



# CESEC

Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française  
'Apo'ora'a Mātutu Ti'arau e Mata U'i nō Pōrīnetia farāni

## **AVIS**

**Sur le projet de loi du pays modifiant la loi du pays n° 2016-34  
du 29 août 2016 modifiée, relative aux organismes privés de  
logement social**

**SAISINE DU PRESIDENT DE LA POLYNESIE FRANÇAISE**

### **Rapporteurs :**

Messieurs Patrick GALENON et Tepuanui SNOW

Adopté en commission le **29 décembre 2021**  
Et en assemblée plénière le **03 janvier 2022**

94/2022

**S A I S I N E**



*Le Président*

N° **09832** / PR  
(NOR : DHV2122346LP)

Papeete, le **17 DEC. 2021**

à

**Monsieur le Président du Conseil économique, social, environnemental et culturel**

**Objet** : Projet de loi du Pays modifiant la loi du Pays n°2016-34 du 29 août 2016, relative aux organismes privés de logement social

**P. J.** :  
1 exposé des motifs  
1 projet de loi du pays

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de solliciter l'avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel sur le projet de loi du pays modifiant 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 2004-192 du 27 février 2004

Je vous saurai gré de me faire part de votre avis dans le délai de quinze jours (15) **selon la procédure d'urgence** prévue à l'article 151-II alinéa 3 de la loi statutaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



  
Edouard FRITCH



## EXPOSE DES MOTIFS

Depuis plusieurs années, la Polynésie française fait face à une inflation des prix de l'immobilier et à l'insuffisance d'une offre de logements adaptée aux revenus des ménages. L'écart qui s'est progressivement creusé entre les loyers du parc privé libre et ceux du parc social a laissé pour compte une partie de la population dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé à un taux d'effort raisonnable. Sur l'agglomération de Papeete, seuls 20 % des ménages disposent de revenus suffisants pour accéder au parc privé.

C'est en réponse à ce constat qu'a été mis en place le dispositif des organismes privés de logement social par la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 qui consiste en un soutien financier accordé par la puissance publique aux acteurs privés du logement, en contrepartie duquel ces derniers sont tenus de produire des logements destinés à la location ou à la location-vente à des loyers modérés.

Dans le cadre de ce dispositif, l'on dénombre, à ce jour, 97 logements livrés, 32 logements en attente de leur certificat de conformité et 24 logements en cours de construction. Quatre nouvelles opérations devraient voir le jour dans les prochains mois.

Ces résultats sont manifestement insuffisants au regard des besoins à satisfaire, estimés, par la politique publique de l'habitat 2021-2030, à 150 logements en location et à 150 logements en accession par an.

Il est donc urgent que l'effort de l'initiative privée en faveur du logement abordable soit soutenu.

A cet égard, une vaste réflexion a été menée depuis juillet 2020 avec l'ensemble des parties prenantes du dispositif afin d'identifier et de lever les freins à sa mise en œuvre.

La présente loi du pays fait évoluer certains aspects du dispositif afin de le rendre plus attractif pour les opérateurs privés et, ainsi, dynamiser le développement du segment de l'offre de logement à prix maîtrisé.

Elle constitue donc une première étape de la réforme du dispositif des organismes privés de logement social.

Ainsi, **l'article 1<sup>er</sup>** modifie l'article LP 2 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016, en intégrant l'activité d'acquisition afin de mettre en cohérence cet article avec l'article LP 20, II, lequel mentionne la possibilité pour un organisme privé de logement social d'acquérir des logements construits par un promoteur.

En outre, en conséquence de la suppression de la commission consultative par l'article LP 2 ci-après, il est posé le principe d'une instruction préalable de la demande d'agrément en qualité d'opérateur par les services placés sous la tutelle du ministère en charge du logement.

Enfin, concernant le contrôle des activités des organismes privés de logement social, il est inséré un alinéa relatif à la transmission par ces derniers, le 31 janvier de chaque année, d'un bilan détaillé de leurs activités de l'année échue. Ce bilan détaillé fera 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.

**L'article 2** modifie l'article LP 3 de la loi du pays susmentionnée en supprimant la commission consultative des organismes privés de logement social. Cette suppression vise à alléger les procédures d'agrément, considérant que trois membres à voix consultative sur cinq siègent au conseil des ministres, autorité administrative compétente délivrant les agréments.

**L'article 3** modifie l'article LP 4 en donnant une définition plus précise de la notion de programme de logements entrant dans le champ de ce dispositif réglementaire.

Par ailleurs, il est proposé l'insertion d'un second alinéa qui précise que dans le cas où l'organisme privé de logement social a recours à la défiscalisation nationale, les logements sont sous-loués par la société de portage métropolitaine aux ménages bénéficiaires et ce, pour des raisons juridiques.

**L'article 4** modifie l'article LP 5 de la loi du pays susmentionnée en renforçant les exigences de développement durable et sécuritaire d'une opération de construction de logement social.

**L'article 5** modifie l'article LP 6 de la loi du pays susmentionnée en venant :

- d'une part, confirmer que les seules destinations possibles des logements sont soit la location simple, soit la location-vente ;
- d'autre part, de préciser que les baux de locations conclus dans le cadre des agréments OPLS ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires de la délibération n° 99-217 du 2 décembre 1999 modifiée, relative à l'habitat social en Polynésie française mais s'entendent 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.

En outre, est exprimé, de manière plus explicite, la faculté pour les organismes privés de logement social de promouvoir une opération immobilière destinée :

- soit exclusivement à des ménages dont les revenus les placent dans la catégorie sociale,
- soit exclusivement à des ménages dont les revenus les placent dans la catégorie intermédiaire,
- soit à des ménages dont les revenus les placent soit dans la catégorie social, soit dans la catégorie intermédiaire, le but étant d'assurer la mixité sociale.

**L'article 6** modifie l'article LP 9 de la loi du pays susmentionnée en précisant que pour les opérations agréées destinées exclusivement à la catégorie de ménages intermédiaire, seules les aides publiques mentionnées aux 1° et 2° du I dudit article peuvent être accordées. Cette différence de régime est justifiée par le souhait d'encourager les organismes à se maintenir, au moins pour partie, sur le segment du logement social.

En outre, le remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée, prévu à l'article LP 20 de la loi du pays susmentionnée, n'étant pas listé parmi les aides financières de la délibération n° 2017-32 du 2 novembre 2017 définissant les conditions et critères d'attribution des aides financières, des avances et prêts et d'octroi des garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes, il apparaît juridiquement plus correct de qualifier ce remboursement d'aide publique et non d'aide financière.

