	346 894	330 183
90%	393 094	375 401	357 707	340 013	322 319
95%	389 162	370 486	351 809	333 132	314 455
100%	385 231	365 571	345 911	326 251	306 591

Taux de rétrocession	Taux aide du Pays				
	20%	25%	30%	35%	40%
70%	(42%)	(44%)	(46%)	(48%)	(49%)
75%	(42%)	(44%)	(46%)	(49%)	(51%)
80%	(43%)	(45%)	(47%)	(49%)	(52%)
85%	(43%)	(46%)	(48%)	(50%)	(53%)
90%	(44%)	(46%)	(49%)	(51%)	(54%)
95%	(44%)	(47%)	(50%)	(52%)	(55%)
100%	(45%)	(48%)	(51%)	(53%)	(56%)

- Un taux de marge   8%
- Un taux de marge de 8% sur coût de de l'opération correspond   7,4% du total emplois, la base de calcul étant différente
- Un coût de construction actualisé
- Conclusion : Avec un taux de rétrocession de 90% de l'aide du Pays, le prix de vente par m s'établit   322 319 F CFP soit une baisse de 54 %
- F3 de 67 m  = 21,6 M de F CFP vs. 46,9 M de F CFP

Avec foncier Pays : le prix de vente administré permet à un couple avec deux enfants, auparavant exclu, de devenir propriétaire pour 131 296 F CFP par mois

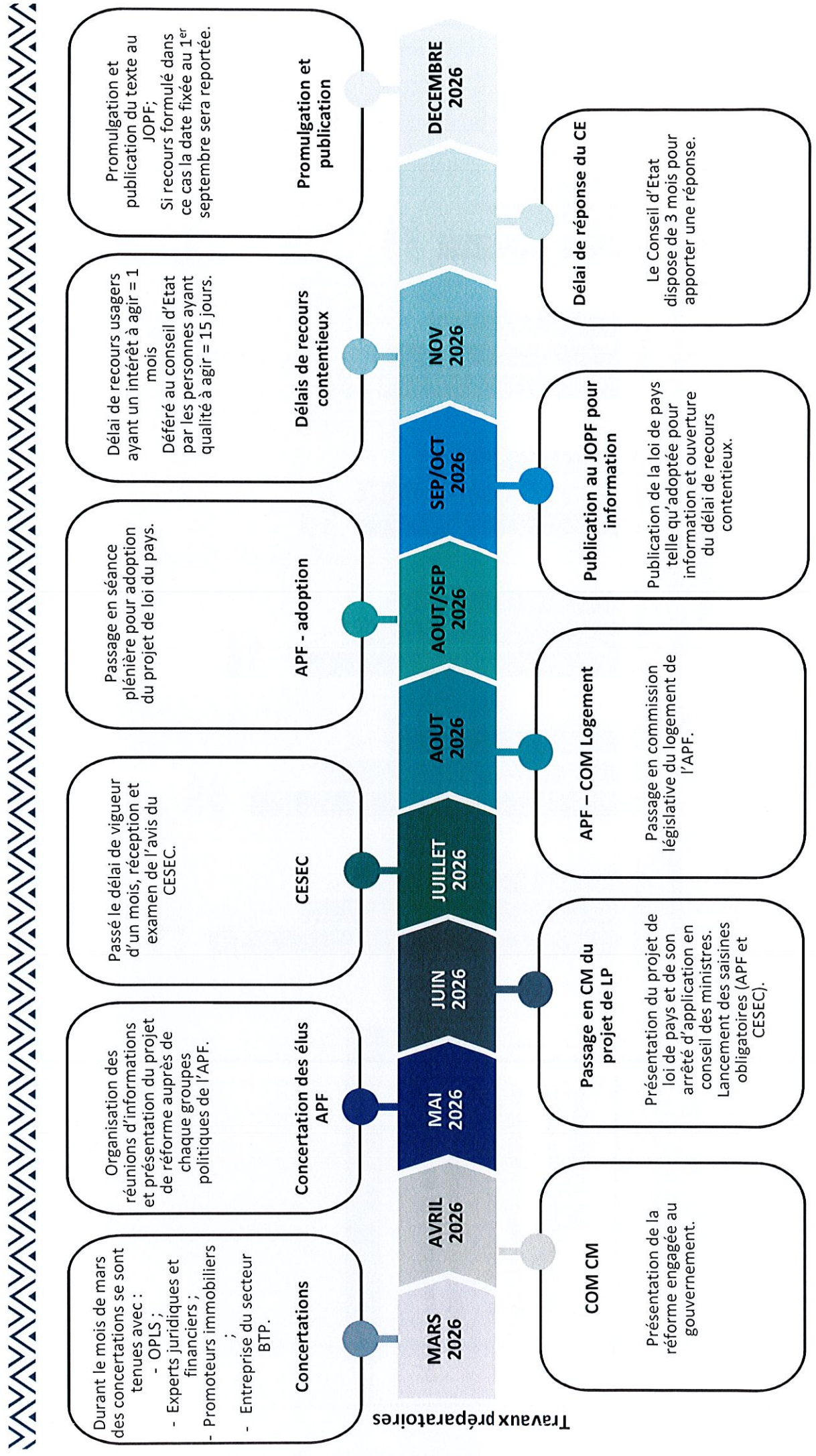


	Personne seule
	<i>Plafonds PTZ</i> Revenus nets : 328 503 XPF Capacité d'emprunt hors PTZ : 22 966 567 XPF Capacité d'emprunt avec PTZ : 27 573 619 XPF + AIM : 963 000 XPF
	Couple +2 enfants
	<i>Plafonds PTZ</i> Revenus nets : 574 240 XPF Capacité d'emprunt hors PTZ : 40 146 731 XPF Capacité d'emprunt avec PTZ : 48 200 093 XPF + AIM : 2 751 000 XPF

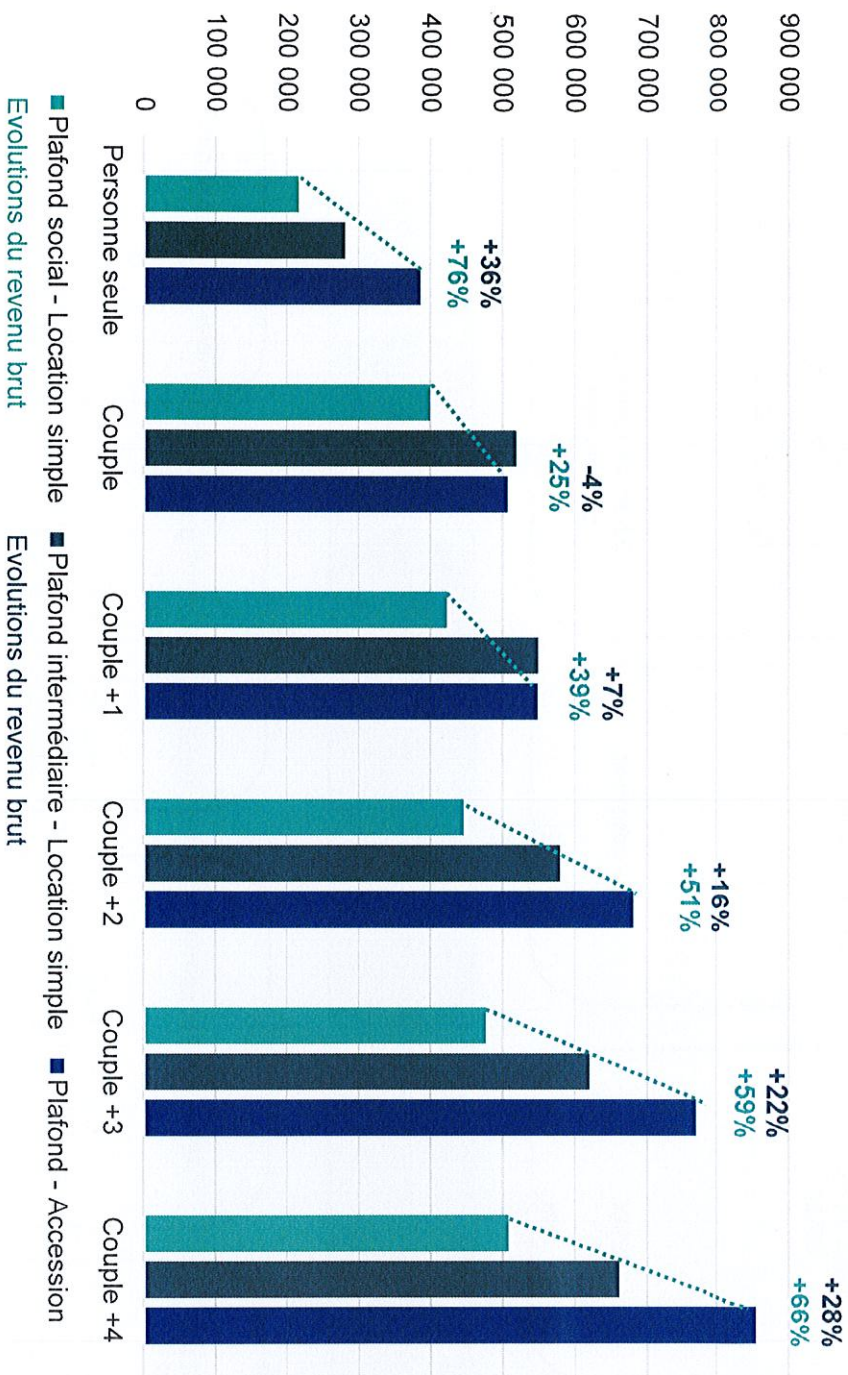
Parc libre	Parc OPLS
	
<i>Portage opérateur</i>	<i>Portage opérateur Portage Pays</i>
F1*	
Prix de vente au m ² : 700 387 XPF Prix de vente moyen TTC : 22 999 518 XPF → Acquisition difficile : Mensualités de 117 789 XPF (36 %) *Shab moyenne F1 OPLS : 32m ²	Prix de vente au m ² : 322 319 XPF Prix de vente moyen TTC : 10 584 408 XPF → Acquisition possible : Mensualités de 52 988 XPF (16%) <u>Si cumul PTZ et AIM :</u> Mensualités de 41 147 XPF (13%)
F4*	
Prix de vente au m ² : 700 387 XPF Prix de vente moyen TTC : 65 702 674 XPF → Acquisition impossible *Shab moyenne F4 OPLS : 92m ²	Prix de vente au m ² : 322 319 XPF Prix de vente moyen TTC : 30 236 455 XPF → Acquisition possible : Mensualités de 151 371 XPF (26%) <u>Si cumul PTZ et AIM :</u> Mensualités de 131 296 XPF (23%)

Prochaines étapes

Calendrier prévisionnel des actions relatives à la réforme OPLS



La réforme OPLS accession : un outil permettant d'approfondir le parcours résidentiel



Rappel des objectifs de la réforme

- Adapter les plafonds aux réalités économiques des ménages
- Favoriser l'accession à la propriété pour les ménages
- Renforcer l'attractivité du dispositif OPLS

Annexes

Interdiction de revente du bien pendant 20 ans à un prix supérieur au prix initial actualisé



Couple +2 enfants

A acheté son F4 à **29 000 000 XPF** (Hors
AIM et PTZ)
Souhaite le revendre au bout de **10 ans**

Montant des frais de
notaire + DE

667 000 XPF

Montant des frais
bancaires

290 000 XPF

Montant des intérêts
bancaires remboursés à
la date de la vente

5 000 000

Actualisation par l'indice
des prix des loyers
(environ 1% par an)

2 900 000



Vente possible à **37 857 000 XPF** au bout de 10 ans

Le relèvement du taux d'aide du Pays de 30% à 40% représente un coût budgétaire supplémentaire de +674M de F CFP (totalité des programmes prévus au budget 2026)

Scénario 1 – Budget 2026

Nombre de logements : 229
SHAB* : 17 141 m²
Coût au m² plafonné : 393 198
Base éligible = 6 739 669 299

Aides pays à 30% – OPLS actuel

Budget total : 2 021 900 790

Subventions directes : 1 145 743 781
+TVA déductible : 876 157 009

+674M

Subventions directes : 1 819 710 711
+TVA déductible : 876 157 009

Aides pays à 40%

Budget total : 2 695 867 719

Scénario 2 – Objectifs PPH

Nombre de logements : 200
SHAB* : 14 970 m²
Coût au m² plafonné : 393 198
Base éligible = 5 886 174 060

Budget total : 1 765 852 218

Subventions directes : 1 000 649 590
+TVA déductible : 765 202 628

+588M

Subventions directes : 1 589 266 996
+TVA déductible : 765 202 628

Budget total : 2 354 469 624

Scénario 3 – 1 opération

Nombre de logements : 30
SHAB* : 2 246 m²
Coût au m² plafonné : 393 198
Base éligible = 882 926 109

Budget total : 264 877 833

Subventions directes : 150 097 439
+TVA déductible : 114 780 394

+88M

Subventions directes : 238 390 049
+TVA déductible : 114 780 394

Budget total : 353 170 444

Aides pays à 30% de la base éligible (remboursement de TVA et subvention directe)

Aides pays à 40% de la base éligible (coût au m² plafonné)

Coût total de l'opération

Base éligible

(coût au m² plafonné)

TVA

OPLS actuel

! Réforme OPLS

Neutralité de la TVA

*Base de calcul SHAB : répartition par typologies observée x surfaces moyennes observées.

Répartition : F1 = 5% ; F2 = 25% ; F3 = 26% ; F4 = 42% ; F5 = 2%.
Surfaces moyennes : F1 = 32m² ; F2 = 53m² ; F3 = 70 m² ; F4 = 94m² ; F5 = 116m².

- Quel que soit le taux d'aide (30% ou 40%), le montant de TVA remboursé reste identique, puisque correspondant à 13% du coût de construction.

