



CESEC

'Âpo'ora'a Matutu Ti'a Rau e Mata U'i Nô Pôrinetia Farâni
Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française

AVIS

**Sur le projet de loi du pays portant création du dispositif « 'A
noho » (bail réel logement)**

SAISINE DU PRÉSIDENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Rapporteur :

Monsieur Nahiti TEARIKI

Adopté en commission le **7 novembre 2025**
Et en assemblée plénière le **12 novembre 2025**

74/2025

S A I S I N E



Le Président

N° 007512 /PR
(DHV25203116LP-1)

Papeete, le 27 OCT 2025

à

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

Objet : Consultation sur le projet de loi du pays portant création du dispositif " 'A noho " (bail réel logement)

P. J. : 1 projet de loi du pays
1 projet d'arrêté d'application
1 exposé des motifs

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 création du dispositif " 'A noho " (bail réel logement), conformément à l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

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

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



EXPOSÉ DES MOTIFS

L'accès des polynésiens à un logement digne et adapté à leurs besoins constitue l'une des priorités du gouvernement. Or, la réalisation du parcours résidentiel est aujourd'hui rendue difficile par l'inadéquation de l'offre de logements aux capacités financières des ménages.

Afin d'y remédier, la stratégie du gouvernement est double.

Il s'agit, d'une part, de mettre en place des mesures destinées à améliorer le pouvoir d'achat des polynésiens en matière de logement. Tel est l'objectif, par exemple, du dispositif de prêt à taux zéro adopté le 28 août 2025 par l'Assemblée de la Polynésie française, de la suppression depuis le 1^{er} janvier 2025 des droits de publicité foncière par la loi du pays n° 2024-34 du 10 décembre 2024 portant diverses mesures fiscales de dynamisation de l'économie et de soutien au pouvoir d'achat, ou encore de l'aide à l'investissement des ménages.

Bien que nécessaires, ces dispositifs n'agissent cependant pas sur le prix de sortie du logement, que celui-ci soit proposé à la location simple, à la location-vente ou à l'accession directe à la propriété, dont les principales composantes sont le coût du foncier et le coût de la construction.

Représentant, en moyenne 25% du coût total d'une opération de logements collectifs, le coût d'acquisition du foncier représente le second levier sur lequel le gouvernement entend agir.

En Polynésie française, la pratique immobilière connaît les deux principaux mécanismes juridiques de dissociation du foncier et du bâti que sont le *bail emphytéotique* et le *bail à construction*. Ces deux contrats reposent sur un même mécanisme de base qui est le suivant. Un propriétaire conclut avec un preneur un contrat de longue, voire très longue, durée (généralement 18 à 99 ans) portant sur un terrain sur lequel peut déjà y avoir été édifié un bâtiment. Pendant toute la durée du contrat, le preneur dispose de deux types de droit. D'abord, sur le terrain et le bâtiment existant, il est titulaire d'un droit de jouissance qui lui permet d'utiliser le bien et, si le contrat ne le lui interdit pas, de le sous-louer, en contrepartie du versement d'un loyer. Ce droit de jouissance fait du preneur un locataire. Ensuite, sur les nouvelles constructions qu'il édifie, il dispose d'un droit de propriété qui lui permet, comme tout propriétaire, d'en faire tout ce qu'il souhaite, pourvu qu'il respecte les loi et règlements et que le bail n'ait pas prévu de restrictions. A l'issue du bail, les droits du preneur s'éteignent : le propriétaire du terrain retrouve la jouissance des biens qu'il avait donné à bail et, en plus, il se voit transférer la propriété des constructions édifiées par le preneur.

C'est cette dissociation des droits du preneur sur le foncier, d'une part, et ceux sur les nouvelles constructions, d'autre part, qui fait le principal atout du bail emphytéotique et du bail à construction.

En effet, le preneur n'ayant pas à supporter le poids financier de l'achat du terrain, dont le coût représente en Polynésie française 25% en moyenne dans les opérations de construction de logements, il est donc susceptible de proposer des prix plus réduits que s'il avait dû faire l'acquisition du foncier. A quoi il faut ajouter que, disposant d'un véritable droit de propriété sur les logements qu'il construit pendant toute la durée du bail, il peut financer leur réalisation en recourant à l'emprunt bancaire et en ayant recours à la vente en l'état futur d'achèvement.

Le bail emphytéotique et le bail à construction puisent leurs fondements juridiques dans des textes qu'il faut distinguer selon que le foncier appartient ou n'appartient pas à la Polynésie française.