Enfin, afin de lever toute incertitude, il est clairement posé que le remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée, constitue une aide publique au sens de l'article LP 9 et, comme telle, doit être intégrée dans le taux d'aide de la Polynésie française.

**L'article 7** vient modifier l'article LP 11 de la loi du pays susmentionnée en posant le principe de l'instruction du dossier d'agrément des opérations par les services placés sous la tutelle du ministère en charge du logement.

**L'article 8** modifie l'article LP 12 de la loi du pays susmentionnée afin d'exclure du calcul du revenu mensuel moyen du ménage pétitionnaire les pensions alimentaires et les allocations versées aux personnes atteintes d'un handicap perçues par les personnes composant le ménage.

**L'article 9** modifie l'article LP 20 de la loi du pays susmentionnée en adaptant le mécanisme du droit à remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, lorsque le financement de l'acquisition des logements est simultanément assuré par les aides publiques de la Polynésie française et par le dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement outre-mer.

Dans un tel cas, le remboursement de la TVA est accordé à condition que soit stipulé 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. L'OPLS ou l'opérateur public formule la demande de remboursement en lieu et place du promoteur.

En outre, il aligne la base de calcul du remboursement de la TVA sur celle prévue aux I, II et III de l'article LP 7.

**L'article 10** modifie l'article LP 21 de la loi du pays susmentionnée en substituant systématiquement au terme « *transcription* » celui de « *publicité foncière* », pour tenir compte de la modification sémantique apportée par la loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée, portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière.

**L'article 11** précise les modalités d'entrée en vigueur de la présente loi du pays.

Certaines des modifications ainsi opérées étant soumises, pour être applicables, à l'ajustement de l'arrêté d'application de la loi du pays de 2016, un projet d'arrêté portant modification de l'arrêté n° 1359 du 15 septembre 2016 sera soumis à l'adoption du conseil des ministres.

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



TEXTE ADOPTE N°

---

## ASSEMBLEE DE POLYNESIE FRANCAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FEVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE]

---

### PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : DHV2122346LP-3)

modifiant la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée, relative aux organismes privés de logement social

(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."01 janvier 2000"] du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
  - Arrêté n°[NUMERO]/CM du [ex."01 janvier 2000"] soumettant un projet de loi du pays à l'Assemblée de la Polynésie française ;
  - Rapport n° [NUMERO] du [ex."01 janvier 2000"] de [ex.. "Monsieur Prénom NOM"], rapporteur du projet de loi du pays ;
  - Adoption en date du [ex."01 janvier 2000"] ; texte adopté n°[NUMERO] du [ex."01 janvier 2000"]
  - Décision n°[NUMERO]/CE du [ex."01 janvier 2000"] du conseil d'Etat ;
  - Publication pour information au JOPF n° [NUMERO] spécial du [ex."01 janvier 2000"].
-

**Article LP 1.** - L'article LP 2 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée, relative aux organismes privés de logement social est remplacé par les dispositions suivantes :

*« 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 ;*
- d) Capacité à mener un programme de construction biennal assorti d'une estimation prévisionnelle des investissements y afférent et expérience dans le domaine de la gestion locative ;*
- e) Réserves foncières identifiées et suffisantes à l'appui du programme de construction biennal mentionné au d) ;*
- f) Régularité de la situation au regard du respect des obligations fiscales et sociales.*

*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. ».*

**Article LP 2.** - L'article LP 3 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susmentionnée est abrogé.

**Article LP 3.** - L'article LP 4 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susmentionnée est remplacé par les dispositions suivantes :

*« 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 loyers et 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. ».*

**Article LP 4.** - L'article LP 5 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susmentionnée est modifiée comme suit :

- 1°) Au quatrième alinéa, sont insérés les termes « *de la performance énergétique et du confort hygrothermique des logements,* » avant les termes « *des risques d'incendie et des risques cycloniques* » ;



2°) Au II, les termes « *prévalent sur les normes définies en application du I* » sont remplacés par les mots « *s'appliquent* ».

**Article LP 5.** - L'article LP 6 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susmentionnée est ainsi modifié :

1°) Dans cet article, les mots : « *coûts d'accession* » sont remplacés par le mot : « *loyers* » ;

2°) Au deuxième alinéa du I, les mots : « *peuvent être* » sont remplacés par le mot : « *sont* » ;

3°) Après l'alinéa 4 du I, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

*« 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. » ;*

4°) Au dernier alinéa du I, le mot : « *social* » est supprimé ;

5°) Le deuxième alinéa du II est complété par le groupe de mots : « *en fonction de la catégorie de ménages ciblée* » ;

6°) Après le deuxième alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « *Pour une même opération, une ou plusieurs catégories de ménages peuvent être ciblées.* ».

**Article LP 6.** - L'article LP 9 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susmentionnée est ainsi modifié :

1°) Après le dernier alinéa du I, il est inséré un I bis ainsi rédigé :

*« 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. » ;*

2°) Au quatrième alinéa du II, le mot « *financières* » est remplacé par le mot « *publiques* » ;

3°) Après le quatrième alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

*« 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. ».*

**Article LP 7.** - Au début de l'alinéa 2 de l'article LP 11 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susmentionnée, sont insérés les mots : « *Après instruction par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement,* ».

**Article LP 8.** - Le II de l'article LP 12 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susmentionnée, est remplacé par les dispositions suivantes :

*« 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 principale. ».*

**Article LP 9.** - L'article LP 20 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susmentionnée est ainsi modifié :

1°) Il est inséré un dernier alinéa au II ainsi rédigé :

*« 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. » ;*

2°) Le IV est remplacé par les dispositions suivantes :

« *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.* ».

**Article LP 10.** - A l’article LP 21 de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 susmentionnée, le mot : « *transcription* » est remplacé par les mots : « *publicité foncière* ».