Le relèvement du taux d'aide du Pays de 30% à 40% représente une augmentation de 33% de la subvention et une participation du Pays à hauteur de 23% du coût du projet

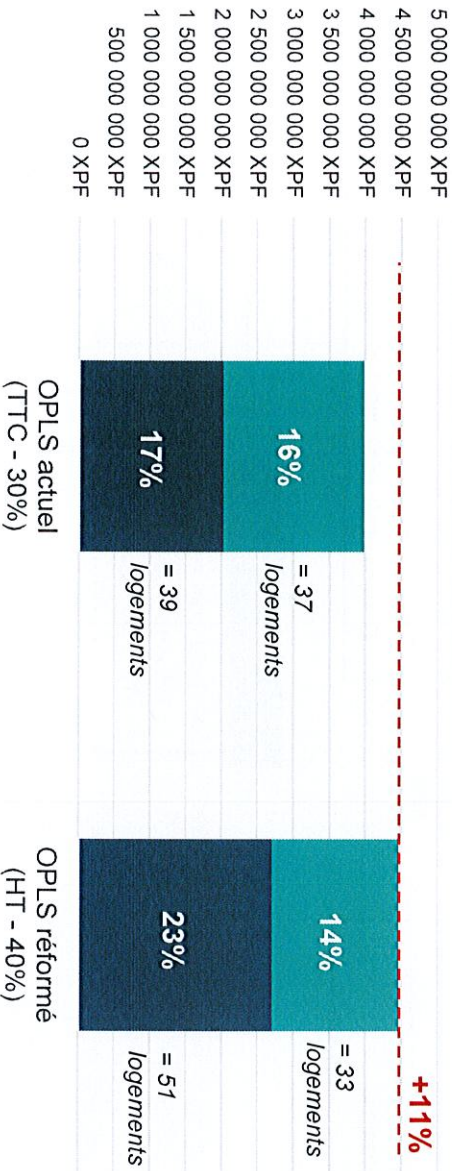
Nb de logements : 229
SHAB : 17 141 m²

Coût au m² observé : 700 387 XPF
Coût au m² plafonné : 393 198 XPF

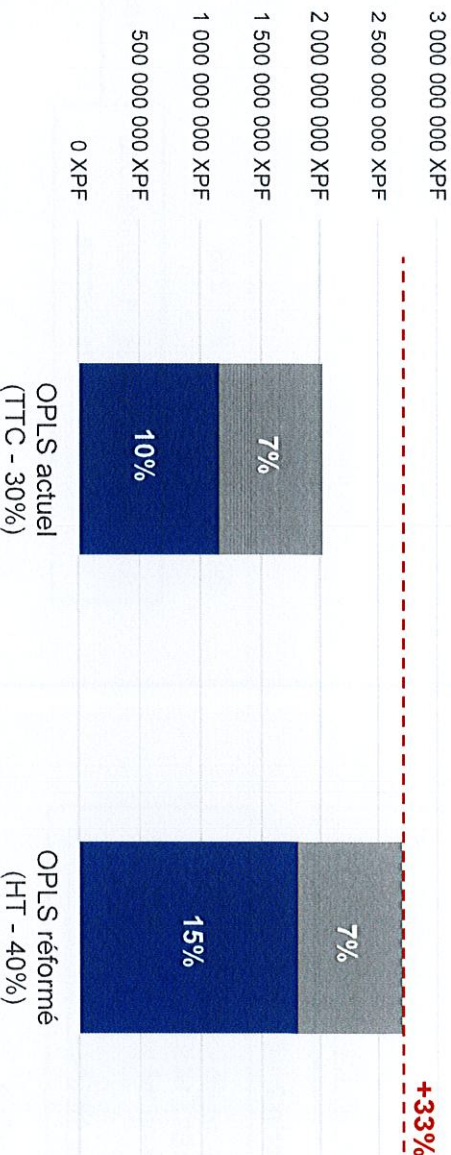
Coût de l'opération : 12 005 088 432 XPF
Base éligible de l'opération : 6 739 669 299 XPF

- Subventions directes
- TVA déductible
- Aides du pays
- Aides LODEOM

Répartition des aides publiques dans le coût de l'opération



Evolution de l'aide du pays dans le coût de l'opération



Majoration de l'aide de 10% :

- Le taux d'évolution de l'aide du pays est de +33% portant la part total des aides du pays à 23% du coût de construction.
- Le taux d'évolution des aides publiques est de +11% portant la part total des aides publiques à 37% du coût de construction.

Plafonds de ressources

—

Plafonds de ressources – Location simple

Plafonds de ressources – Location simple				
Ménage	Revenus bruts	Revenus nets	Mensualités	
<i>Social</i>	<i>Plafonds OPLS</i>	<i>CPS et CST</i>	<i>Taux d'effort 35%</i>	
Seule	218 949 XPF	188 498 XPF	65 974 XPF	
Couple	404 908 XPF	345 069 XPF	120 774 XPF	
Couple +1	428 308 XPF	363 903 XPF	127 366 XPF	
Couple +2	451 739 XPF	382 755 XPF	133 964 XPF	
Couple +3	483 008 XPF	407 915 XPF	142 770 XPF	
Couple +4	514 307 XPF	433 097 XPF	151 584 XPF	
Ménage	Revenus bruts	Revenus nets	Mensualités	
<i>Social/Intermédiaire</i>	<i>Plafonds OPLS</i>	<i>CPS et CST</i>	<i>Taux d'effort 35%</i>	
Seule	284 634 XPF	243 545 XPF	85 241 XPF	
Couple	526 380 XPF	442 813 XPF	154 984 XPF	
Couple +1	556 800 XPF	468 727 XPF	164 055 XPF	
Couple +2	587 261 XPF	494 983 XPF	173 244 XPF	
Couple +3	627 910 XPF	530 021 XPF	185 507 XPF	
Couple +4	668 600 XPF	565 093 XPF	19 XPF	

Pour rappel, l'harmonisation des plafonds de ressources avec la LODEOM ont permis un élargissement de la base éligible des ménages, ainsi qu'une revalorisation annuelle, en accord avec les évolutions du coût de la vie.

Plafonds de ressources et capacité d'emprunt – Vente

Les plafonds de ressources en accession, alignés à ceux du Prêt à taux zéro (PTZ), permettent une cohérence entre revenus et capacité réelle d'emprunt.

Ménage	Revenus bruts <i>Plafonds PTZ</i>	Revenus nets <i>CPS et CST</i>	Mensualités <i>Taux d'effort 35%</i>	Capacité emprunt <i>Sur 25 ans</i>
Seule	386 194 XPF	328 503 XPF	114 976 XPF	22 966 567 XPF
Couple	507 420 XPF	426 290 XPF	149 202 XPF	29 803 131 XPF
Couple +1	549 011 XPF	499 755 XPF	174 914 XPF	34 939 276 XPF
Couple +2	680 602 XPF	574 240 XPF	200 984 XPF	40 146 731 XPF
Couple +3	767 192 XPF	647 381 XPF	226 583 XPF	45 260 224 XPF
Couple +4	853 783 XPF	720 135 XPF	252 047 XPF	50 346 661 XPF

La capacité d'emprunt présentée est calculée sur la base d'un taux de 3,5%, hors PTZ et AIM.

Projet de loi du pays
portant modification de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016
relative aux organismes privés de logement social

Légende : **modifications** ; suppression

Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social	Propositions de modifications de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social
PREAMBULE Article LP. 1er. — Champ d'application La présente loi du pays a pour objet de fixer le cadre réglementaire applicable aux organismes privés de logement social. Les organismes privés de logement social ne relèvent pas de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.	
Art. LP. 2. — Définition des organismes privés de logement social I. - Les organismes privés de logement social sont des personnes morales de droit privé se livrant à l'activité de construction ou d'acquisition et de gestion de logements sociaux destinés à des ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché. Les statuts des organismes privés de logement social prévoient expressément que leur objet social est celui spécifié au premier alinéa du présent article. Après instruction par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement, ils sont agréés par le conseil des ministres sur le fondement des critères ci-après : a) Une expérience reconnue dans le domaine de la promotion, de la construction et de la commercialisation de programmes de logements ; b) Compétence en matière financière, technique et juridique des dirigeants ou du personnel dans le domaine du logement ; c) Situation financière et garanties financières des actionnaires ;	Art. LP. 2. — Définition des organismes privés de logement social I. - Les organismes privés de logement social sont des personnes morales de droit privé se livrant à l'activité de construction ou d'acquisition et de gestion de logements sociaux destinés de biens immobiliers à usage d'habitation principale en vue de leur location ou de leur cession à des ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché. Les statuts des organismes privés de logement social prévoient expressément que leur objet social est celui spécifié au premier alinéa du présent article. Après instruction par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement, ils sont agréés par le conseil des ministres sur le fondement des critères ci-après : a) Une expérience reconnue dans le domaine de la promotion, de la construction et de la commercialisation de programmes de logements ; b) Compétence en matière financière, technique et juridique des dirigeants ou du personnel dans le domaine du logement ; c) Situation financière et garanties financières des actionnaires ; d) Capacité à mener un programme de construction biennal assorti d'une

d) Capacité à mener un programme de construction biennal assorti d'une estimation prévisionnelle des investissements y afférent et expérience dans le domaine de la gestion locale ; e) Réserves foncières identifiées et suffisantes à l'appui du programme de construction biennal mentionné au d) ; f) Régularité de la situation au regard du respect des obligations fiscales et sociales. II. - Aux fins de contrôle de leurs activités par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement, les organismes privés de logement social transmettent le 31 janvier de chaque année, le bilan détaillé de leurs activités de l'année échue. Ce bilan fait l'objet d'un rapport établi par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement et transmis le 31 mars de chaque année à l'assemblée de la Polynésie française.	estimation prévisionnelle des investissements y afférent et expérience dans le domaine de la gestion locale ; e) Réserves foncières identifiées et suffisantes à l'appui du programme de construction biennal mentionné au d) ; f) Régularité de la situation au regard du respect des obligations fiscales et sociales. II. - Aux fins de contrôle de leurs activités par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement, les organismes privés de logement social transmettent le 31 janvier de chaque année, le bilan détaillé de leurs activités de l'année échue. Ce bilan fait l'objet d'un rapport établi par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement et transmis le 31 mars de chaque année à l'assemblée de la Polynésie française.
Art. LP. 3. — De la commission consultative des organismes privés de logement social Article abrogé	
Titre Ier - Des opérations de construction de logements sociaux Chapitre 1er. - Définition, normes de construction et destination Art. LP. 4. — Définition Un programme de logement social s'entend des opérations de construction ou d'acquisition de logements destinés à être loués à des personnes physiques au titre de leur résidence principale et dans le respect de plafonds de ressources. Les opérations respecteront les normes de construction et ses conditions de financement. Lorsque le financement du programme est simultanément assuré par une aide mentionnée à l'article LP. 9 et par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement outre-mer, les logements sont loués à un organisme privé de logement social agréé en vue de leur sous-location à des personnes physiques au titre de leur résidence principale, dans les conditions fixées à l'alinéa précédent.	Titre Ier - Des opérations de construction de logements sociaux Chapitre 1er. - Définition, normes de construction et destination Art. LP. 4. — Définition Un programme de logement social s'entend des opérations de construction ou d'acquisition de logements destinés à être loués ou cédés à des personnes physiques entrant dans la catégorie de ménages sociaux et intermédiaires, au titre de leur résidence habitation principale et dans le respect des plafonds de loyers, de prix de vente et de ressources fixés par arrêtés pris en conseil des ministres, et réalisés par un organisme privé de logement social agréé. Les opérations respecteront les normes de construction et ses conditions de financement. Lorsque le financement du programme est simultanément assuré par une aide mentionnée à l'article LP. 9 et par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement outre-mer, les logements sont loués à un organisme privé de logement social agréé en vue de leur sous-location à des personnes physiques au titre de leur résidence habitation principale, dans les conditions fixées à l'alinéa précédent. Pour une même opération, une ou plusieurs catégories de ménages peuvent être ciblées.

Art. LP. 5. — Normes de construction et garanties I. - Les logements destinés à l'habitat social sont classés par types, selon le nombre de pièces principales dont ils sont dotés, de l'équipement minimal dont ils sont pourvus et de l'indication d'une surface minimale pour chacun des types de logements. Les surfaces sont conçues de sorte à assurer une habitabilité optimale des logements. Outre l'observation des dispositions réglementaires applicables en matière de construction, les opérations de construction de logements sociaux répondent à des exigences de développement durable, qualitatives et sécuritaires comportant notamment la prise en compte de la performance énergétique et du confort hygrothermique des logements, des risques d'incendie et des risques cycloniques. La typologie des logements, les modalités de détermination de leur surface, et les exigences mentionnées au précédent alinéa sont précisées par un arrêté pris en conseil des ministres. II. - Lorsqu'une opération de construction de logement social bénéficie du dispositif national destiné à encourager les investissements outre-mer dans le domaine du logement social, les normes de constructions prévues par ledit dispositif s'appliquent. III. - Des assurances couvrent la garantie bancaire d'achèvement et la garantie décennale des opérations de construction de logement social.	Au sens de la présente loi du pays, l'habitation principale se définit comme un bien immobilier à usage d'habitation occupé au moins dix mois par an.
Art. LP. 6. — Destination des opérations - Limitation des loyers I. - Destination des opérations : Les logements sociaux sont destinés à la location simple et à la location-vente. La location simple, au sens de la présente loi du pays, s'entend de tout contrat par lequel un ménage a la jouissance d'un logement à titre onéreux. La location-vente, au sens de la présente loi du pays, s'entend de tout contrat par lequel un ménage a la possibilité d'accéder à la propriété du logement qu'il occupe, après une période de location de non-meublés. Les logements sont loués meublés ou non-meublés. Un local meublé, au sens de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée, est garni au minimum d'une cuisinière, d'un réfrigérateur, d'une table à manger avec des chaises et des	Art. LP. 6. — Destination des opérations - Limitation des loyers et des prix de vente I. - Destination des opérations : Les logements sociaux sont destinés à la location simple et, à la location-vente ou à la vente directe. La location simple, au sens de la présente loi du pays, s'entend de tout contrat par lequel un ménage a la jouissance d'un logement à titre onéreux. Les logements destinés à la location simple le sont pour une période minimale de 10 ans. La location-vente, au sens de la présente loi du pays, s'entend de tout contrat par lequel un ménage a la possibilité d'accéder à la propriété du logement qu'il occupe, après une période de location obligatoire de 5 ans. Les logements sont loués meublés ou non-meublés.