Lorsqu'il s'agit d'un foncier n'appartenant pas à la Polynésie française, le régime juridique de ces baux résulte des dispositions du code civil relatives au louage de choses (art. 1708 et s.) et des stipulations des baux. A quoi il faudrait ajouter la jurisprudence dont on sait qu'elle peut s'inspirer des dispositions spéciales consacrées en droit national. Or certaines d'entre elles peuvent apparaître comme incompatibles avec une politique publique du logement s'inscrivant dans le long terme, telle la sacrosainte liberté du preneur de céder ses droits à qui il le souhaite et à la valeur qu'il aura fixée, vidant ainsi le mécanisme de dissociation foncier-bâti de son principal intérêt d'abaissement des prix des logements. En outre, la réduction progressive de la valeur des droits réels des preneurs successifs, rend le financement, notamment via un prêt bancaire, plus difficile au cours des cessions successives et à mesure que s'approche l'échéance du contrat.

Lorsqu'il s'agit d'un foncier appartenant à la Polynésie française, il y a lieu encore de distinguer selon qu'il relève de son domaine public ou de son domaine privé.

La mise à disposition du domaine public de la Polynésie française à fin d'habitat social est régie par la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public en Polynésie française. Plus particulièrement, il est possible pour le Pays de conclure un bail emphytéotique administratif (art. 7-7), dont le régime juridique présente le principal inconvénient d'autoriser la collectivité bailleresse à mettre fin au bail à tout moment (art. 7), ce qui peut constituer un véritable frein à l'obtention de financements par le preneur.

La mise à disposition du domaine privé de la Polynésie française à fin d'habitat social est quant à elle régie par la loi du pays n° 2021-53 du 21 décembre 2021 relative au domaine privé de la Polynésie française. Ses dispositions relatives au bail emphytéotique sont celles applicables au bail emphytéotique administratif, tandis que les dispositions relatives au bail à construction sont une transposition quasiment à l'identique de celles du code de la construction et de l'habitation applicable en Métropole. L'on retrouve donc les mêmes inconvénients que ceux évoqués précédemment.

C'est pour y remédier que, en droit national, furent créées les législations sur le bail réel immobilier et sur le bail réel solidaire, nouveaux contrats reposant sur le même mécanisme de base que celui du bail emphytéotique et du bail à construction mais en corrigeant les inconvénients évoqués précédemment.

En effet, s'agissant du *bail réel immobilier*, outre qu'il s'agit d'un outil dédié à la production de logements abordables, il encadre de manière stricte les conditions de revente du logement par le preneur en plafonnant les prix de vente et les revenus des acquéreurs. En outre, afin de sécuriser le financement des travaux mis à la charge du preneur ou de l'acquisition des droits issus du bail en cas de revente des logements, a été exclue la faculté de résiliation unilatérale par le bailleur.

Cependant, le législateur n'est pas venu remédier à la problématique de la réduction progressive de la valeur des droits issus du bail au fur et à mesure de leurs cessions.

C'est l'apport majeur du *bail réel solidaire* qui prévoit la recharge automatique de la durée du bail à chaque cession. Pratiquement, si un bail est conclu pour 30 ans et qu'il fait l'objet d'une cession au bout de 20 ans, le nouvel acquéreur ne bénéficie pas d'un bail que sur la durée restante, c'est-à-dire 10 ans, mais bénéficie d'une durée identique à celle dont a bénéficié le précédent preneur, soit 30 ans.

Après une étude approfondie des mécanismes exposés ci-dessus, il est proposé la création, dans notre réglementation, d'un nouveau dispositif baptisé « 'A noho » ou « bail réel logement » (BRL), dont le régime juridique a été élaboré sur la base des différentes réglementations existantes et des études juridiques réalisées en la matière.

Les principales caractéristiques de ce nouveau contrat sont les suivantes.

En premier lieu, le BRL est un contrat dédié à la mise en œuvre de la politique du logement abordable puisque les logements construits ou réhabilités sont destinés à être occupés à titre de résidence principale soit en location, soit en accession à la propriété.

En deuxième lieu, le BRL est un levier pour la production de logements abordables. Reposant lui aussi sur le principe de dissociation du foncier et du bâti, il a pour objectif clair de réduire les prix de sortie des logements en neutralisant le coût du foncier dans le coût global d'une opération. Concrètement, en contrepartie de la mise à disposition du foncier, le prix du mètre carré des logements fait l'objet d'un plafonnement. En outre, seuls peuvent occuper les logements les ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds fixés. Pour permettre son cumul avec d'autres dispositifs d'aide en matière de logement (défiscalisations nationale et locale, dispositif des organismes privés de logement social, aide à l'investissement des ménages, prêt à taux zéro, etc.), les plafonds de revenus en cas de location sont ceux fixés par la réglementation relative aux organismes privés de logement social et les plafonds de revenus en cas d'accession à la propriété sont ceux fixés par la réglementation relative au prêt à taux zéro.