**Article LP 11.** - *Dispositions transitoires*

La présente loi du pays s’applique aux demandes d’agrément réceptionnées à compter du lendemain de son entrée en vigueur ainsi qu’à toutes demandes d’agrément n’ayant pas encore fait l’objet d’un arrêté pris en conseil des ministres.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

Le Président

Signé :

## PROJET DE LOI DU PAYS

**modifiant la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée,  
relative aux organismes privés de logement social**

TEXTE EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSEES	COMMENTAIRES
<p>Art. LP. 2.— <i>Définition des organismes privés de logement social</i></p> <p>Les organismes privés de logement social sont des personnes morales de droit privé se livrant à l'activité de construction et/ou de gestion de logements sociaux destinés à des ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché.</p> <p>Les statuts des organismes privés de logement social prévoient expressément que leur objet social est celui spécifié au premier alinéa du présent article. Ils sont agréés par le conseil des ministres sur le fondement des critères ci-après :</p> <p>a) Une expérience reconnue dans le domaine de la promotion, de la construction et de la commercialisation de programmes de logements ;</p> <p>b) Compétence en matière financière, technique et juridique des dirigeants ou du personnel dans le domaine du logement ;</p> <p>c) Situation financière et garanties financières des actionnaires ;</p> <p>d) Capacité à mener un programme de construction biennal assorti d'une estimation prévisionnelle des investissements y afférent et expérience dans le domaine de la gestion locative ;</p>	<p>Art. LP. 2.— <i>Définition des organismes privés de logement social</i></p> <p><b>I.</b> - Les organismes privés de logement social sont des personnes morales de droit privé se livrant à l'activité de construction <del>et/ou</del> <b>ou d'acquisition</b> et de gestion de logements sociaux destinés à des ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché.</p> <p>Les statuts des organismes privés de logement social prévoient expressément que leur objet social est celui spécifié au premier alinéa du présent article. <del>Is</del> <b>Après instruction par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement, ils</b> sont agréés par le conseil des ministres sur le fondement des critères ci-après :</p> <p>a) Une expérience reconnue dans le domaine de la promotion, de la construction et de la commercialisation de programmes de logements ;</p> <p>b) Compétence en matière financière, technique et juridique des dirigeants ou du personnel dans le domaine du logement ;</p> <p>c) Situation financière et garanties financières des actionnaires ;</p> <p>d) Capacité à mener un programme de construction biennal assorti d'une estimation prévisionnelle des investissements y afférent et expérience dans le domaine de la gestion locative ;</p>	<p>L'activité d'<i>acquisition</i> de logements par les organismes privés de logement social (OPLS) en vue de leur location est déjà prévue par la réglementation en vigueur. La modification proposée a pour but de rappeler cette possibilité dans la définition réglementaire des OPLS.</p> <p>Compte tenu de la proposition de supprimer la commission consultative, compétente pour rendre un avis sur les demandes d'agrément des OPLS, cette modification vise à préciser que les demandes déposées par les OPLS seront instruites par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement (aujourd'hui par la délégation à l'habitat et à la ville).</p>

<p>e) Réserves foncières identifiées et suffisantes à l'appui du programme de construction biennal mentionné au d) ;</p> <p>f) Régularité de la situation au regard du respect des obligations fiscales et sociales.</p> <p>Aux fins de contrôle de leurs activités par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement, les organismes privés de logement social transmettent le 31 janvier, le compte-rendu de leurs activités de l'année échue.</p>	<p>e) Réserves foncières identifiées et suffisantes à l'appui du programme de construction biennal mentionné au d) ;</p> <p>f) Régularité de la situation au regard du respect des obligations fiscales et sociales.</p> <p><b>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 <del>compte-rendu</del> 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.</b></p>	<p>Compte tenu de la proposition de supprimer la commission consultative des OPLS, dans laquelle siège le président de la commission en charge du logement, il est proposé de maintenir l'information des représentants à l'Assemblée de la Polynésie française via un rapport établi par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement (aujourd'hui par la délégation à l'habitat et à la ville) sur la base d'un bilan détaillé produit par les OPLS.</p>
<p>Art. LP. 3.— <i>De la commission consultative des organismes privés de logement social</i></p> <p>Une commission consultative des organismes privés de logement social est constituée afin de donner un avis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les demandes d'agrément tendant à obtenir la qualité d'organisme privé de logement social ;</li> <li>- sur les demandes d'agrément des opérations de construction de logement social présentées par les organismes privés de logement social.</li> </ul>	<p><del>Art. LP. 3.— De la commission consultative des organismes privés de logement social</del></p> <p><del>Une commission consultative des organismes privés de logement social est constituée afin de donner un avis :</del></p> <p><del>— sur les demandes d'agrément tendant à obtenir la qualité d'organisme privé de logement social ;</del></p> <p><del>— sur les demandes d'agrément des opérations de construction de logement social présentées par les organismes privés de logement social.</del></p>	<p>Dans l'objectif de simplifier et ainsi accélérer les démarches administratives, il est proposé de supprimer la commission consultative des OPLS, compétente pour rendre un avis sur les demandes d'agrément formulées par les opérateurs.</p> <p>Cette proposition est motivée notamment par le fait que trois des membres de cette commission sur cinq font partie du conseil des ministres, lequel agrée les demandes des OPLS.</p> <p>La suppression proposée permettrait de réduire le délai d'instruction des demandes d'un à deux mois.</p> <p>Ainsi, après avoir été réceptionnées par les services placés sous l'autorité du ministre en charge du logement (aujourd'hui par la délégation à l'habitat et à la ville), les demandes d'agrément seront instruites par ces derniers, éventuellement après avis d'autres services administratifs, et seront présentées pour avis, accompagnées d'un rapport de présentation, au ministre en charge du logement.</p>
<p>Art. LP. 4.— <i>Définition</i></p>	<p>Art. LP. 4.— <i>Définition</i></p>	

<p>Une opération de construction de logements sociaux se définit par ses normes de construction, son coût maximum, ses conditions de financements et la configuration des ménages bénéficiaires des logements.</p>	<p><del>Une opération de construction de logements sociaux se définit par ses normes de construction, son coût maximum, ses conditions de financements et la configuration des ménages bénéficiaires des logements.</del></p> <p><b>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 loyers et de ressources. Les opérations respecteront les normes de construction et ses conditions de financement.</b></p> <p><b>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.</b></p>	<p>Une nouvelle définition du programme de logement social est proposée. Plus précise et complète, elle tient compte notamment des différentes activités pouvant être réalisées par l'OPLS (<i>i.e.</i> construire ou acquérir en vue de louer) et de l'existence de plafonds de ressources des ménages et de loyers.</p> <p>Il est proposé l'insertion d'un second alinéa qui précise que dans le cas où l'OPLS a recours à la défiscalisation nationale, les logements sont sous-loués par la société de portage métropolitaine aux ménages bénéficiaires et ce, pour des raisons juridiques.</p>
<p>Art. LP. 5.— <i>Normes de construction et garanties</i></p> <p>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.</p> <p>Les surfaces sont conçues de sorte à assurer une habitabilité optimale des logements.</p> <p>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</p>	<p>Art. LP. 5.— <i>Normes de construction et garanties</i></p> <p>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.</p> <p>Les surfaces sont conçues de sorte à assurer une habitabilité optimale des logements.</p> <p>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 <b>la performance énergétique et du confort</b></p>	<p>La proposition d'ajout de ces deux critères permet de renforcer les exigences en matière de développement durable et sécuritaire d'un programme de logement social.</p>