lits en nombre suffisant pour le nombre supposé d'occupants. Les opérations susmentionnées sont, en tant que de besoin, compatibles avec tout dispositif dont l'objet est similaire, quelle qu'en soit l'appellation, notamment le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement outre-mer, applicable en Polynésie française. II. - Limitation des loyers : Le montant des loyers des opérations mentionnées au I fait l'objet d'un plafonnement en fonction de la catégorie de ménages ciblée. Pour une même opération, une ou plusieurs catégories de ménages peuvent être ciblées. Dans le cadre de ces mêmes opérations, en cas de cumul avec le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer, l'aide mentionnée à l'article LP. 9 ne peut être accordée que si elle a pour effet de permettre un abaissement significatif du montant des loyers en deçà des plafonds locatifs prévus par ledit dispositif de l'Etat. Un arrêté pris en conseil des ministres précise les conditions d'application du présent article.	Un local meublé, au sens de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée, est garni au minimum d'une cuisine, d'un réfrigérateur, d'une table à manger avec des chaises et des lits en nombre suffisant pour le nombre supposé d'occupants. La vente directe, au sens de la présente loi du pays, s'entend de la cession à titre onéreux du logement par l'organisme privé de logement social au profit du ménage éligible sans que celle-ci ne soit précédée d'une période de location. Dans une même opération de logements, il ne peut être prévu des destinations différentes. Les opérations susmentionnées sont, en tant que de besoin, compatibles avec tout dispositif dont l'objet est similaire, quelle qu'en soit l'appellation, notamment le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement outre-mer, applicable en Polynésie française. II. - Limitation des loyers : Le montant des loyers des opérations mentionnées au I de location simple et de location-vente fait l'objet d'un plafonnement en fonction de la catégorie de ménages ciblée. Pour une même opération, une ou plusieurs catégories de ménages peuvent être ciblées. Dans le cadre de ces mêmes opérations, en cas de cumul avec le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer, l'aide mentionnée à l'article LP. 9 ne peut être accordée que si elle a pour effet de permettre un abaissement significatif du montant des loyers en deçà des plafonds locatifs prévus par ledit dispositif de l'Etat. III. - Limitation des prix de vente : Dans le cadre des opérations de location-vente et de vente directe, le prix de vente des logements est diminué du montant de la rétrocession de l'aide du Pays octroyée. Un arrêté pris en conseil des ministres précise les conditions d'application du présent article.
Chapitre 2.- Coûts et modalités de financement Art. LP. 7. — Coûts de l'opération	

Les éléments constitutifs du coût de l'opération sont la charge foncière, le coût de construction du bâtiment, les honoraires, les frais de portage financier.

I. - La charge foncière comprend :

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

II. - Le coût de construction du bâtiment comprend les dépenses afférentes :

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

III. - Les honoraires comprennent :

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

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

Art. LP. 8. — Encadrement des coûts

Art. LP. 8. — Encadrement des coûts

Le coût des opérations de construction de logements sociaux est notamment encadré par les exigences des loyers ; - du plafonnement du coût de la construction des logements. De façon générale, sauf disposition particulière prévue par un arrêté pris en conseil des ministres, l'encadrement du coût des opérations est déterminé par référence aux dispositions prévues par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer.	Le coût des opérations de construction de logements sociaux est notamment encadré par les exigences résultant - du plafonnement des loyers ; - de l'encadrement des prix de vente ; - du plafonnement du coût de la construction des logements ; De façon générale, sauf disposition particulière prévue par un arrêté pris en conseil des ministres, l'encadrement du coût des opérations est déterminé par référence aux dispositions prévues par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer.
Art. LP. 9. — Aides de la Polynésie française I. - La Polynésie française peut contribuer au financement des opérations de construction de logement social : 1° En cédant à titre gratuit ou onéreux, donnant à bail, une assise foncière ; 2° En instituant des dispositions fiscales spécifiques, notamment sous forme d'exonération ou de taux réduit ; 3° En accordant une subvention, sous réserve des disponibilités financières inscrites au budget de la Polynésie française. I bis. - Lorsqu'une opération agréée est destinée exclusivement à la catégorie de ménages intermédiaire, seules les aides publiques mentionnées aux 1° et 2° du I peuvent être accordées. II. - Des taux maximaux des aides publiques pouvant être accordées à des opérations de construction de logement social sont fixés selon leur destination : la location simple et la location-vente. La valeur vénale de l'assise foncière mentionnée au 1° ci-dessus entre dans le calcul du taux maximum d'aide accordée par la Polynésie française. Les opérations de construction de logements sociaux réalisés sur les assiettes foncières mentionnées au 1° peuvent bénéficier d'un taux abondé. Lorsqu'elles présentent le caractère d'exonérations fiscales, les aides mentionnées au 2° du I sont prises en compte lors de la détermination des taux maximaux des aides publiques. Pour l'application de la présente loi du pays, le remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée prévu à l'article LP. 20 constitue une aide publique. Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les taux mentionnés par le présent article.	Art. LP. 9. — Aides de la Polynésie française I. - La Polynésie française peut contribuer au financement des opérations de construction de logement social : 1° En cédant à titre gratuit ou onéreux, donnant à bail, une assise foncière ; 2° En instituant des dispositions fiscales spécifiques, notamment sous forme d'exonération ou de taux réduit ; 3° En accordant une subvention, sous réserve des disponibilités financières inscrites au budget de la Polynésie française. I bis. - Lorsqu'une opération agréée est destinée exclusivement à la catégorie de ménages intermédiaire, seules les aides publiques mentionnées aux 1° et 2° du I peuvent être accordées. II. - Des taux maximaux des aides publiques pouvant être accordées à des opérations de construction de logement social sont fixés selon leur destination : la location simple, la location-vente et la vente directe. La valeur vénale de l'assise foncière mentionnée au 1° ci-dessus entre dans le calcul du taux maximum d'aide accordée par la Polynésie française. Les opérations de construction de logements sociaux réalisés sur les assiettes foncières mentionnées au 1° peuvent bénéficier d'un taux abondé. Lorsqu'elles présentent le caractère d'exonérations fiscales, les aides mentionnées au 2° du I sont prises en compte lors de la détermination des taux maximaux des aides publiques. Pour l'application de la présente loi du pays, le remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée prévu à l'article LP. 20 constitue une aide publique. Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les taux mentionnés par le présent article.
Art. LP. 10. — Articulation avec d'autres dispositifs de financement	

	I. - Lorsque le financement d'une opération de construction de logement social est simultanément assuré par une aide mentionnée à l'article LP. 9 et par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer, les dispositions dudit dispositif prévalent en cas de discordance, sauf exigences expressément mentionnées par un arrêté pris en conseil des ministres. II. - Lorsque le financement d'une opération de construction de logement social ne bénéficie pas d'une aide mentionnée à l'article LP. 9 et qu'il est assuré par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer, les dispositions dudit dispositif prévalent en toute hypothèse en cas de discordance avec les dispositions de la présente loi du pays. III. - Lorsque le financement d'une opération de construction de logement social est exclusivement assuré par une aide mentionnée à l'article LP. 9, ladite opération est pleinement soumise aux exigences de la présente loi du pays, notamment à celles énoncées au II de l'article LP. 6 et à l'article LP. 8. En outre, la durée de la période de location prévue par les contrats de location-vente ne peut être inférieure à celle prévue par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer.
	Art. LP. 11. — Agrément des opérations de construction de logements sociaux Après instruction par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement, les opérations de construction de logements sociaux aidées par la Polynésie française sont agréées par arrêté pris en conseil des ministres, sur la base d'un programme déterminé reprenant le coût du programme, son plan de financement, la destination envisagée des logements et, selon le cas, le montant des loyers et le prix de vente des logements.
Titre II - De l'attribution des logements sociaux Chapitre 1er. - Procédure d'attribution des logements Art. LP. 12. — Des ménages éligibles I. - Les logements sociaux sont attribués à des ménages qui ne sont pas déjà propriétaires d'un logement et dont le revenu mensuel moyen est inférieur à un seuil déterminé par arrêté pris en conseil des ministres, en considération de la composition des ménages concernés.	Titre II - De l'attribution des logements sociaux Chapitre 1er. - Procédure d'attribution des logements Art. LP. 12. — Des ménages éligibles I. - Les logements sociaux sont attribués à des ménages qui ne sont pas déjà propriétaires d'un logement et dont le revenu mensuel moyen est inférieur à un seuil déterminé par arrêté pris en conseil des ministres, en considération de la composition des ménages concernés.

composition des ménages concernés.	Lorsque les logements font l'objet d'une location-vente ou d'une vente directe, les ménages acquéreurs doivent, en outre, justifier d'une durée de résidence de cinq (5) ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de deux ans avec une personne justifiant d'une résidence de cinq (5) ans en Polynésie française. Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui y résidaient antérieurement, interruptives du délai pris en considération pour apprécier la condition de résidence. Afin de satisfaire à l'objectif de mixité sociale, plusieurs catégories de ménages éligibles peuvent être distinguées en fonction de leurs revenus. II. - Le revenu mensuel moyen du ménage (RMM) comprend tous les revenus du ménage. Sont exclues du calcul du RMM toute prestation familiale, pension alimentaire et allocations prévues par la délibération n° 82-36 du 30 avril 1982 modifiée, relative à l'action en faveur des handicapés perçues, ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage. Pour l'application de la présente loi du pays, on entend par "ménage", l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence d'habitation principale.
Art. LP. 13. — Etablissement du dossier de demande	Les demandes de logements sociaux sont effectuées auprès des organismes privés de logement social qui tiennent à la disposition des pétitionnaires des formulaires à cet effet. Chaque organisme privé de logement social enregistre les demandes qui lui sont adressées afin de les instruire. Chaque organisme privé de logement social institue une commission d'attribution composée de représentants de l'organisme privé de logement social, de représentants de la Polynésie française, et de représentants des communes où sont situés les logements concernés.
Art. LP. 14. — Instruction des demandes	Lorsque le dossier de demande comporte l'ensemble des pièces requises pour son instruction, il fait l'objet d'un enregistrement spécifique. Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les pièces justificatives

nécessaires à l'établissement de la demande. Le dossier de demande est paré par le demandeur. Il est exigé du pétitionnaire qu'il produise les justificatifs requis justifiant de l'éligibilité du ménage, et ce, tant lors du dépôt du dossier de demande que lors de sa réactualisation avant la décision d'attribution du logement.	
Art. LP. 15. — Classement sans suite Les demandes sont irrecevables et classées sans suite de plein droit lorsque : a) Le revenu mensuel constaté sur les douze mois précédant la date de dépôt de la demande est supérieur aux seuils fixés par arrêté pris en conseil des ministres ; b) L'attribution du logement aurait pour effet de rendre le demandeur propriétaire de plusieurs logements ; c) En cas de non-production des justificatifs attestant l'éligibilité du ménage ; d) En location-vente et en vente directe, l'acquéreur ne justifie pas d'une durée de résidence de cinq (5) ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de deux ans avec une personne justifiant d'une résidence de cinq (5) ans en Polynésie française. La décision de classement sans suite du dossier, qui est motivée, est notifiée au pétitionnaire.	Art. LP. 15. — Classement sans suite Les demandes sont irrecevables et classées sans suite de plein droit lorsque : a) En location simple, en location-vente et en vente directe, le revenu mensuel constaté sur les douze mois précédant la date de dépôt de la demande est supérieur aux seuils fixés par arrêté pris en conseil des ministres ; b) L'attribution du logement aurait pour effet de rendre le demandeur propriétaire de plusieurs logements ; c) En cas de non-production des justificatifs attestant l'éligibilité du ménage ; d) En location-vente et en vente directe, l'acquéreur ne justifie pas d'une durée de résidence de cinq (5) ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de deux ans avec une personne justifiant d'une résidence de cinq (5) ans en Polynésie française. La décision de classement sans suite du dossier, qui est motivée, est notifiée au pétitionnaire.
Art. LP. 16. — Décision d'attribution I. - L'organisme privé de logement social procède à l'attribution du logement social sur le fondement d'un avis favorable de la commission mentionnée à l'article LP. 13. II. - Lorsqu'un délai de plus de 6 mois s'écoule entre la décision mentionnée au I et l'attribution définitive du logement, cette dernière ne peut intervenir qu'après une nouvelle vérification des conditions d'éligibilité du ménage pétitionnaire.	
Chapitre 2. - Obligations des ménages bénéficiaires Art. LP. 17. — Contrats de location simple En cas de location, les bénéficiaires sont assujettis aux obligations suivantes : - occupation du logement à titre de résidence principale ; - interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou	Chapitre 2. - Obligations des ménages bénéficiaires Art. LP. 17. — Contrats de location simple En cas de location, les bénéficiaires sont assujettis aux obligations suivantes : - occupation du logement à titre de résidence d'habitation principale ; - interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou

en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ; - assurance du logement contre l'incendie. En cas de non-respect de tout ou partie des obligations mises à sa charge, le ménage bénéficiaire s'expose à une résiliation du bail.	en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ; - assurance du logement contre l'incendie. En cas de non-respect de tout ou partie des obligations mises à sa charge, le ménage bénéficiaire s'expose à une résiliation du bail.
Art. LP. 18. — Contrats de location-vente En cas d'accession à la propriété du logement sous forme de location-vente, les bénéficiaires sont assujettis, pendant toute la durée du bail de location-vente, aux obligations suivantes : I. Pendant la période de location : a) Occupation du logement à titre de résidence principale ; b) Interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ; c) Assurance du logement contre l'incendie. En cas de non-respect de tout ou partie des obligations précitées, le ménage bénéficiaire s'expose à une résiliation du contrat de location-vente durant la période de location. II. En cas d'acquisition du logement : Outre les conditions susmentionnées au I. a) et b), les conditions ci-après sont requises : a) Interdiction de revente du logement à un prix supérieur à son prix d'acquisition, en ce compris les frais notariés, les frais et intérêts bancaires et la taxe de publicité immobilière, dans les 5 années suivant la période de location obligatoire prévue par la réglementation, laquelle ne saurait être inférieure à 5 ans ; b) En cas de revente dans les 5 années suivant la période de location obligatoire prévue par la réglementation, le ménage acquéreur doit être éligible au sens de l'article LP. 12 et avoir été reconnu comme tel par la commission d'attribution de l'organisme privé de logement social concerné ; c) Le ménage acquéreur mentionné au b) est soumis à l'obligation mentionnée au a). La violation des obligations mentionnées au II entraîne de plein droit la nullité du contrat de revente. Elle expose en outre le ménage primo-acquéreur du logement à un redressement dans les conditions mentionnées à l'article LP. 21.	Art. LP. 18. — Contrats de location-vente En cas d'accession à la propriété de vente du logement sous forme de location-vente, les bénéficiaires sont assujettis, pendant toute la durée du bail de location-vente, aux obligations suivantes : I. Pendant la période de location : a) Occupation du logement à titre de résidence d'habitation principale ; b) Interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublée ou saisonnière ; c) Assurance du logement contre l'incendie. En cas de non-respect de tout ou partie des obligations précitées, le ménage bénéficiaire s'expose à une résiliation du contrat de location-vente durant la période de location. II. En cas d'acquisition du logement : Outre les conditions susmentionnées au I. a) et b), les conditions ci-après sont requises : a) Interdiction de revente du logement à un prix supérieur à son prix d'acquisition actualisé dans les 20 années suivant la période de location obligatoire prévue par la réglementation, laquelle ne saurait être inférieure à 5 ans. L'actualisation du prix d'acquisition se fait par la prise en compte des frais notariés, des frais et intérêts bancaires ainsi que par l'application de l'évolution de l'indice des loyers privés, publié par l'institut de la statistique de Polynésie française, entre l'année de l'acquisition initiale et l'année de la vente ; b) En cas de revente dans les 20 années suivant la période de location obligatoire prévue par la réglementation, le ménage acquéreur doit être éligible au sens de l'article LP. 12 et avoir été reconnu comme tel par la commission d'attribution de l'organisme privé de logement social concerné ; c) Le ménage acquéreur mentionné au b) est soumis à l'obligation mentionnée au a), pour la période restant à courir. La violation des obligations mentionnées au II entraîne de plein droit la nullité du contrat de revente. Elle expose en outre le ménage primo-acquéreur du logement à un redressement dans les conditions mentionnées à l'article LP. 21.
Art. LP. 18bis. — Vente directe	Art. LP. 18bis. — Vente directe
Nouvel article	Nouvel article

	En cas de vente directe du logement, les ménages sont assujettis aux obligations suivantes : a) Occupation du logement à titre d'habitation principale ; b) Interdiction de transformer le logement en local commercial ou professionnel, ou en local destiné à la location vide, meublé ou saisonnière ; c) Interdiction de revente du logement à un prix supérieur à son prix d'acquisition actualisé dans les 20 années suivant la date d'acquisition. L'actualisation du prix d'acquisition se fait par la prise en compte des frais notariés, des frais et intérêts bancaires ainsi que par application de l'évolution de l'indice des loyers privés, publié par l'institut de la statistique de Polynésie française, entre l'année de l'acquisition initiale et l'année de la vente ; d) En cas de revente dans les 20 années suivant la date d'acquisition, le ménage acquéreur doit être éligible au sens de l'article LP. 12 ; e) Le ménage acquéreur mentionné au d) est soumis à l'obligation mentionnée au c), pour la période restant à courir. La violation des obligations mentionnées au présent article entraîne de plein droit la nullité de la vente. Elle expose en outre le ménage primo-acquéreur du logement à un redressement dans les conditions mentionnées à l'article LP. 21.
Art. LP. 19. — Mentions spéciales Les obligations incombant aux ménages énumérées aux articles LP. 17 et LP. 18 sont rappelées dans une mention spéciale figurant, selon le cas, au bas des contrats de location, de location-vente ou de vente signée par l'attributaire. Y figure également la mention selon laquelle la revente du logement avant le terme prévu à l'article LP. 18 n'est possible qu'après information préalable par le vendeur du service en charge de l'enregistrement et du président de la commission d'attribution. Titre III - Dispositions diverses Art. LP. 20. Droit au remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les constructions de logements sociaux agréées I - Les opérateurs agréés, en application de l'article LP. 2, en tant qu'organismes	Art. LP. 19. — Mentions spéciales Les obligations incombant aux ménages énumérées aux articles LP. 17, LP. 18 et 18bis sont rappelées dans une mention spéciale figurant, selon le cas, au bas des contrats de location, de location-vente ou de vente signée par l'attributaire. Y figure également la mention selon laquelle la revente du logement avant le terme prévu aux articles LP. 18 et LP. 18bis n'est possible qu'après information préalable par le vendeur du service en charge de l'enregistrement et du service en charge du logement. -et du président de la commission d'attribution. Titre III - Dispositions diverses Art. LP. 20. Droit au remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les constructions de logements sociaux agréées I - Les opérateurs agréés, en application de l'article LP. 2, en tant qu'organismes

privés de logement social se livrant à l'activité de construction, bénéficient d'un droit au remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) supportée au titre des opérations de construction ayant fait l'objet d'un agrément dans les conditions prévues à l'article LP. 11.

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

II - Les promoteurs se livrant à une opération de construction agréée, destinée à être vendue en l'état futur d'achèvement à un opérateur agréé en application de l'article LP. 2 de la présente loi du pays en tant qu'organisme privé de logement social ou à un opérateur public de logement social défini à l'article LP. 3 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée, bénéficient également du droit au remboursement de la TVA.

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

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

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

Lorsque le financement de l'opération de construction destinée à être vendue en l'état futur d'achèvement est simultanément assuré par une aide mentionnée à l'article LP. 9 et par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement outre-mer, le droit au remboursement de la TVA est accordé au promoteur, sous réserve que l'acte de vente en l'état futur d'achèvement stipule que les logements sont destinés à être acquis, au terme de la durée de location obligatoire prévue par ledit dispositif, par un organisme privé de logement social ou par un opérateur public de logement social. Dans ce cas, la demande de remboursement est formulée par l'opérateur privé de logement social ou par l'opérateur public de logement social pour le compte du promoteur.

III - La circonstance que l'opération de construction agréée bénéficie du dispositif national destiné à encourager les investissements outre-mer ne fait pas obstacle au droit au remboursement de la TVA sollicité par l'organisme privé de logement

privés de logement social se livrant à l'activité de construction, bénéficient d'un droit au remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) supportée au titre des opérations de construction ayant fait l'objet d'un agrément dans les conditions prévues à l'article LP. 11.

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

II - Les promoteurs se livrant à une opération de construction agréée, destinée à être vendue en l'état futur d'achèvement à un opérateur agréé en application de l'article LP. 2 de la présente loi du pays en tant qu'organisme privé de logement social ou à un opérateur public de logement social défini à l'article LP. 3 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée, bénéficient également du droit au remboursement de la TVA.

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

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

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

Lorsque le financement de l'opération de construction destinée à être vendue en l'état futur d'achèvement est simultanément assuré par une aide mentionnée à l'article LP. 9 et par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement outre-mer, le droit au remboursement de la TVA est accordé au promoteur, sous réserve que l'acte de vente en l'état futur d'achèvement stipule que les logements sont destinés à être acquis, au terme de la durée de location obligatoire prévue par ledit dispositif, par un organisme privé de logement social ou par un opérateur public de logement social. Dans ce cas, la demande de remboursement est formulée par l'opérateur privé de logement social ou par l'opérateur public de logement social pour le compte du promoteur.

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

social pour lui-même, ou par ce dernier pour le compte du promoteur dans les conditions prévues au II.	conditions prévues au II.
IV - Seule la TVA qui a frappé le coût de l'opération prévu à l'article LP. 7, I, II et III, est admise au remboursement.	IV - Seule la TVA qui a frappé le coût de l'opération prévu à l'article LP. 7, I, II et III, est admise au remboursement.
V - Le droit au remboursement de la TVA est ouvert à la date d'achèvement de la construction agréée attestée par la production du certificat de conformité. Toutefois et par anticipation, le remboursement de la TVA peut être sollicité partiellement par l'organisme privé de logement social en fonction de l'état d'avancement de la construction selon le calendrier suivant :	V - Le droit au remboursement de la TVA est ouvert à la date d'achèvement de la construction agréée attestée par la production du certificat de conformité. Toutefois et par anticipation, le remboursement de la TVA peut être sollicité partiellement par l'organisme privé de logement social en fonction de l'état d'avancement de la construction selon le calendrier suivant :
- à la date d'achèvement des fondations ;	- à la date d'achèvement des fondations ;
- à la date de la mise hors d'eau ;	- à la date de la mise hors d'eau ;
- à la date de la mise hors d'air ;	- à la date de la mise hors d'air ;
- à la date de l'achèvement de la construction.	- à la date de l'achèvement de la construction.
VI - Les demandes de remboursement de la TVA qui ont grevé les travaux de construction doivent être présentées à la direction des impôts et des contributions publiques :	VI - Les demandes de remboursement de la TVA qui ont grevé les travaux de construction doivent être présentées à la direction des impôts et des contributions publiques :
- dans les 30 jours suivant la date de l'attestation délivrée par l'architecte de la construction et contresignée par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, par le promoteur, certifiant l'état d'avancement des travaux conformément au calendrier défini au V ci-dessus ;	- dans les 30 jours suivant la date de l'attestation délivrée par l'architecte de la construction et contresignée par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, par le promoteur, certifiant l'état d'avancement des travaux conformément au calendrier défini au V ci-dessus ;
- dans les 90 jours suivant la date de l'achèvement de la construction attestée par le certificat de conformité.	- dans les 90 jours suivant la date de l'achèvement de la construction attestée par le certificat de conformité.
VII - Le droit au remboursement de la TVA est admis sur présentation des documents suivants :	VII - Le droit au remboursement de la TVA est admis sur présentation des documents suivants :
- la demande de remboursement de TVA formulée par l'organisme privé de logement social sur un imprimé dont le modèle est fixé par arrêté pris en conseil des ministres ;	- la demande de remboursement de TVA formulée par l'organisme privé de logement social sur un imprimé dont le modèle est fixé par arrêté pris en conseil des ministres ;
- un relevé de factures mentionnant l'identification précise du fournisseur ou du prestataire (n° TAHITI, nom ou dénomination sociale, adresse), la nature des travaux ainsi que le montant facturé hors taxe et toutes taxes comprises ;	- un relevé de factures mentionnant l'identification précise du fournisseur ou du prestataire (n° TAHITI, nom ou dénomination sociale, adresse), la nature des travaux ainsi que le montant facturé hors taxe et toutes taxes comprises ;
- une attestation certifiant l'état d'avancement des travaux conformément au calendrier défini au V ci-dessus délivrée par l'architecte de la construction et contresignée par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, par le promoteur.	- une attestation certifiant l'état d'avancement des travaux conformément au calendrier défini au V ci-dessus délivrée par l'architecte de la construction et contresignée par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, par le promoteur.
S'il s'agit de la première demande de remboursement, l'organisme privé de logement social est tenu de produire en sus des documents mentionnés précédemment, une copie de son arrêté d'agrément en tant qu'organisme privé de logement social, une copie de l'arrêté d'agrément de la construction et de l'autorisation de travaux immobiliers.	S'il s'agit de la première demande de remboursement, l'organisme privé de logement social est tenu de produire en sus des documents mentionnés précédemment, une copie de son arrêté d'agrément en tant qu'organisme privé de logement social, une copie de l'arrêté d'agrément de la construction et de l'autorisation de travaux immobiliers.
Lorsque la construction est réalisée par un promoteur, la première demande de remboursement doit également être accompagnée d'une attestation notariée ou	Lorsque la construction est réalisée par un promoteur, la première demande de remboursement doit également être accompagnée d'une attestation notariée ou

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

A l'achèvement de la construction, l'organisme privé de logement social doit produire un état récapitulatif des travaux indiquant le coût de revient pour l'ensemble de la construction. Cet état récapitulatif doit être signé par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, contresigné par le promoteur. Les originaux des factures ou les documents en tenant lieu doivent être tenus à disposition de la direction des impôts et des contributions publiques et présentés à toute réquisition de celle-ci.

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

Si les factures sont libellées au nom du maître de l'ouvrage délégué, la demande de remboursement devra en outre être accompagnée du contrat de mandat conclu entre le maître d'ouvrage et le maître d'ouvrage délégué. La TVA figurant sur une facture présentée au-delà du 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle le certificat de conformité a été établi ne donne pas lieu à remboursement.

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

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

En application des règles prévues par les titres Ier et II de la deuxième partie du code des impôts, si un remboursement de la TVA a été obtenu en l'absence d'achèvement de la construction dans les délais prévus par l'arrêté d'agrément ou en cas de non-respect des engagements souscrits respectivement dans l'arrêté d'agrément de l'organisme privé de logement social ou dans l'arrêté d'agrément

d'une copie de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement mentionnant que l'organisme privé de logement social agréé est l'acquéreur et que la construction a fait l'objet d'une décision favorable d'agrément délivrée dans les conditions de la présente loi du pays.

A l'achèvement de la construction, l'organisme privé de logement social doit produire un état récapitulatif des travaux indiquant le coût de revient pour l'ensemble de la construction. Cet état récapitulatif doit être signé par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, contresigné par le promoteur. Les originaux des factures ou les documents en tenant lieu doivent être tenus à disposition de la direction des impôts et des contributions publiques et présentés à toute réquisition de celle-ci.

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

Si les factures sont libellées au nom du maître de l'ouvrage délégué, la demande de remboursement devra en outre être accompagnée du contrat de mandat conclu entre le maître d'ouvrage et le maître d'ouvrage délégué. La TVA figurant sur une facture présentée au-delà du 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle le certificat de conformité a été établi ne donne pas lieu à remboursement.

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

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

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

de la construction, la direction des impôts et des contributions publiques procède au contrôle et à la reprise des sommes indûment versées au titre du droit au remboursement de la TVA, sans préjudice de l'application des pénalités et intérêts dus. Lorsque l'organisme privé de logement social dépose des demandes de remboursement de la TVA pour le compte du promoteur auprès duquel il acquiert une construction en l'état futur d'achèvement, le promoteur et l'organisme privé de logement social sont solidairement tenus au paiement des sommes indûment versées au titre du droit au remboursement de la TVA ainsi que des pénalités et intérêts dus. Les contestations relatives au droit au remboursement de TVA suivent les règles prévues par le chapitre 1er du titre III de la deuxième partie du code des impôts.	remboursement de la TVA, sans préjudice de l'application des pénalités et intérêts dus. Lorsque l'organisme privé de logement social dépose des demandes de remboursement de la TVA pour le compte du promoteur auprès duquel il acquiert une construction en l'état futur d'achèvement, le promoteur et l'organisme privé de logement social sont solidairement tenus au paiement des sommes indûment versées au titre du droit au remboursement de la TVA ainsi que des pénalités et intérêts dus. Les contestations relatives au droit au remboursement de TVA suivent les règles prévues par le chapitre 1er du titre III de la deuxième partie du code des impôts.
Art. LP. 21. — Droits d'enregistrement et de publicité foncière	Art. LP. 21. — Droits d'enregistrement et de publicité foncière
I. - Acquisition d'assises foncières destinées à la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux : Lorsque l'acquisition d'une assise foncière par un opérateur de logement social ou par un promoteur agissant pour le compte d'un opérateur de logement social au titre d'une opération agréée, est exclusivement destinée à la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux agréée, une exonération totale des droits d'enregistrement et de publicité foncière peut être accordée. Lorsque l'acquisition n'est pas exclusivement destinée à la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux agréée, l'exonération est déterminée au prorata de la surface dédiée à cette opération. Le taux d'exonération est fixé en tenant compte de la superficie du terrain d'assiette ou celles des parties privatives et communes affectées au logement social par rapport aux superficies totales de ces mêmes emprises. L'opérateur ou le promoteur s'engage à achever la construction des logements prévus au titre de l'opération de construction de logements sociaux agréée, dans un délai maximum de cinq (5) ans à compter de la date d'acquisition du terrain d'assiette pour laquelle il bénéficie d'une exonération. A ce titre, l'opérateur ou le promoteur s'engage à produire à la recette de la direction des affaires foncières, la copie du certificat de conformité au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai. A défaut, il est procédé au rappel des droits correspondant à l'exonération accordée, majorés d'un intérêt de retard de 0,75 % par mois calculé à compter de la date d'acquisition jusqu'à la date de notification du redressement. Les exonérations sont accordées par le conseil des ministres dans la limite des taux prévus au II de l'article LP. 9. L'arrêté définit la répartition des exonérations	I. - Acquisition d'assises foncières destinées à la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux : Lorsque l'acquisition d'une assise foncière par un opérateur de logement social ou par un promoteur agissant pour le compte d'un opérateur de logement social au titre d'une opération agréée, est exclusivement destinée à la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux agréée, une exonération totale des droits d'enregistrement et de publicité foncière peut être accordée. Lorsque l'acquisition n'est pas exclusivement destinée à la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux agréée, l'exonération est déterminée au prorata de la surface dédiée à cette opération. Le taux d'exonération est fixé en tenant compte de la superficie du terrain d'assiette ou celles des parties privatives et communes affectées au logement social par rapport aux superficies totales de ces mêmes emprises. L'opérateur ou le promoteur s'engage à achever la construction des logements prévus au titre de l'opération de construction de logements sociaux agréée, dans un délai maximum de cinq (5) ans à compter de la date d'acquisition du terrain d'assiette pour laquelle il bénéficie d'une exonération. A ce titre, l'opérateur ou le promoteur s'engage à produire à la recette de la direction des affaires foncières, la copie du certificat de conformité au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai. A défaut, il est procédé au rappel des droits correspondant à l'exonération accordée, majorés d'un intérêt de retard de 0,75 % par mois calculé à compter de la date d'acquisition jusqu'à la date de notification du redressement. Les exonérations sont accordées par le conseil des ministres dans la limite des taux prévus au II de l'article LP. 9. L'arrêté définit la répartition des exonérations et

et leurs montants respectifs. L'arrêté doit intervenir avant l'acquisition des biens immobiliers destinés à la réalisation de l'opération. II. - Acquisition par l'opérateur des constructions de logement social agréées réalisées par le promoteur constitué en société ad hoc : Les ventes en l'état futur d'achèvement de constructions entrant dans le cadre d'une opération de construction de logements sociaux agréée, à un opérateur agréé en application de l'article LP. 2 en tant qu'organisme privé de logement social, peuvent bénéficier d'une exonération totale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière. L'acte de vente en l'état futur d'achèvement doit stipuler d'une part, que l'acquéreur est un organisme privé de logement social agréé et d'autre part, que la construction est réalisée en exécution de la décision d'agrément de la construction délivrée dans les conditions de la présente loi du pays et à laquelle il est fait référence. III. - Acquisition de logements issus d'opérations de construction de logements sociaux : La première vente de logement social par l'organisme privé de logement social agréé, intervenant soit à l'issue de la période de location obligatoire prévue par la réglementation, soit en vente directe, bénéficie d'une exonération totale de droits d'enregistrement et de droits de publicité foncière. En cas de non-respect de tout ou partie des obligations mises à sa charge après l'acquisition, le ménage bénéficiaire s'expose à un rappel des droits dus au titre de l'enregistrement et de la publicité foncière érudés majorés d'un intérêt de retard de 0,75 % par mois calculé à compter de la date d'acquisition jusqu'à la notification du redressement. Toute revente à un prix supérieur au prix d'acquisition, en ce compris les frais notariés, les frais et intérêts bancaires et la taxe de publicité immobilière, constatée par la recette de la direction des affaires foncières dans le délai des cinq (5) années suivant la période de location obligatoire mentionnée à l'article LP. 18, donne lieu au redressement défini ci-dessus. Le nouvel acquéreur est soumis aux droits d'enregistrement et de publicité foncière aux taux applicables en cas de vente d'immeubles. IV. - Cumul des dispositifs d'aide fiscale : Les exonérations de droits d'enregistrement et de publicité foncière prévues au présent article peuvent se cumuler avec les tarifs réduits prévus au profit des actes entrant directement dans la mise en œuvre de dispositifs nationaux destinés à encourager les investissements outre-mer prévus par l'article LP. 2 de la loi du pays n° 2009-8 du 6 mai 2009 portant modification du code des impôts et autres	leurs montants respectifs. L'arrêté doit intervenir avant l'acquisition des biens immobiliers destinés à la réalisation de l'opération. II. - Acquisition par l'opérateur des constructions de logement social agréées réalisées par le promoteur constitué en société ad hoc : Les ventes en l'état futur d'achèvement de constructions entrant dans le cadre d'une opération de construction de logements sociaux agréée, à un opérateur agréé en application de l'article LP. 2 en tant qu'organisme privé de logement social, peuvent bénéficier d'une exonération totale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière. L'acte de vente en l'état futur d'achèvement doit stipuler d'une part, que l'acquéreur est un organisme privé de logement social agréé et d'autre part, que la construction est réalisée en exécution de la décision d'agrément de la construction délivrée dans les conditions de la présente loi du pays et à laquelle il est fait référence. III. - Acquisition de logements issus d'opérations de construction de logements sociaux : La première vente de logement social par l'organisme privé de logement social agréé, intervenant soit à l'issue de la période de location obligatoire prévue par la réglementation, soit en vente directe, bénéficie d'une exonération totale de droits d'enregistrement et de droits de publicité foncière. En cas de non-respect de tout ou partie des obligations mises à sa charge après l'acquisition, le ménage bénéficiaire s'expose à un rappel des droits dus au titre de l'enregistrement et de la publicité foncière érudés majorés d'un intérêt de retard de 0,75 % par mois calculé à compter de la date d'acquisition jusqu'à la notification du redressement. Toute revente à un prix supérieur au prix d'acquisition actualisé, constatée par la recette de la direction des affaires foncières dans le délai des cinq (5) années-vingt (20) années suivant la période de location obligatoire mentionnée à l'article LP. 18 ou suivant la date d'acquisition mentionnée à l'article LP. 18 bis, donne lieu au redressement défini ci-dessus. Le nouvel acquéreur est soumis aux droits d'enregistrement et de publicité foncière aux taux applicables en cas de vente d'immeubles. IV. - Cumul des dispositifs d'aide fiscale : Les exonérations de droits d'enregistrement et de publicité foncière prévues au présent article peuvent se cumuler avec les tarifs réduits prévus au profit des actes entrant directement dans la mise en œuvre de dispositifs nationaux destinés à encourager les investissements outre-mer prévus par l'article LP. 2 de la loi du pays n° 2009-8 du 6 mai 2009 portant modification du code des impôts et autres mesures fiscales dans le cadre de l'approbation du budget de la Polynésie française pour l'exercice 2009.
--	--

mesures fiscales dans le cadre de l'approbation du budget de la Polynésie française pour l'exercice 2009.	
Art. LP. 22. — Abrogation - Dispositions diverses I. - La loi du pays n° 2014-31 du 13 octobre 2014 portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française est abrogée. Cette délibération est rétablie dans sa rédaction antérieure à la loi du pays n° 2014-31 du 13 octobre 2014 précitée, sous réserve des dispositions prévues ci-après. II. - L'article 3 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française est rédigé comme suit : “Art. LP. 3.— Intervention des organismes de logement social. Les organismes de logement social, au sens de la présente délibération, sont des opérateurs publics se livrant à l'activité de construction ou de gestion de logements destinés aux personnes mentionnées à l'article 1er, ou à ces deux activités cumulées. Sont notamment considérés comme des organismes de logement social, l'Office polynésien de l'habitat, Tahiti Nui Aménagement et Développement, ainsi que tout autre établissement public dûment habilité à cette fin par ses statuts. La pérennité de la politique en matière d'habitat social est garantie par des dispositifs de financement pluriannuels liant la Polynésie française et les organismes de logement social susmentionnés.” III. - Les opérations de construction de logements sociaux conduites par les organismes privés de logement social antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi du pays demeurent régies par l'état du droit applicable à la date de leur agrément à l'exception des dispositions des titres II et III qui sont applicables aux attributions de logements intervenant postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi du pays.	Art. LP. 23. — Entrée en vigueur Les dispositions de la présente loi du pays entrent en vigueur à compter de l'adoption de l'arrêté pris pour son application. Le présent acte sera exécuté comme loi du pays.
Art. LP. 23. — Entrée en vigueur Les dispositions de la présente loi du pays entrent en vigueur à compter de l'adoption de l'arrêté pris pour son application. Le présent acte sera exécuté comme loi du pays.	

Projet d'arrêté modificatif

portant modification de l'arrêté 1359 CM du 15 septembre 2016 portant application de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social

Arrêté n° 1359 CM du 15 septembre 2016 portant application de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social	Proposition de modification de l'arrêté n°1359 CM du 15 septembre 2016 portant application de la loi du pays n°2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social
Article 1er.— Champ d'application Le présent arrêté fixe les mesures d'application de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.	
Art. 2.— Définitions Pour l'application du présent arrêté, on entend par "SMIG" : la rémunération mensuelle minimale telle que définie par l'article LP. 3322-2 et suivants du code du travail institué par la loi du pays n° 2011-15 du 4 mai 2011, en vigueur à la date de l'instruction du dossier de demande d'aide au logement et à la date de la décision d'attribution de l'aide, selon le cas.	Art. 2.— Définitions Pour l'application du présent arrêté, on entend par "SMIG" : la rémunération mensuelle minimale telle que définie par l'article LP 3322-1 et suivants du code du travail institué par la loi du pays n° 2011-15 du 4 mai 2011, en vigueur à la date de l'instruction du dossier de demande d'aide au logement et à la date de la décision d'attribution de l'aide, selon le cas.
TITRE IER - DE LA PROCEDURE D'AGREMENT Art. 3.— Composition Article abrogé	
Art. 4.— Saisine Toute demande d'agrément donne lieu au dépôt d'un dossier de demande d'agrément, en un (1) exemplaire à la délégation à l'habitat et à la ville qui délivre un récépissé de dépôt du dossier.	

	Art. 5.— Instruction du dossier La délégation à l'habitat et à la ville est chargée d'instruire les demandes d'agrément. A ce titre, elle est habilitée à solliciter tous compléments d'information ou pièces manquantes au dossier, à tout moment de la procédure d'agrément. En cas de pièce manquante, le pétitionnaire est invité à compléter son dossier dans le délai de quinze jours à compter de la date d'envoi de la demande de complément d'information par la délégation à l'habitat et à la ville. A défaut d'avoir été complété dans ce délai, la délégation à l'habitat et à la ville peut notifier l'irrecevabilité du dossier. Dans le cadre de son instruction, la délégation à l'habitat et à la ville peut adresser le dossier reçu pour avis à un service ou établissement public administratif, ou à tout organisme, lequel transmet son avis dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de sa réception. A partir de son analyse et, le cas échéant, des avis reçus des services et établissements publics administratifs, ou de tout organisme, la délégation à l'habitat et à la ville établit un rapport de présentation du dossier de demande d'agrément. Le dossier complet est alors adressé au ministre en charge du logement. S'agissant des demandes d'agrément des programmes de logements, les pièces requises pour l'instruction du dossier sont celles énumérées à l'article 13. S'agissant des demandes d'agrément en qualité d'organisme privé de logement social, les pièces requises pour l'instruction du dossier sont les suivantes : a) Eléments attestant d'une expérience dans le domaine de la promotion, de la construction et de la commercialisation de programmes de logements ; b) Eléments attestant d'une compétence en matière financière, technique et juridique des dirigeants ou du personnel dans le domaine du logement et d'une expérience dans le domaine de la gestion locative ; c) Eléments relatifs à la situation financière et aux garanties financières des actionnaires ; d) Eléments attestant de la capacité à mener un programme de construction biennal assorti d'une estimation prévisionnelle des investissements y afférents ; e) Eléments justifiant l'existence de réserves foncières identifiées et suffisantes

f) Attestations de situation régulière au regard du respect des obligations fiscales et sociales.	
Art. 6.— Réunion Article abrogé	
Art. 7.— Délibéré Article abrogé	
Art. 8.— Transmission du dossier La délégation à l'habitat et à la ville transmet le dossier complet pour avis au ministre en charge du logement aux fins de son examen par le conseil des ministres.	
Titre II - Des opérations de construction de logements sociaux Chapitre 1er - Caractéristiques des logements Art. 9.— Types de logement Les logements sont classés par type ainsi qu'il suit : Tableau	
Art. 10.— Définitions Surface du logement (S) : La surface S de chaque logement est égale à la somme de sa surface habitable et de la moitié de sa surface annexe. Surface habitable (Sh) : La surface habitable d'un logement est la surface de plancher du logement construit, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasement de fenêtres et de portes. Il n'est pas tenu compte, dans la surface habitable, des surfaces annexes telles que définies ci-après et des surfaces des logements disposant d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. S'ils sont couverts, les balcons, terrasses et vérandas sont compris dans la surface habitable. Pièce principale : Est considérée comme pièce principale, toute pièce autre que les aires de service et de circulation, disposant d'un accès à partir des circulations ou de la salle de séjour, d'un éclairage naturel et d'un système d'aération qui lui sont propres. Les pièces principales sont, notamment, les séjours, les salles à manger et les chambres.	