<p>prise en compte des risques d'incendie et des risques cycloniques.</p> <p>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.</p> <p>II. - Lorsqu'une opération de construction de logement social bénéficie du dispositif national destiné à encourager les investissements outre-mer dans le domaine du logement social, les normes de constructions prévues par ledit dispositif prévalent sur les normes définies en application du I.</p> <p>III. - Des assurances couvrent la garantie bancaire d'achèvement et la garantie décennale des opérations de construction de logement social.</p>	<p><b>hygrothermique des logements</b>, des risques d'incendie et des risques cycloniques.</p> <p>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.</p> <p>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 <b>prévalent sur les normes définies en application du I s'appliquent.</b></p> <p>III. - Des assurances couvrent la garantie bancaire d'achèvement et la garantie décennale des opérations de construction de logement social.</p>	<p>Cette proposition de modification vise à alléger le texte puisqu'il n'est pas nécessaire de préciser que les dispositions du II prévalent mais qu'elles s'appliquent tout simplement.</p>
<p>Art. LP. 6.— <i>Destination des opérations - Limitation des coûts d'accession</i></p> <p>I. - Destination des opérations :</p> <p>Les logements sociaux peuvent être destinés à la location simple et à la location-vente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Art. LP. 6.— <i>Destination des opérations - Limitation des <del>coûts d'accession</del> loyers</i></p> <p>I. - Destination des opérations :</p> <p>Les logements sociaux <del>peuvent être</del> <b>sont</b> destinés à la location simple et à la location-vente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Les logements sont loués meublés ou non meublés.</b></p>	<p>Cette modification permet d'affirmer la destination des opérations par une certitude et non une possibilité.</p> <p>Cette proposition a pour but de préciser que les baux de locations conclus dans le cadre des agréments OPLS ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires de la</p>

<p>les investissements dans le secteur du logement social outre-mer, applicable en Polynésie française.</p> <p>II. - Limitation des coûts d'accession :</p> <p>Le montant des loyers des opérations mentionnées au I fait l'objet d'un plafonnement.</p> <p>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.</p> <p>Un arrêté pris en conseil des ministres précise les conditions d'application du présent article.</p>	<p><b>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.</b></p> <p>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 <del>social</del> outre-mer, applicable en Polynésie française.</p> <p>II. - Limitation des <del>coûts d'accession</del> loyers :</p> <p>Le montant des loyers des opérations mentionnées au I fait l'objet d'un plafonnement <b>en fonction de la catégorie de ménages ciblée.</b></p> <p><b>Pour une même opération, une ou plusieurs catégories de ménages peuvent être ciblées.</b></p> <p>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.</p> <p>Un arrêté pris en conseil des ministres précise les conditions d'application du présent article.</p>	<p>délibération n° 99-217 du 2 décembre 1999 modifiée, relative à l'habitat social en Polynésie française.</p> <p>En conséquence, le dispositif est régi par les dispositions du droit commun, soit celles de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée.</p> <p>Les modifications proposées ont pour but de poser clairement la faculté pour l'OPLS de réaliser une opération immobilière soit uniquement sociale, soit uniquement intermédiaire, soit mixte (sociale et intermédiaire).</p>
<p>Art. LP. 9 – Aides de la Polynésie Française</p>	<p>Art. LP. 9 – Aides de la Polynésie Française</p>	

<p>I. - La Polynésie française peut contribuer au financement des opérations de construction de logement social :</p> <p>1° En cédant à titre gratuit ou onéreux, donnant à bail, une assise foncière ;</p> <p>2° En instituant des dispositions fiscales spécifiques, notamment sous forme d'exonération ou de taux réduit ;</p> <p>3° En accordant une subvention, sous réserve des disponibilités financières inscrites au budget de la Polynésie française.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les opérations de construction de logements sociaux réalisés sur les assiettes foncières mentionnées au 1° peuvent bénéficier d'un taux abondé.</p> <p>Lorsqu'elles présentent le caractère d'exonérations fiscales, les aides mentionnées au 2° du I sont prises en compte lors de la détermination des taux maximaux des aides financières.</p> <p>Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les taux mentionnés par le présent article.</p>	<p>I. - La Polynésie française peut contribuer au financement des opérations de construction de logement social :</p> <p>1° En cédant à titre gratuit ou onéreux, donnant à bail, une assise foncière ;</p> <p>2° En instituant des dispositions fiscales spécifiques, notamment sous forme d'exonération ou de taux réduit ;</p> <p>3° En accordant une subvention, sous réserve des disponibilités financières inscrites au budget de la Polynésie française.</p> <p><b>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.</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les opérations de construction de logements sociaux réalisées sur les assiettes foncières mentionnées au 1° peuvent bénéficier d'un taux abondé.</p> <p>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 <b>financières publiques</b>.</p> <p><b>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.</b></p>	<p>Les modifications proposées à cet article visent à différencier les aides pouvant être accordées par le Pays en fonction de la catégorie de ménages ciblée par les programmes de logements.</p> <p>Le remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée, prévu à l'article LP. 20, n'étant pas listé parmi les aides financières de la délibération n° 2017-32 du 2 novembre 2017 définissant les conditions et critères d'attribution des aides financières, des avances et prêts et d'octroi des garanties d'emprunt aux personnes morales autres que les communes, il apparaît juridiquement plus correct de qualifier ce remboursement d'aide publique et non d'aide financière.</p>
---	--	--



	Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les taux mentionnés par le présent article.	En outre, afin de lever toute incertitude, il est clairement posé que le remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée, prévu à l'article LP. 20, constitue une aide publique au sens de l'article LP. 9 et, comme telle, doit être intégrée dans le taux d'aide de la Polynésie française.
<p>Art. LP. 11.— <i>Agrément des opérations de construction de logements sociaux</i></p> <p>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.</p>	<p>Art. LP. 11.— <i>Agrément des opérations de construction de logements sociaux</i></p> <p><b>Les</b> 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.</p>	<p>Cette modification fait écho à la suppression de la commission consultative pour l'agrément des OPLS. C'est le service en charge du logement qui instruira directement les demandes avant de les soumettre à l'avis du ministre en charge du logement, lequel pourra les présenter à l'approbation du conseil des ministres.</p>
<p>Art. LP. 12.— <i>Des ménages éligibles</i></p> <p>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.</p> <p>Afin de satisfaire à l'objectif de mixité sociale, plusieurs catégories de ménages éligibles peuvent être distinguées en fonction de leurs revenus.</p> <p>II. - Le revenu mensuel moyen du ménage (RMM) comprend tous les revenus du ménage, notamment toute pension alimentaire perçue par les personnes composant le ménage.</p>	<p>Art. LP. 12.— <i>Des ménages éligibles</i></p> <p>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.</p> <p>Afin de satisfaire à l'objectif de mixité sociale, plusieurs catégories de ménages éligibles peuvent être distinguées en fonction de leurs revenus.</p> <p>II. - Le revenu mensuel moyen du ménage (RMM) comprend tous les revenus du ménage. <del>notamment toute pension alimentaire perçue par les personnes composant le ménage.</del></p> <p>Sont exclues du calcul du RMM toute prestation familiale, <b>pension alimentaire et allocations prévues par la délibération n° 82-36 du 30 avril 1982 modifiée,</b></p>	<p>Cette modification vient écarter les pensions alimentaires et autres allocations prévues dans le calcul du revenu mensuel moyen des ménages.</p>

<p>Sont exclues du calcul du RMM toute prestation familiale perçue, ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage.</p> <p>Pour l'application de la présente loi du pays, on entend par "ménage", l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.</p>	<p><b>relative à l'action en faveur des handicapés perçues,</b> ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage.</p> <p>Pour l'application de la présente loi du pays, on entend par "ménage", l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale.</p>	
<p>Art. LP. 20.— <i>Droit au remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les constructions de logements sociaux agréées</i></p> <p>I – (Sans changement)</p> <p>II - (remplacées, Lp n° 2017-33 du 21/11/2017, art. LP. 10) « 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.</p> <p>Ce droit est accordé aux promoteurs sous réserve de constituer, par programme agréé de logement social, une société <i>ad hoc</i> dont l'objet statutaire se limite exclusivement à la construction dudit programme agréé et affecté en totalité à une opération de logement social.</p> <p>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</p>	<p>Art. LP. 20.— <i>Droit au remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les constructions de logements sociaux agréées</i></p> <p>I – (Sans changement)</p> <p>II - (remplacées, Lp n° 2017-33 du 21/11/2017, art. LP. 10) « 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.</p> <p>Ce droit est accordé aux promoteurs sous réserve de constituer, par programme agréé de logement social, une société <i>ad hoc</i> dont l'objet statutaire se limite exclusivement à la construction dudit programme agréé et affecté en totalité à une opération de logement social.</p> <p>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.</p>	

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. »

III – ... *(Sans changement)*

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

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

- des frais de portage financier ;
- des participations mises à la charge de l'aménageur telles que mentionnées au I de l'article LP. 7 ;
- des dépenses afférentes à l'établissement du programme de l'opération dans le cas où celui-ci a nécessité le concours de services extérieurs à l'organisme constructeur ;
- de la rémunération de la maîtrise d'ouvrage et de la conduite d'opération, pour la part excédant la limite de 5 % du coût de la construction ;
- des frais de commercialisation.

V - ... *(Le reste sans changement)*

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 – ... *(Sans changement)*

IV - Seule la TVA qui a frappé ~~les travaux réels de construction et qui a fait l'objet d'une facturation par les entrepreneurs de travaux est admise au remboursement~~ le coût de l'opération prévu à l'article LP. 7, I, II et III, est admise au remboursement.

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

- ~~— des frais de portage financier ;~~
- ~~— des participations mises à la charge de l'aménageur telles que mentionnées au I de l'article LP. 7~~

;

L'insertion de cette disposition permet de prendre en compte la spécificité d'une vente en l'état futur d'achèvement, lorsque l'OPLS bénéficie des aides locale et métropolitaine. Dans tel cas, le remboursement de la TVA est accordé à condition que soit stipulé 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. L'OPLS ou l'opérateur public formule la demande de remboursement en lieu et place du promoteur.

Cette modification permet d'aligner la base de calcul du remboursement de la TVA sur celle prévue aux I, II et III de l'article LP 7.

	<p style="text-align: center;"><del>— des dépenses afférentes à l'établissement du programme de l'opération dans le cas où celui-ci a nécessité le concours de services extérieurs à l'organisme constructeur ;</del>  <del>— de la rémunération de la maîtrise d'ouvrage et de la conduite d'opération, pour la part excédant la limite de 5 % du coût de la construction ;</del>  <del>— des frais de commercialisation.</del></p> <p>V - ... (Le reste sans changement)</p>	
<p>Art. LP. 21.— <i>Droits d'enregistrement et de transcription</i></p> <p>I. - Acquisition d'assises foncières destinées à la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux :</p> <p>Lorsque l'acquisition d'une assise foncière par un opérateur de logement social ou par un promoteur agissant pour le compte d'un opérateur de logement social au titre d'une opération agréée, est exclusivement destinée à la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux agréée, une exonération totale des droits d'enregistrement et de transcription peut être accordée.</p> <p>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.</p> <p>L'opérateur ou le promoteur s'engage à achever la construction des logements prévus au titre de</p>	<p>Art. LP. 21.— <i>Droits d'enregistrement et de <del>transcription</del> publicité foncière</i></p> <p>I. - Acquisition d'assises foncières destinées à la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux :</p> <p>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 <del>transcription</del> <b>publicité foncière</b> peut être accordée.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Dans cet article, le terme « <i>transcription</i> » est remplacé par les mots « <i>publicité foncière</i> », pour tenir compte de la modification sémantique apportée par la loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée, portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière.</p>

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 leurs montants respectifs. L'arrêté doit intervenir avant l'acquisition des biens immobiliers destinés à la réalisation de l'opération.

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

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

L'acte de vente en l'état futur d'achèvement doit stipuler d'une part, que l'acquéreur est un organisme privé de logement social agréé et d'autre part, que la construction est réalisée en exécution de la décision d'agrément de la construction délivrée dans les

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 leurs montants respectifs. L'arrêté doit intervenir avant l'acquisition des biens immobiliers destinés à la réalisation de l'opération.

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

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

conditions de la présente loi du pays et à laquelle il est fait référence.

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

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

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

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

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

IV. - Cumul des dispositifs d'aide fiscale :

Les exonérations de droits d'enregistrement et de transcription prévues au présent article peuvent se cumuler avec les tarifs réduits prévus au profit des

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

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

<p>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.</p>	<p>du code des impôts et autres mesures fiscales dans le cadre de l'approbation du budget de la Polynésie française pour l'exercice 2009.</p>	
	<p>Art. LP. X. – Dispositions transitoires</p> <p>La présente loi du pays s'applique aux demandes d'agrément réceptionnées à compter du lendemain de son entrée en vigueur ainsi qu'à toutes demandes d'agrément n'ayant pas encore fait l'objet d'un arrêté pris en conseil des ministres.</p>	

**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° **9832/PR du 17 décembre 2021** du Président de la Polynésie française reçue le **20 décembre 2021**, sollicitant l'avis du CESEC selon la procédure d'urgence sur **un projet de loi du pays modifiant la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée, relative aux organismes privés de logement social** ;

Vu la décision du bureau réuni le **20 décembre 2021** ;

Vu le projet d'avis de la commission « Développement du territoire » en date du **29 décembre 2021** ;

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française a adopté, lors de la séance plénière du **03 janvier 2022**, l'avis dont la teneur suit :

## **I - OBJET DE LA SAISINE**

Le Président de la Polynésie française soumet à l'avis du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française (CESEC), selon la procédure d'urgence, un projet de loi du pays modifiant la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée relative aux organismes privés de logement social.

## **II - CONTEXTE ET OBJECTIFS**

La création, par la loi du pays du 29 août 2016, du dispositif des organismes de logement social (OLS) privés a été motivée par le souhait de compléter et de diversifier l'offre de logements abordables.

L'agrément d'OLS privés a permis d'inciter la mise sur le marché d'une offre complémentaire de logements à celle proposée par l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH) et destinée à loger les foyers polynésiens dont les revenus se situent entre deux et quatre SMIG<sup>1</sup>. En effet, les besoins sur ce segment demeurent importants, un écart avait été constaté entre les prix du parc privé et ceux du parc social, laissant pour compte une partie de la population dont les ressources étaient trop faibles pour accéder au premier, mais trop élevées pour accéder au second.

Ainsi, la loi du pays du 29 août 2016 a fait appel à l'initiative privée pour proposer une offre nouvelle de logements à des prix maîtrisés destinée aux ménages entre deux et quatre SMIG. En outre ce dispositif a permis aux organismes agréés de solliciter, au niveau national, le levier de la défiscalisation pour le logement social qui est en vigueur.

Les résultats sont manifestement insuffisants au regard de l'inflation des prix de l'immobilier et des besoins à satisfaire. Ceux-ci sont en effet fixés par la politique publique de l'habitat à 3 000 logements, toutes catégories confondues, pour trois ans (soit 1000 par an). S'agissant du logement social, les objectifs de production sont de l'ordre de 150 logements en location et de 150 logements en accession par an, soit un total de 300 logements sociaux.

Une vaste réflexion a été menée depuis juillet 2020 avec l'ensemble des parties prenantes du dispositif, qu'elles soient issues du secteur privé ou du secteur public, afin d'identifier et de lever les freins à sa mise en œuvre.

Des pistes d'amélioration à mettre en œuvre ont ainsi été identifiées et retenues au sein du présent projet de loi du pays. Ces mesures consistent notamment en :

- la suppression de la commission consultative des agréments des organismes privés de logement social et de leurs programmations ;
- l'inéligibilité, aux subventions directes du Pays, des programmes immobiliers exclusivement intermédiaires ;
- l'ajustement du mécanisme de remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ;
- l'exclusion, de l'assiette de calcul du revenu mensuel moyen des ménages, des pensions alimentaires et des allocations versées aux personnes atteintes d'un handicap.

Le projet de texte procède également à quelques ajustements règlementaires en vue de clarifier et de sécuriser le dispositif, comme donner une définition plus précise de la notion de programme de logements et renforcer les exigences de développement durable et sécuritaire d'une opération de construction de logement social.

---

<sup>1</sup> Salaire minimum interprofessionnel garanti.

Selon l'exposé des motifs, ce projet de loi du pays constitue une première étape de la réforme du dispositif des OLS privés.

### **III - OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS**

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

#### **1. Sur la suppression de la commission consultative des agréments des organismes privés de logement social et de leurs programmations :**

Dans l'objectif de simplifier et d'accélérer les démarches administratives, il est proposé de supprimer la commission consultative des agréments des OLS privés. Cette proposition est motivée par le fait que trois des membres de cette commission sur cinq font partie du conseil des ministres, lequel statue sur les demandes d'agrément.

La suppression proposée permettrait de réduire le délai d'instruction des demandes d'un à deux mois. Ainsi, après avoir été réceptionnées par la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV), les demandes d'agrément sont instruites par cette dernière, puis éventuellement après avis d'autres services administratifs, et accompagnées d'un rapport de présentation, elles sont soumises au ministre en charge du logement.

Parallèlement, il est à relever que la commission d'attribution pouvant être instituée sur la base de l'article LP 13 de la loi du pays de 2016 est maintenue.

Selon les rédacteurs du projet de texte, le conseil des ministres a agréé au total neuf organismes de logement social privés. Toutefois, seuls deux seraient réellement actifs.

**A cet égard, cette carence démontre le peu d'intérêt que représente ce marché et une réflexion pour le valoriser est nécessaire.**

**Sur le principe, le CESEC approuve toute mesure visant à simplifier les démarches administratives.**

**Toutefois, cette mesure de simplification apparaît insuffisante au regard notamment des délais pris pour l'instruction des demandes de permis de construire (de l'ordre de 18 mois). Pour l'institution, les projets immobiliers à caractères sociaux doivent pouvoir être instruits en priorité au niveau des permis de construire.**

#### **2. Sur l'inéligibilité des programmes immobiliers exclusivement intermédiaires aux subventions directes du Pays :**

L'article LP 6 du projet de texte modifie l'article LP 9 de la loi du pays de 2016 en précisant que pour les opérations agréées destinées exclusivement à la catégorie de ménages intermédiaires, seules les aides publiques mentionnées aux 1° (à savoir une assise foncière du Pays cédée à titre gratuit ou onéreux ou donnée à bail) et 2° (institution de dispositions fiscales spécifiques notamment sous forme d'exonération ou de taux réduit) du I dudit article peuvent être accordées.

Selon l'exposé des motifs, *« cette différence de régime est justifiée par le souhait d'encourager les organismes à se maintenir, au moins pour partie, sur le segment du logement social »*.