L'absence d'une cloison entre la salle de séjour et une autre pièce est tolérée à condition que la pièce unique ainsi créée puisse éventuellement être séparée en deux pièces répondant, chacune, aux critères ci-dessus. Surfaces annexes (Sa) : Les surfaces annexes des logements doivent : - disposer d'un sol résistant pouvant supporter une charge identique à celle admissible pour le logement ; - avoir une hauteur libre de plus de 1,80 mètre ; - être réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement. Les surfaces annexes comprennent les balcons, terrasses et vérandas non couverts ainsi que les toits terrasses, les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, buanderies, loggias, séchoirs extérieurs au logement, locaux communs et autres dépendances des logements.	
Art. 11.— Caractéristiques de construction Outre les dispositions réglementaires applicables en matière de construction, les opérations de construction de logements sociaux répondent aux caractéristiques minimales suivantes. I. Les bâtiments : - sont paracycloniques - comportent des parois extérieures d'une stabilité au feu d'un quart d'heure ; - sont protégés contre les infiltrations et remontées d'eau ; - garantissent à ses occupants un confort hygrothermique ; - répondent à des exigences de performances énergétiques. II. Les logements disposent : - d'une cuisine et d'un W-C, chacun pourvu d'un ouvrant donnant sur l'extérieur ; cet ouvrant peut être commun au W-C et à la salle d'eau si ces deux pièces sont 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 : - pour toutes cuisines : un évier simple - pour tous W-C : 1 cuvette avec chasse d'eau et robinet d'arrêt ; - pour toutes salles d'eau : 1 receveur de douche et 1 lavabo. Les cabinets d'aisance ont 1,20 mètre x 0,80 mètre de dimension minimum, leur porte pouvant s'ouvrir sur l'extérieur dans le cas des dimensions minimales. Les corridors, vestibules et autres dégagements doivent avoir une largeur minimale de 0,90 mètre. Les branchements des équipements à la canalisation collective ainsi que les	

canalisations d'eau sont réalisés de manière à être accessibles. III. - Finitions extérieures Les constructions en bois font l'objet d'un traitement fongicide et insecticide. Les menuiseries extérieures font l'objet d'un traitement garantissant leur préservation et leur étanchéité.	
Chapitre 2 - Coûts et modalités de financement	Chapitre 2 - Coûts et modalités de financement
Art. 12.— Taux maximum d'aides publiques Les taux maximaux d'aide publique prévus à l'article LP. 9 sont les suivants :	Art. 12.— Taux maximum d'aides publiques Les taux maximaux d'aide publique prévus à l'article LP. 9 sont les suivants :
Tableau	Tableau modifié
Les taux applicables ci-dessus peuvent être abondés de 10 % maximum lorsque les opérations de construction de logements sociaux sont réalisées sur des assises foncières mentionnées au 1° de l'article LP. 9.	Les taux applicables ci-dessus peuvent être abondés de 10 % maximum lorsque les opérations de construction de logements sociaux sont réalisées sur des assises foncières mentionnées au 1° de l'article LP. 9.
Art. 13.— Agrément des programmes de logements En application des dispositions de l'article LP. 11, les programmes de logements sont agréés, par arrêté pris en conseil des ministres, sur la base d'un programme déterminé dont les éléments essentiels sont les suivants : - la localisation de l'opération ; - la note de présentation de l'opération ; - la notice descriptive des caractéristiques techniques de l'immeuble ; - le nombre et types de logements à réaliser ; - le coût prévisionnel de l'opération ; - le plan de financement ; - la destination des logements ; - le coût de la construction des logements ; - le montant des loyers ; - le prix de vente des logements ; - le montant des garanties requises au III de l'article LP. 5 ; - la fraction des loyers prise en compte ou restituée, selon le cas, à l'issue de la période de jouissance des contrats de location-vente ; - en application du II de l'article LP. 6, en cas de cumul avec le dispositif d'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer, la démonstration étayée et l'engagement que 70 % au moins de l'aide de la Polynésie française sera restituée sous forme d'abaissement des loyers en deçà des plafonds locatifs prévus par ledit dispositif de l'Etat ;	Art. 13.— Agrément des programmes de logements En application des dispositions de l'article LP. 11, les programmes de logements sont agréés, par arrêté pris en conseil des ministres, sur la base d'un programme déterminé dont les éléments essentiels sont les suivants : - la localisation de l'opération ; - la note de présentation de l'opération ; - la notice descriptive des caractéristiques techniques de l'immeuble ; - le nombre et types de logements à réaliser ; - le coût prévisionnel de l'opération ; - le plan de financement ; - la destination des logements ; - le coût de la construction des logements ; - le montant des loyers ; - le prix de vente des logements ; - le montant des garanties requises au III de l'article LP. 5 ; - la fraction des loyers prise en compte ou restituée, selon le cas, à l'issue de la période de jouissance des contrats de location-vente ; - en application du II de l'article LP. 6, en cas de cumul avec le dispositif d'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer, la démonstration étayée et l'engagement que 70 % au moins de l'aide de la Polynésie française sera restituée sous forme d'abaissement des loyers en deçà des plafonds locatifs prévus par ledit dispositif de l'Etat ;

[Tapez ici]

- les moyens matériels, humains et financiers dédiés à la gestion locative de l'opération.	dispositif de l'Etat ; - les moyens matériels, humains et financiers dédiés à la gestion locative de l'opération ; - dans le cas d'une location-vente ou d'une vente directe, la démonstration étayée et l'engagement que 90% au moins de l'aide de la Polynésie française sera restituée sous forme d'abaissement des prix de vente en-deçà des prix du marché libre.
Art. 14.— Limitation du coût des programmes de logements I. - Les taux maximaux d'aide publique prévus à l'article LP. 9 sont applicables au coût du programme de logements, tel que ce coût est défini à l'article LP. 7, dans la limite d'un montant toutes taxes comprises par mètre carré de surface habitable. Ce montant est fixé par référence au dispositif de l'État destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer tel que prévu à l'article 199 undecies C du code général des impôts, converti en franc Pacifique et actualisé chaque année conformément aux modalités prévues par ledit dispositif. II. - Les plafonds de loyer, hors charges, sont déterminés par mètre carré de surface habitable, par référence aux plafonds fixés par le dispositif de l'État destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer tel que prévu à l'article 199 undecies C du code général des impôts. Au titre du logement social, les plafonds de loyer à prendre en compte sont ceux auxquels il est fait référence au 5° du I. de l'article 199 undecies C du code général des impôts. Au titre du logement intermédiaire, les plafonds de loyer à prendre en compte sont ceux auxquels il est fait référence au 3° du I. de l'article 199 undecies C du code général des impôts. Ces plafonds, fixés annuellement par ledit dispositif, sont exprimés sur une base mensuelle et convertis en franc Pacifique. Ils sont révisés chaque année conformément aux modalités définies par le dispositif de l'État susmentionné.	
Titre III - De l'attribution des logements Chapitre Ier - Formulation et examen des demandes	Art. 15.— Conditions d'éligibilité des ménages Les programmes de logements sociaux, quelle qu'en soit la destination, sont destinés à des ménages dont le Revenu mensuel moyen brut (RMM) est inférieur

ou égal aux plafonds prévus par le dispositif de l'État destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer tel que prévu à l'article 199 undecies C du code général des impôts. Au titre du logement social, les plafonds de ressources à prendre en compte sont ceux auxquels il est fait référence au 5° du I de l'article 199 undecies C du code général des impôts. Au titre du logement intermédiaire, les plafonds de ressources à prendre en compte sont ceux auxquels il est fait référence au 2° du I de l'article 199 undecies C du code général des impôts. Ces plafonds, fixés annuellement par ledit dispositif, sont exprimés sur une base mensuelle et convertis en franc Pacifique. Ils sont révisés chaque année conformément aux modalités définies par le dispositif de l'État susmentionné.	des ménages dont le Revenu mensuel moyen brut (RMM) est inférieur ou égal aux plafonds prévus par le dispositif de l'État destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer tel que prévu à l'article 199 undecies C du code général des impôts. Au titre du logement social, les plafonds de ressources à prendre en compte sont ceux auxquels il est fait référence au 5° du I de l'article 199 undecies C du code général des impôts. Au titre du logement intermédiaire, les plafonds de ressources à prendre en compte sont ceux auxquels il est fait référence au 2° du I de l'article 199 undecies C du code général des impôts. Ces plafonds, fixés annuellement par ledit dispositif, sont exprimés sur une base mensuelle et convertis en franc Pacifique. Ils sont révisés chaque année conformément aux modalités définies par le dispositif de l'État susmentionné. Pour les opérations dont la destination est de la vente directe, les plafonds de ressources à prendre en compte sont ceux prévus à l'article 3 de l'arrêté n° 2089 CM du 24 octobre 2025 portant application de la loi du pays n° 2025-29 du 13 octobre 2025 relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire.
Art. 16.— Présentation des demandes - contenu du dossier I. - Les pétitionnaires effectuent leur demande en remplissant un formulaire mis à leur disposition par les organismes privés de logement social. Ce formulaire indique notamment : - la destination du logement souhaitée (location simple ou location-vente) ; - la localisation géographique souhaitée ; - la composition du ménage. Il - Le dossier de demande est constitué d'un formulaire et de pièces justificatives. La demande est présentée au moyen d'un formulaire renseigné, paraphé et signé par le demandeur et le cas échéant par le codemandeur. Les pièces justificatives obligatoires qui doivent être produites pour l'instruction de la demande sont les suivantes : - une pièce d'identité du demandeur et le cas échéant du codemandeur ; - une copie de la carte d'assuré social, délivrée par la Caisse de prévoyance de Polynésie française (CPS) du demandeur et de toutes les personnes composant le ménage, en cours de validité ; - un relevé d'informations de la CPS justifiant des revenus du ménage ou à défaut les justificatifs des revenus du ménage sur la période des douze (12) mois précédant la date d'enregistrement de la demande ;	Art. 16.— Présentation des demandes - contenu du dossier I. - Les pétitionnaires effectuent leur demande en remplissant un formulaire mis à leur disposition par les organismes privés de logement social. Ce formulaire indique notamment : - la destination du logement souhaitée (location simple, location-vente ou vente directe) ; - la localisation géographique souhaitée ; - la composition du ménage. Il - Le dossier de demande est constitué d'un formulaire et de pièces justificatives. La demande est présentée au moyen d'un formulaire renseigné, paraphé et signé par le demandeur et le cas échéant par le codemandeur. Les pièces justificatives obligatoires qui doivent être produites pour l'instruction de la demande sont les suivantes : - une pièce d'identité du demandeur et le cas échéant du codemandeur ; - une copie de la carte d'assuré social, délivrée par la Caisse de prévoyance de Polynésie française (CPS) du demandeur et de toutes les personnes composant le ménage, en cours de validité ; - un relevé d'informations de la CPS justifiant des revenus du ménage ou à défaut les justificatifs des revenus du ménage. Pour les opérations de

- un relevé des transcriptions hypothécaires au nom du demandeur et du codemandeur le cas échéant délivré par la recette-conservation des hypothèques moins de trois (3) mois avant la date d'enregistrement de la demande ; - et le cas échéant, le justificatif de la pension alimentaire versée ou perçue par les personnes composant le ménage. Le dossier de demande constitué par le ménage pétitionnaire est adressé ou remis à l'organisme privé de logement social.	location simple et de location-vente, les justificatifs de revenus couvrent la période des douze (12) mois précédant la date d'enregistrement de la demande. Pour les opérations de vente directe, les justificatifs de revenus couvrent l'année N-2 précédant la date d'enregistrement de la demande ; - un relevé des transcriptions hypothécaires au nom du demandeur et du codemandeur le cas échéant délivré par la recette-conservation des hypothèques moins de trois (3) mois avant la date d'enregistrement de la demande ; - et le cas échéant, le justificatif de la pension alimentaire versée ou perçue par les personnes composant le ménage. - dans le cas d'une vente directe, copie de l'attestation d'emprunt bancaire issue d'un établissement bancaire situé en Polynésie française. Le dossier de demande constitué par le ménage pétitionnaire est adressé ou remis à l'organisme privé de logement social.
Art. 17.— Instruction de la recevabilité des demandes Une fois le dossier de demande réceptionné par l'organisme privé de logement social, la commission d'attribution de celui-ci : - l'instruit et l'enregistre lorsqu'il comporte les pièces requises pour son instruction - le classe sans suite en cas d'incapacité persistante du pétitionnaire à produire les justificatifs requis - procède au réexamen des conditions d'éligibilité en cas de dépassement du délai de six (6) mois mentionné à l'article 20. L'instruction consiste à vérifier l'éligibilité de la demande du ménage pétitionnaire, son actualité et l'adéquation des demandes présentées aux besoins du ménage. A cet effet, le demandeur a l'obligation de fournir tous les justificatifs utiles pour vérifier les éléments du dossier, notamment concernant la composition de la famille et les revenus du ménage. Les demandes recevables sont transmises pour avis aux commissions d'attribution.	
Art. 18.— Enregistrement des demandes - renouvellement I. - Dès lors qu'après instruction, le dossier est recevable et éligible, la demande fait l'objet d'un enregistrement unique. Cet enregistrement donne lieu à l'attribution d'un numéro unique communiqué au demandeur, dans le délai d'un mois du dépôt de la dernière pièce exigée, au moyen d'une attestation comportant les mentions suivantes : - le nom du demandeur ;	