**Pour le CESEC, la nouvelle définition du programme de logement social proposée à l'article LP 3 du projet de loi du pays ne permet pas de distinguer clairement ce qui relève du logement social de ce qui relève du logement dit intermédiaire.**

**Aussi, le CESEC préconise de définir plus précisément les critères permettant de distinguer le logement social du logement intermédiaire.**

Se pose de plus la question de l'adéquation entre les dispositions aujourd'hui proposées et l'action 4 du second axe stratégique de la Politique Publique de l'habitat de la Polynésie française. Cette dernière a pour objectif, d'une part, de faciliter l'accès au logement locatif et à l'accession pour les ménages aux revenus intermédiaires (2 à 3,5 SMIC), soit 30 % des ménages et, d'autre part, d'améliorer les conditions d'attractivité du dispositif OLS privés auprès des acteurs de la promotion privée.

En effet, ce type d'éléments d'action concernant le logement dit intermédiaire n'apparaît pas clairement au sein du projet de texte aujourd'hui proposé.

Enfin, se pose la question de la cohérence des politiques publiques, d'un côté le Pays met en place un dispositif en faveur des ménages considérés comme intermédiaire et de l'autre, une récente loi du pays<sup>2</sup> est venue augmenter significativement la CST (contribution de solidarité territoriale) applicable aux mêmes ménages.

### **3. Sur le remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée :**

Depuis la loi du pays de 2016, les OLS privés bénéficient d'un droit au remboursement de TVA qui, dans la pratique, s'est avéré difficile voire impossible à mettre en œuvre.

Dans l'urgence, le Pays a adopté une loi du pays<sup>3</sup> fiscale exonérant de TVA le secteur du bâtiment pendant un an.

**Aussi, l'institution recommande que le dispositif prévoit une exonération de TVA pour l'ensemble des programmes de logements à caractère social, tant publics que privés à l'instar de mesures fiscales telles que les équipements informatiques de l'éducation.** Ce type d'exonération existe d'ailleurs en Nouvelle-Calédonie pour les logements sociaux.

### **4. Sur l'exclusion de l'assiette de calcul du revenu mensuel moyen des ménages, des pensions alimentaires et des allocations versées aux personnes atteintes d'un handicap :**

L'article LP 8 modifie l'article LP 12 de la loi du pays afin d'exclure du calcul du revenu mensuel moyen du ménage (RMM) pétitionnaire les pensions alimentaires et les allocations versées aux personnes atteintes d'un handicap perçues par les personnes composant le ménage.

Comme suggéré par l'OPH, **le CESEC préconise de modifier l'article LP 12 de la loi du pays de 2016 afin d'exclure également du RMM toute pension alimentaire « perçue » par les personnes composant le ménage** et ce, à l'instar de l'article 52 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française. En effet, il s'avère que dans la pratique, ces pensions alimentaires sont très rarement perçues par les ménages.

---

<sup>2</sup> Loi du pays n° 2011-55 du 27 décembre 2021 portant simplification et performances du système fiscal, en faveur de la solidarité et de l'emploi.

<sup>3</sup> Article LP 39 de la Loi du pays n° 2011-55 du 27 décembre 2021 portant simplification et performances du système fiscal, en faveur de la solidarité et de l'emploi.

## **5. Sur les objectifs fixés et les impacts attendus :**

Pour rappel, la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 aujourd'hui en vigueur était destinée, d'une part, à améliorer le cadre juridique des organismes privés de logement social créés par la loi du pays n° 2014-31 du 13 octobre 2014 et, d'autre part, à diversifier les outils d'intervention en matière de logement social et de compléter l'action de l'opérateur public OPH, qui s'avère incapable de répondre à la demande croissante de logements et qui accuse, de ce fait, un important déficit de production de logements sociaux groupés.

Or, il est constaté que près de 7 ans après la mise en place d'un cadre réglementaire spécifique (si l'on prend en compte la loi du pays précitée de 2014), la création des OLS privés n'a pas encore eu les effets attendus sur la dynamique de production et qu'un nouveau retard s'est accumulé sur ces types de programmes.

**En outre, le CESEC constate que tant les OLS privés que l'OPH interviennent, compte tenu des différents loyers pratiqués, en grande partie sur de l'intermédiaire. De ce fait, qu'en est-il des catégories dites « très sociales » et des jeunes polynésiens qui entrent tous les ans sur le marché du travail ?**

L'institution rappelle à cet effet que le salaire médian en Polynésie française est de 226 310 F CFP<sup>4</sup> ce qui apparaît peu élevé au regard des loyers pratiqués de l'ordre de 70 000 à 150 000 F CFP<sup>5</sup> selon le type de logement. Des mesures particulières doivent être prises afin de faciliter le logement de ces catégories de personnes, telles que la suppression de l'impôt foncier à l'instar de la Métropole.

**En l'état, le CESEC n'est pas convaincu que ce projet de modification du dispositif OLS privés soit une réelle avancée et craint que, compte tenu de l'ampleur du retard et du déficit de logements, les objectifs fixés par la PPH ne soient, une fois de plus, pas atteints.**

En outre, le CESEC estime qu'un dispositif à caractère social doit être temporaire et que les personnes ne doivent pas demeurer dans un statut de locataire simple d'un logement aidé. **Les mesures favorisant l'accès à la propriété doivent être développées et soutenues.**

Par ailleurs, outre les problèmes de lenteurs administratives observées au niveau de la délivrance des permis de construire, **l'institution estime que des mesures parallèles sont nécessaires en matière foncière, notamment en ce qui concerne le foncier vacant et non valorisé.**

Enfin, comme le souligne la Chambre territoriale des comptes, la mesure de rénovation de logements vacants du parc privé reste à structurer et à engager<sup>6</sup>.

## **IV - CONCLUSION**

Compte tenu des résultats manifestement insuffisants au regard de l'inflation des prix de l'immobilier et des besoins à satisfaire, le Pays souhaite aujourd'hui ajuster le dispositif mis en place en 2016 concernant les organismes privés de logement social.

<sup>4</sup> Institut de la Statistique de la Polynésie française.

<sup>5</sup> Auditions (OLS privés) de la commission développement du 22 décembre 2021.

<sup>6</sup> Rapport d'observations définitives de la Chambre territoriale des comptes « Collectivité de la Polynésie française : Politique du logement social exercices 2013 et suivants » du 26 mars 2019.

Sur le principe, le CESEC approuve toute mesure visant à simplifier les démarches administratives.