- la destination du logement demandé ; - date du dépôt de la dernière pièce exigée ; - le numéro d'enregistrement de la demande ; - la date d'enregistrement de la demande ; - la durée de validité de la demande, les modalités de son renouvellement et les conditions de radiation. La demande a une validité de cinq (5) ans à compter de la date d'enregistrement de la demande. II - Pour renouveler sa demande, le demandeur adresse à nouveau, à l'organisme privé de logement social, le formulaire visé à l'article 16 du présent arrêté, en actualisant les informations contenues dans sa demande initiale ou fournies lors du dernier renouvellement. Une attestation d'enregistrement du renouvellement de la demande est remise au demandeur. Elle reprend les informations de l'attestation d'enregistrement. Le numéro unique et la date de dépôt initial sont conservés afin de préserver l'ancienneté du dossier.	
Art. 19.— Avis des commissions d'attribution I. - Les commissions d'attribution mentionnées à l'article LP. 13 examinent les demandes qui leur sont transmises en vue de formuler un avis sur l'attribution des logements disponibles. A cet effet, les organismes privés de logement social leur transmettent une liste actualisée et détaillée des demandes recevables et des logements disponibles. II. - La commission d'attribution est composée : Au titre de la représentation des intérêts de l'organisme privé de logement social : - de trois (3) membres désignés par l'organisme privé de logement social, ou de leur représentant. Au titre de la représentation de la Polynésie française : - du ministre du logement, ou de son représentant ; - du président de la commission de logement de l'assemblée de la Polynésie française, ou de son vice-président. Au titre de la représentation des intérêts communaux : - du maire de la commune où sont situés les logements concernés ou de son représentant. En cas de pluralité de communes concernées il y a autant de représentants que de communes concernées. III. - Les règles d'organisation et de fonctionnement de ces commissions d'attribution sont les suivantes : Il est tenu autant de réunions que nécessaire, sur convocation du président qui arrête l'ordre du jour. Le président de la commission est désigné par l'organisme privé de logement	

	social, il assure la préparation des séances de la commission et convoque celle-ci. La fonction de vice-président est exercée par le ministre du logement ou son représentant. En cas d'absence ou d'empêchement du président de la commission, le vice-président le remplace. L'ordre du jour de la réunion est adressé à chaque membre quinze (15) jours francs au moins avant la séance par tout moyen écrit permettant de justifier de la remise. Le quorum est fixé à quatre membres. Si ce quorum n'est pas atteint à la suite de la première convocation, la commission peut délibérer valablement sur le même ordre du jour après l'expiration d'un délai d'un (1) jour franc qui suit la réunion précédente et ce, quel que soit le nombre des membres délibérants présents. Tous les membres ont voix délibérative. Toutefois, les membres désignés au titre des intérêts communaux ne prennent part aux votes que dans la mesure où le logement dont l'attribution est envisagée est situé sur leur commune. Tout membre absent peut donner procuration à un autre membre. L'avis de la commission est donné à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante. L'avis est consigné par écrit signé par le président de séance et l'un des membres présents. Il est obligatoirement dressé un procès-verbal des réunions de la commission dont la conservation est assurée par l'organisme privé de logement social et dont une copie est adressée au président et aux membres de la commission.
	Chapitre 2 - Mise en oeuvre de la décision d'attribution Art. 20.— Notification d'une décision d'attribution conditionnelle I. - Le ménage pétitionnaire est informé d'une décision d'attribution conditionnelle par un courrier adressé à l'adresse mentionnée dans le formulaire de demande. Cette décision précise le type, les caractéristiques et la destination du logement attribué et elle atteste que le ménage attributaire satisfait aux conditions d'éligibilité à la date de l'attribution. Le courrier précise que la décision n'est pas définitive et qu'une nouvelle vérification des conditions d'éligibilité sera requise si plus de six (6) mois s'écoulent entre la date de la notification et l'attribution définitive du logement.

II. - En cas de dépassement du délai de six (6) mois précité, l'organisme privé de logement social est tenu de vérifier que le ménage pétitionnaire satisfait toujours aux conditions éligibilité par la production des documents ci-après : - une copie de la carte d'assuré social, délivrée par la Caisse de prévoyance sociale de Polynésie française (CPS) du demandeur et de toutes les personnes composant le ménage, en cours de validité ; - un relevé d'informations de la CPS justifiant des revenus du ménage ou à défaut les justificatifs des revenus du ménage sur la période des six (6) mois échue ; - et le cas échéant, le justificatif de la pension alimentaire versée ou perçue par les personnes composant le ménage pendant la période des six (6) échue ; - un certificat sur l'honneur que le(s) demandeur(s) n'est (ne sont) pas déjà propriétaire(s) d'un logement à usage d'habitation. A défaut de fournir les pièces, renseignements et justificatifs demandés dans le délai, la décision d'attribution conditionnelle peut être abrogée. Dès lors qu'il a été satisfait de manière concluante à la nouvelle vérification des conditions d'éligibilité, l'attribution définitive du logement peut intervenir.	Art. 21.— Attribution définitive du logement L'attribution définitive du logement est formalisée par : - la signature d'un bail en cas de location simple ; - la signature d'un contrat de location-vente en cas de location-vente ; - la signature d'un contrat de vente en cas de vente directe.
Titre IV - Dispositions diverses et transitoires Art. 22 Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à compter de sa publication au Journal officiel de la Polynésie française. Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux opérations de construction de logements sociaux agréées avant l'entrée en vigueur de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social dans les conditions fixées à l'article LP. 22. L'arrêté n° 184 CM du 3 février 2012 est modifié comme suit : - aux alinéas 2 et 3 de l'article 2, les mots : "ou privé" sont abrogés ; - le titre 1er est abrogé.	

Art. 23 Le ministre de la relance économique, de l'économie bleue, de la politique numérique et de la promotion des investissements, chargé des relations avec l'assemblée de la Polynésie française et le Conseil économique, social et culturel, et le ministre du logement et de la rénovation urbaine, de la politique de la ville, des affaires foncières et du domaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux intéressés et publié au Journal officiel de la Polynésie française.	Art. 23 Le ministre de l'économie, du budget et des finances, en charge des énergies, des postes et télécommunications et le ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Journal officiel de la Polynésie française.
--	--

Tableaux présents dans l'arrêté :

Article 9 :

Type	Nombre de pièces principales	Equipement minimal	
Studio	1	Salle d'eau, W-C, cuisinette	14
F1	1	Salle d'eau, W-C, cuisine	18
F2	2	Salle d'eau, W-C, cuisine	30
F3	3	Salle d'eau, W-C, cuisine	43
F4	4	Salle d'eau, W-C, cuisine	61
F5	5	Salle d'eau, W-C, cuisine	79
F6	6	Salle d'eau, W-C, cuisine	97
Au-delà	Par pièce sup.	+ une salle d'eau	10

Article 12 :

Destination des logements	Taux maximum de l'aide
Location-vente	30 %
Location simple	30 %
Vente directe	40%

AVIS

Vu les dispositions de l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu la saisine n° **5193/PR du 29 juillet 2026** du Président de la Polynésie française, sollicitant l'avis du CESEC sur **un projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social** ;

Vu la décision du bureau réuni le **29 juillet 2026** ;

Vu le projet d'avis de la commission « Développement et égalité des territoires » en date du **24 août 2026** ;

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française a adopté, lors de la séance plénière du **26 août 2026**, l'avis dont la teneur suit :

I – OBJET DE LA SAISINE

Le Président de la Polynésie française soumet à l'avis du Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française (CESEC) un projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

II – CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le sujet de l'accèsion au logement des polynésiens a fait l'objet de nombreux avis du CESEC au cours des dernières années, tant au regard des mécanismes d'accèsion à la propriété qu'aux dispositifs visant à augmenter le parc immobilier disponible, essentiellement pour les ménages les plus modestes et ceux dits « intermédiaires ».

La Politique Publique de l'Habitat 2021-2030¹, qui a fait l'objet de l'avis du CESEC n° 78-2021 du 31 août 2021, rappelait les difficultés auxquelles était confrontée la mise à disposition de logements abordables pour les ménages disposant de revenus modestes : augmentation des demandes, manque de foncier, procédures longues pour les opérateurs, inflation du coût des matériaux de construction.

Selon ce document, le besoin annuel estimé était de l'ordre de 1 400 logements, dont 800 logements « sociaux » (pour des ménages dont les revenus mensuels s'établissent entre 0 et 2 SMIG), 300 logements dits « intermédiaires » (revenus mensuels entre 2 et 3,5 SMIG) et 300 logements restants sur le marché libre.

L'exposé des motifs du présent projet de loi du pays précise que 185 logements sont en cours de construction pour un besoin estimé à environ 300 par an.

Le projet de loi du pays propose d'apporter de nouveaux correctifs à la réglementation applicable aux Organismes Privés de Logement Social (OPLS) afin de favoriser la production de logements. Il vise essentiellement à permettre la vente directe de logements construits par ces opérateurs. Par ailleurs, il apporte un certain nombre d'aménagements aux conditions d'accès aux logements, notamment pour les cas de locations et de locations-ventes.

III – OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

Le projet de loi appelle de la part du CESEC les observations et recommandations suivantes :

1. Un dispositif amélioré pour inciter à la production

1.1 Définitions

Le projet de loi du pays apporte une modification dans la définition de ce que sont les organismes privés de logement social.

Il remplace la notion de « *logements sociaux* » par celle de « *biens immobiliers à usage d'habitation principale* » et précise que ces derniers sont acquis ou construits en vue de « *leur location ou de leur cession* ». Cette dernière modification permet la mise en œuvre de la vente directe.

Il est précisé que les programmes de logement social sont destinés aux « *personnes physiques entrant dans la catégorie de ménages sociales et intermédiaires* ». La version en vigueur de la loi de pays concernait plus généralement « *le respect de plafonds de loyers et de ressources* ». Le projet consacre le public auquel il est destiné mais, au regard des règles qu'il met en œuvre, le CESEC estime que le public « social » ne puisse être réellement concerné.

¹ Délibération n° 2021-129/APF du 9 décembre 2021 portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française 2021-2030

1.2 Sur les locations simples

Afin d'éviter les reventes de logements acquis par le biais du dispositif des OPLS, le projet de loi du pays étend à 10 années la durée minimale de location imposée aux bénéficiaires, dans le cas des locations simples.

Le CESEC relève qu'il peut sembler difficile pour les ménages locataires, et notamment les plus jeunes d'entre eux, de se projeter sur une telle durée. Ainsi, s'ils peuvent louer un logement de type F1 ou F2 en tant que couple, l'arrivée d'un enfant pourrait imposer l'entrée dans un logement d'une taille supérieure. **La mise en œuvre d'un parcours résidentiel est essentielle au suivi des locataires et le CESEC recommande que des exceptions puissent être apportées à cette durée minimum en fonction d'événements familiaux ou autres à déterminer.**

De la même manière, face à l'impossibilité pour l'OPH d'assurer ses missions de bailleur social, le CESEC recommande d'accompagner et de renforcer financièrement l'Agence Immobilière Sociale de la Polynésie française (AISPF) dans le développement de solutions de logements à destination des populations précaires. Cette agence doit faire évoluer ses statuts afin de permettre des locations supérieures à deux années pour ce public.

1.3 Sur la location-vente

Le système actuel courant de location-vente est maintenu mais connaît quelques évolutions au rang desquelles l'interdiction de la revente du logement à un prix supérieur au prix d'acquisition dans un délai de 20 ans, contre 5 actuellement. Cette évolution a pour objet d'empêcher la spéculation sur des logements ayant bénéficié d'aides publiques pour leur construction.

Ce délai commence à courir au terme de la période de location, laquelle est de 5 années au minimum.

La revente reste possible avant l'expiration du délai mais devra se faire à un prix limité au prix d'acquisition augmenté selon le coût de la vie et l'évolution de certains éléments du prix (tels que les frais de notaire).

Le CESEC considère que cette évolution, tant pour la location-vente que pour la vente directe (cf. infra), s'inscrit dans le sens d'une saine utilisation des deniers publics en ce qu'il empêche la spéculation sur des logements sociaux.

1.4 Sur la vente directe

Afin de répondre aux besoins d'une partie des demandeurs, le projet de loi du pays permet aux OPLS de procéder à des ventes directes de logements.

En effet, en l'état de la réglementation actuelle, toute vente est conditionnée par une période de location obligatoire (cf. 1.3 ci-dessus). Or, l'offre de logements accessibles aux jeunes ménages s'avère insuffisante et la possibilité d'une vente directe pourrait, sous réserve d'une production plus intense, répondre en partie à la demande.

Les prix de vente sont limités selon des critères définis par arrêté pris en conseil des ministres. Par ailleurs, une durée de résidence, de mariage, de concubinage ou de Pacte civil de solidarité de cinq ans minimum est exigée, tant pour la location-vente que pour la vente directe.

Les acquéreurs s'engagent également à ne pas céder le logement à un prix supérieur au prix d'acquisition durant une période de 20 années, à l'instar de ce qui prévaut dans le cas d'une location-vente.

Cette ouverture à la vente directe s'adresse particulièrement, selon l'exposé des motifs, aux bénéficiaires d'un Prêt à Taux 0 (PTZ)². Pour rappel, le PTZ est un dispositif de soutien des primo-accédants sous conditions de revenus. Il cible l'acquisition ou la construction de logements neufs ainsi que l'acquisition de logements anciens à usage de résidence principale. Adossé obligatoirement à un prêt bancaire immobilier classique, le prêt à taux zéro est octroyé sans intérêt pour le ménage, celui-ci ne remboursant que le capital.

Néanmoins, le Prêt à Taux 0 reste toutefois réservé aux ménages en capacité d'obtenir un prêt bancaire classique, puisqu'il ne couvre qu'une part de l'opération, l'autre, de montant équivalent, étant financée aux conditions du marché.

Aussi, même vendus à un prix réduit par rapport au prix normal du marché qui ne fait qu'augmenter d'année en année, le risque est que ces ménages ne puissent même pas y accéder, malgré les aides de la collectivité. En tout état de cause, la vente directe ne sera pas adressée aux ménages les plus modestes.