Toutefois, cette mesure de simplification apparaît insuffisante au regard des délais pris pour l'instruction des demandes de permis de construire. Pour l'institution, les projets immobiliers à caractère social doivent pouvoir être instruits en priorité au niveau des permis de construire.

Par ailleurs, le CESEC préconise de définir plus précisément les critères permettant de distinguer le logement social du logement intermédiaire.

Le CESEC propose l'exonération de la TVA pour l'ensemble des programmes de logements à caractère social, tant publics que privés.

En l'état, l'institution n'est pas convaincue que ce projet de modification du dispositif OLS privés soit une réelle avancée et craint que, compte tenu de l'ampleur du retard et du déficit de logements, les objectifs fixés par la politique publique de l'habitat ne soient, une fois de plus, pas atteints.

Elle s'interroge en outre sur la cohérence des politiques publiques de manière générale notamment au regard de la récente loi du pays portant augmentation de la CST.

De plus, les mesures favorisant l'accès à la propriété doivent être développées et soutenues.

Enfin, l'institution estime que des dispositions parallèles sont nécessaires en matière foncière, notamment en ce qui concerne le foncier vacant et non valorisé.

**Tel est l'avis du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel sur le projet de loi du pays modifiant la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée, relative aux organismes privés de logement social.**

## SCRUTIN

Nombre de votants :	.....	39
Pour :	.....	39
Contre :	.....	0
Abstention :	.....	0

## ONT VOTE POUR : 39

### Représentants des entrepreneurs

01	BAGUR	Patrick
02	BENHAMZA	Jean-François
03	BOUZARD	Sébastien
04	BRICHET	Evelyne
05	GAUDFRIN	Jean-Pierre
06	PALACZ	Daniel
07	PLEE	Christophe
08	WIART	Jean-François

### Représentants des salariés

01	FONG	Félix
02	GALENON	Patrick
03	HELME	Calixte
04	SHAN CHING SEONG	Emile
05	SOMMERS	Edgard
06	SOMMERS	Eugène
07	TERIINOHORAI	Atonia
08	TEUIAU	Avaiki
09	TIFFENAT	Lucie
10	TOUMANIANTZ	Vadim

### Représentants du développement

01	BODIN	Mélinda
02	ELLACOTT	Stanley
03	HOWARD	Marcelle
04	OTCENASEK	Jaroslav
05	SAGE	Winiki
06	TEMAURI	Yvette
07	TEVAEARAI	Ramona
08	UTIA	Ina
09	VASSEUR	Philippe

### Représentants de la vie collective

01	FOLITUU	Makalio
02	HAUATA	Maximilien
03	JESTIN	Jean-Yves
04	KAMIA	Henriette
05	LOWGREEN	Yannick
06	PARKER	Noelline
07	PROVOST	Louis
08	ROOMATAAROA-DAUPHIN	Voltina
09	SNOW	Tepuanui
10	TEIHOTU	Maiana
11	TIHONI	Anthony
12	TOURNEUX	Mareva

4 (quatre) réunions tenues les :  
21, 23 et 29 décembre 2021  
par la commission « Développement du territoire »  
dont la composition suit :

**MEMBRE DE DROIT**

Monsieur Eugène SOMMERS, Président du CESEC

**BUREAU**

- |            |               |                |
|------------|---------------|----------------|
| ▪ BOUZARD  | Sébastien     | Président      |
| ▪ BENHAMZA | Jean-François | Vice-président |
| ▪ HOWARD   | Marcelle      | Secrétaire     |

**RAPPORTEURS**

- |           |          |
|-----------|----------|
| ▪ GALENON | Patrick  |
| ▪ SNOW    | Tepuanui |

**MEMBRES**

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| ▪ BRICHET             | Evelyne       |
| ▪ CHIN LOY            | Stéphane      |
| ▪ ELLACOTT            | Stanley       |
| ▪ FOLITUU             | Makalio       |
| ▪ FONG                | Félix         |
| ▪ LE GAYIC            | Cyril         |
| ▪ LE MOIGNE-CLARET    | Teiva         |
| ▪ LOWGREEN            | Yannick       |
| ▪ OTCENASEK           | Jaroslav      |
| ▪ PALACZ              | Daniel        |
| ▪ PROVOST             | Louis         |
| ▪ REY                 | Ethode        |
| ▪ ROOMATAAROA-DAUPHIN | Voltina       |
| ▪ SAGE                | Winiki        |
| ▪ SOMMERS             | Edgard        |
| ▪ TERIINOHORAI        | Atonia        |
| ▪ TEVAEARAI           | Ramona        |
| ▪ TIHONI              | Anthony       |
| ▪ TOUMANIANTZ         | Vadim         |
| ▪ TOURNEUX            | Mareva        |
| ▪ UTIA                | Ina           |
| ▪ WIART               | Jean-François |
| ▪ YIENG KOW           | Diana         |

**SECRETARIAT GENERAL**

- |            |         |                                      |
|------------|---------|--------------------------------------|
| ▪ BONNETTE | Alexa   | Secrétaire générale                  |
| ▪ NAUTA    | Flora   | Secrétaire générale adjointe         |
| ▪ LORILLOU | Tekura  | Conseillère technique                |
| ▪ NORDMAN  | Avearii | Responsable du secrétariat de séance |
| ▪ DIDELOT  | Orama   | Secrétaire de séance                 |



# LE CONSEIL ECONOMIQUE, SOCIAL, ENVIRONNEMENTAL ET CULTUREL DE LA POLYNESIE FRANCAISE

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

*Particulièrement,*

- ✚ Au titre de la Vice-présidence, Ministère du logement, de l'aménagement, en charge des transports interinsulaires (VP) :
  - **Madame Maryline DAL FARRA**, conseillère technique
  
- ✚ Au titre de la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV) :
  - **Monsieur Oraihoomana TEURURAI**, directeur
  
- ✚ Au titre de l'Office polynésienne de l'habitat (OPH) :
  - **Madame Valérie LAFOND**, juriste
  
- ✚ Au titre de la Société de promotion immobilière « Imagine promotion » - Opérateur de logement social :
  - **Madame Christelle PENE**, directrice administrative et financière de la SAS PUNA ORA
  
- ✚ Au titre de l'Agence immobilière sociale de Polynésie française (AISPF) :
  - **Monsieur Jerry BIRET**, président
  - **Madame Vaiatu FROGIER**, directrice
  
- ✚ Au titre de l'Association de défense des consommateurs polynésiens - Te Tia Ara :
  - **Monsieur Makalio FOLITUU**, président