Le CESEC est favorable à cette évolution notamment au regard de la demande forte des jeunes ménages qui pourraient trouver ici une solution de logement plus abordable.

De plus, en cas de revente à l'issue ou au cours de la première durée de 20 ans, aucune obligation ne semble peser sur le nouvel acquéreur. Tout au plus, le projet de loi du pays prévoit que l'acquéreur est tenu de remplir les conditions pour obtenir un logement social ou intermédiaire, et qu'il est soumis à l'interdiction de revendre le bien plus cher « *pour la période restant à courir* » (Art. LP 18 bis nouveau, dernier alinéa).

Le CESEC recommande d'imposer à tout nouvel acquéreur la même obligation de non-revente à un prix supérieur au prix d'acquisition (hors actualisation) pour une nouvelle période de 20 années.

De l'avis même d'un promoteur auditionné, bien que le dispositif de la vente directe réponde à l'une des demandes des OPLS, la procédure telle que prévue pourrait s'avérer en tout état de cause trop compliquée pour être attractive.

Le CESEC rappelle, comme il l'a plusieurs fois relevé, que les procédures administratives, et notamment celle relative aux permis de construire, sont très souvent compliquées, longues, voire variables selon les interlocuteurs. Il recommande une nouvelle fois la simplification des démarches administratives.

De la même manière, le taux de rétrocession, c'est-à-dire la réduction du prix de vente selon l'aide apportée aux opérateurs, est porté à 90%. La marge ainsi accordée à ces opérateurs s'en trouve diminuée d'autant, au risque de rendre les opérations économiquement inintéressantes pour eux.

Enfin, le CESEC s'interroge sur l'interdiction faite de combiner les locations simples, les locations-ventes et les ventes directes dans un même ensemble immobilier. Cette interdiction est destinée, selon l'exposé des motifs, à renforcer « *la lisibilité des opérations et la sécurité juridique des ménages comme des opérateurs* ».

2. Une politique publique de l'habitat à actualiser

La Politique Publique de l'Habitat 2021-2030, adoptée en 2021, ambitionnait de mettre en place une stratégie autour de quatre axes : anticiper, réguler, accompagner et piloter.

Force est de constater qu'à mi-chemin de ce plan, il ressort des données fournies à l'appui du projet de loi du pays que les objectifs fixés par ce document stratégique sont très loin d'être remplis, notamment en ce qui concerne la production de logements.

² Loi du pays n° 2025-29 du 13 octobre 2025 relative au « prêt à taux zéro » et instituant un crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire

Parmi les préconisations du rapport, une séparation des activités entre l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH) et les Organismes Privés de Logement Social (OPLS) était déjà envisagée. Ainsi, le document rappelait que *« les motifs du désintérêt au dispositif soulignés par les promoteurs agréés ont principalement trait à la difficulté d'obtention de l'aide de l'État (LODEOM) et à l'obligation de gestion locative pendant 5 ans minimum. Ainsi, il apparaît que le repositionnement des opérateurs sur des produits et cibles de ménages plus distinctif permettrait de disposer d'un écosystème plus efficace d'acteurs en capacité de produire du logement abordable. L'OPH serait conforté sur son rôle de réponse aux besoins des ménages modestes. Le dispositif OPLS devra être révisé et ces opérateurs repositionnés sur le logement intermédiaire »*.

Pour sa part, la population ayant le moins de ressources manque de solutions de logements. L'opérateur historique du logement social, l'OPH, ne parvient pas à répondre aux 4 000 demandes en attente. Il met en avant la rareté du foncier disponible, les réticences de certaines communes ou de particuliers à voir construire de tels logements à proximité, le non-paiement de loyers par de nombreux ménages, malgré leur montant relativement faible ainsi que l'ancienneté et la vétusté du parc locatif existant.

Le CESEC relève que la masse salariale de l'établissement public, 1 549 000 000 F CFP inscrits au budget primitif 2026³, pèse sur ses résultats malgré le plan d'austérité mis en place et destiné à résorber les pertes ayant permis le retour à l'équilibre financier en 2025, et obère sa capacité à investir dans de nouveaux logements ou même à réhabiliter les anciens.

L'institution recommande de recentrer l'activité de l'OPH sur la gestion de son parc très social et social et de continuer à réduire sa masse budgétaire dédiée au personnel.

Compte-tenu des prix actuels du marché immobilier, les ménages relevant de la classe intermédiaire se tournent à leur tour vers l'OPH, laquelle ne peut répondre à la demande.

En ce sens, le projet de loi du pays soumis à l'avis du CESEC traite essentiellement de la facilitation de la production de logements intermédiaires ainsi qu'à leur vente directe, sans période préalable de location, destinés à une frange de la population qui dépasse les critères sociaux, et qui ont la capacité d'emprunter pour acheter.

Néanmoins, la part de la population répondant à une définition « très sociale » ou « sociale » est en augmentation et ne trouve plus de solutions de logements dignes. Elle est de plus en plus complétée par la part dite « intermédiaire » exclue de la majorité des offres de logements.

Le CESEC recommande d'imaginer d'autres modèles permettant à des opérateurs privés de produire plus de logements. À ce titre, l'institution rappelle que des accords entre employeurs et salariés ont été conclus en vue de la mise en place d'un opérateur de logements, financé par un fond de participation habitat, à l'instar du prélèvement du Fonds Spécial de l'Habitat (FSR) qui prévalait dans les années 2000.

Cette solution pourrait permettre à un nouvel opérateur de fournir des logements, sans participation publique, notamment aux jeunes salariés.

De la même manière, **le CESEC recommande de se rapprocher des communes afin de modifier, si nécessaire, leurs Plans Généraux d'Aménagement (PGA) afin d'inclure plus de foncier destiné aux logements sociaux et intermédiaires.** L'adhésion des Tavana et leur participation aux commissions d'attribution des logements sociaux est indispensable au développement des logements sociaux et intermédiaires, notamment en réservant des quotas de logements pour les demandeurs des communes concernées.

³ Arrêté n° 528 CM du 30 avril 2026 rendant exécutoire la délibération n° 36-2026 CA/OPH du 20 mars 2026 du conseil d'administration de l'Office polynésien de l'habitat, adoptant l'état prévisionnel des recettes et des dépenses de l'OPH pour l'exercice 2026

Le CESEC recommande par ailleurs de repenser les parcours résidentiels, tenant compte de l'évolution de la composition familiale au cours de la vie des ménages bénéficiaires des dispositifs et d'adapter l'offre de logements en conséquence.

L'institution recommande enfin l'analyse des résultats du dispositif « 'A Noho » (bail réel logement) et de son impact sur la production de logements abordables.

IV - CONCLUSION

L'accès à un logement à un tarif abordable est aujourd'hui une problématique que rencontrent de nombreux polynésiens, et plus seulement les catégories les plus modestes. L'inflation des prix de vente est connue et ne semble pas amorcer de réduction.

Bien qu'étant considéré comme un besoin essentiel, trouver un logement s'avère très compliqué pour de nombreux ménages.

De nombreux efforts financiers ont été consentis par le Pays ces dernières années (plus de 3,5 milliards de F CFP d'aides publiques directes) mais les résultats en termes de production de logements s'avèrent décevants alors que les demandes s'accumulent.

Le projet de loi du pays vise essentiellement à augmenter la production de logements intermédiaires par les opérateurs privés, notamment en permettant la vente directe, répondant à une forte demande des jeunes ménages actifs.

Si cette volonté est louable, elle ne règle en rien les difficultés des catégories plus sociales et pourrait par ailleurs ne pas être suffisamment incitative pour ces opérateurs soumis à des obligations réglementaires contraignantes.

D'une manière générale, le CESEC approuve toute évolution réglementaire susceptible de favoriser la production de logements accessibles aux ménages les moins favorisés.

Néanmoins, l'institution constate que ce projet de texte, s'il a vocation à permettre une augmentation de la production de logements intermédiaires, ne s'attaque pas aux réelles difficultés des ménages pour se loger. L'augmentation des coûts de construction, comme des loyers, constatée ces dernières années, s'ajoute à l'augmentation générale du coût de la vie (alimentation, carburants, déplacements ...) et plaident en faveur de recherches de nouvelles solutions pour favoriser la construction et la revente, ou la location, à des tarifs abordables et adaptés selon les catégories sociales concernées, notamment les plus modestes.

Sous réserve des observations et recommandations qui précèdent, le Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française émet un avis favorable au projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

SCRUTIN

Nombre de votants :		45
Pour :		43
Contre :		00
Abstentions :		02

ONT VOTÉ POUR : 43

Représentants des entrepreneurs

01	BENHAMZA	Jean-François
02	DAFNIET	Frédéric
03	DROLLET	Florence
04	LABBEYI	Sandra
05	LAO	Diego
06	MOSSER	Thierry
07	ROIHAU	Andréa
08	TREBUCQ	Isabelle
09	WONG FAT	Edouard

Représentants des salariés

01	FONG	Félix
02	GALENON	Patrick
03	LE GAYIC	Vaitea
04	ONCINS	Jean-Michel
05	POHUE	Patrice
06	TAEATUA	Edgar
07	TEHEI	Vairea
08	TERIINOHORAI	Atonia
09	TEUIAU	Avaiki
10	TIFFENAT	Lucie
11	YIENG KOW	Diana

Représentants du développement

01	BONNAT	Anne-Sophie
02	LAI	Marguerite
03	MAAMAATUAIAHUTAPU	Moana
04	ROOMATAAROA-DAUPHIN	Voltina
05	SAGE	Winiki
06	TEFAATAU	Karl
07	TEMAURI	Yvette
08	THEURIER	Alain

Représentants de la cohésion sociale et de la vie collective

01	BAMBRIDGE	Maiana
02	CARILLO	Joël
03	FOLITUU	Makalio
04	KAMIA	Henriette
05	LUCIANI	Karel
06	NORMAND	Léna
07	PORLIER	Teikinui
08	PROVOST	Louis
09	TEARIKI	Nahiti
10	VITRAC	Marotea

Représentants des archipels

01	BARSINAS	Marc
02	BUTTAUD	Thierry
03	NESA	Martine
04	TEIKITEKAHIOHO	Teautaiipi
05	WANE	Maeva

SE SONT ABSTENUS : 02**Représentant des entrepreneurs**

01	PLEE	Christophe
----	------	------------

Représentant de la cohésion sociale et de la vie collective

01	FOLITUU	Makalio
----	---------	---------

4 (quatre) réunions tenues les :
7, 12, 13 et 24 août 2026
par la commission « Développement et égalité des territoires »
dont la composition suit :

MEMBRE DE DROIT

Madame Maiana BAMBRIDGE, Présidente du CESEC

BUREAU

- | | | |
|----------|-------------|-----------------|
| ▪ ONCINS | Jean-Michel | Président |
| ▪ WANE | Maeva | Vice-présidente |
| ▪ UTIA | Ina | Secrétaire |

RAPPORTEURES

- | | |
|----------|--------|
| ▪ ROIHAU | Andréa |
| ▪ WANE | Maeva |

MEMBRES

- | | |
|-----------------------|------------|
| ▪ BARSINAS | Marc |
| ▪ DROLLET | Florence |
| ▪ ELLACOTT | Stanley |
| ▪ FOLITUU | Makalio |
| ▪ FONG | Félix |
| ▪ KAMIA | Henriette |
| ▪ LAI | Marguerite |
| ▪ MAAMAATUAIAHUTAPU | Moana |
| ▪ NORMAND | Léna |
| ▪ PLEE | Christophe |
| ▪ POHUE | Patrice |
| ▪ PORLIER | Teikinui |
| ▪ ROOMATAAROA-DAUPHIN | Voltina |
| ▪ SOMMERS | Eugène |
| ▪ TEARIKI | Nahiti |
| ▪ TEIKITEKAHIOHO | Gabriel |
| ▪ TERIINOHORAI | Atonia |
| ▪ TIFFENAT | Lucie |
| ▪ TROUILLET | Mere |
| ▪ VITRAC | Marotea |
| ▪ WONG FAT | Edouard |

MEMBRES AYANT ÉGALEMENT PARTICIPÉ AUX TRAVAUX

- | | |
|-----------|----------|
| ▪ DAFNIET | Frédéric |
| ▪ RAOULX | Raymonde |

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

- | | | |
|-----------------|-----------|--------------------------------------|
| ▪ BONNETTE | Alexa | Secrétaire générale |
| ▪ LARDILLIER | Guillaume | Conseiller technique |
| ▪ NORDMAN | Avearii | Responsable du secrétariat de séance |
| ▪ DIDELOT | Orama | Secrétaire de séance |
| ▪ TEMANUPAIOURA | Romane | Secrétaire de séance |

LE CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL, ENVIRONNEMENTAL ET CULTUREL DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

La Présidente du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française,
Le Président et les membres de la commission « Développement et égalité des territoires »
remercient, pour leur contribution à l'élaboration du présent avis,

Particulièrement,

- ✚ Au titre du Ministère du foncier et du logement, en charge de l'aménagement (MFL) :
 - **Monsieur Oraihoomana TEURURAI**, ministre
 - **Monsieur Larry CHIN**, conseiller technique
- ✚ Au titre de la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV) :
 - **Monsieur Fabien DUBOIS**, directeur
 - **Madame Hinareva TEMANAHA**, cheffe de projet financement et économie
- ✚ Au titre de la Banque des territoires en Polynésie française :
 - **Monsieur Florian BECK**, directeur
- ✚ Au titre du Comité des banques de la Polynésie française de la Fédération bancaire française (FBF) :
 - **Monsieur Vincent FABRE**, représentant
- ✚ Au titre de la SAS ARANA Tahiti :
 - **Monsieur Charles NORDHOFF**, directeur général
- ✚ Au titre de l'Agence immobilière Newstone :
 - **Monsieur Jean-Baptiste U**, gérant
- ✚ Au titre de l'Agence immobilière sociale de Polynésie française (AISPF) "Rahu Ora" :
 - **Monsieur Jerry BIRET**, président
- ✚ Au titre des personnalités qualifiées :
 - **Monsieur Toriki ATENI**, personne qualifiée