En troisième lieu, afin d'éviter tout effet d'aubaine et garantir que les avantages dont a pu profiter le ménage ayant acquis un logement dans le cadre d'un BRL, la revente et la donation du logement sont encadrées. Ainsi, le prix et la valeur de la cession sont plafonnés en tenant en compte du prix d'acquisition, des éventuels travaux d'amélioration et de l'évolution du contexte économique résultant de l'application d'un indice qui peut être soit à l'indice des prix à la consommation ou l'indice du BTP. En outre, le ménage acquéreur ou donataire doit également respecter les plafonds de revenus fixés. Le strict respect de ces conditions est assuré par le propriétaire bailleur du foncier, qui doit approuver la cession ou la donation. En cas de refus par ce dernier, il a l'obligation d'acquérir le bien dans les conditions exposées ci-dessus.

En cas de décès du propriétaire du logement acquis dans le cadre d'un BRL, son conjoint ou partenaire survivant bénéficie d'un droit viager lui permettant de continuer d'occuper le logement jusqu'à son décès. Au décès du conjoint ou partenaire survivant ou en l'absence de conjoint ou de partenaire survivant, seul l'ayant-droit respectant les plafonds de revenus peut hériter des droits de son auteur. Si aucun ayant-droit ne respecte les plafonds, le logement doit être vendu dans les mêmes conditions que celles décrites précédemment. Sinon, le propriétaire bailleur du foncier a l'obligation de racheter le logement, toujours aux mêmes conditions, et le montant de rachat tombe dans la succession. Les dispositions relatives au sort du logement en cas de décès sont une reprise à l'identique de celles relatives au bail réel solidaire.

En quatrième lieu, en cas de cession entre vifs, que ce soit dans le cadre d'une vente ou d'une donation, ou en cas de transmission à cause de mort, le nouveau propriétaire du logement bénéficie de droits dont la durée est identique à celle dont bénéficiait le précédent propriétaire. C'est le principe de « rechargeabilité » qui permet au BRL de maintenir sa valeur économique dans le temps.

Ainsi présenté dans ses grandes lignes, le dispositif *'A noho* constitue un nouvel outil au service de la politique du logement abordable en ce qu'il ouvre la possibilité de partenariats public-privé dans un cadre juridique garantissant l'existence, sur le très long terme, d'un parc de logements à prix maîtrisés.

L'offre de logements abordables a, en effet, toujours reposé pour l'essentiel sur les dispositifs d'aide institués par la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée, relative à l'habitat social en Polynésie française et son bras armé qu'est l'Office polynésien de l'habitat mais dont le modèle économique, fondé exclusivement sur des subventions publiques, ne permet pas de produire des logements à la hauteur des besoins des polynésiens.

Si des opérateurs privés participent, depuis quelques années, à l'effort de construction de logements à des prix maîtrisés, leurs interventions sont cependant limitées par la disponibilité foncière et l'existence de dispositifs financiers incitatifs.

Le dispositif *'A noho* offre donc les moyens nécessaires à la mise sur le marché de manière durable de logements abordables.

Le **titre I** du projet de loi du pays prévoit les dispositions générales du dispositif.

L'**article LP. 1er** définit le bail réel logement (BRL) et présente ses principales caractéristiques. Il s'agit d'abord d'un « bail », c'est-à-dire de la mise à disposition par le propriétaire d'un bien moyennant le paiement d'une redevance. Comme tel, le BRL n'opère aucun transfert de propriété des biens qui en sont l'objet au profit du preneur. En outre, l'exigence d'une contrepartie à la mise à disposition distingue le BRL du simple prêt à usage ou commodat.

Il s'agit ensuite d'un bail « réel » en ce sens qu'il confère au preneur des droits de nature réelle et non personnelle. Ce faisant, le preneur tire son droit de jouissance non pas du bailleur mais directement du bien objet du bail. Au vrai, les droits réels que confère le BRL au preneur sont de deux ordres : d'une part, le preneur dispose de droits réels de jouissance sur les biens existants au jour de la conclusion du bail ; d'autre part, il est propriétaire des nouvelles constructions qu'il édifie en vertu du droit de superficie. Cette dualité des droits que crée le BRL se retrouve également dans le bail emphytéotique et dans le bail à construction.

Il s'agit, enfin, d'un bail dédié à la politique du « logement » et plus précisément à la mise sur le marché de logements abordables. Ainsi, les logements construits ou réhabilités sont destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques sous conditions de ressources. En outre, par la neutralisation du coût du foncier dans le coût total de l'opération, des plafonds de prix doivent être respectés par l'opérateur.

Par ailleurs, comme le bail à construction et le bail emphytéotique, le BRL doit nécessairement être de longue durée de sorte à permettre au preneur d'amortir le coût de l'investissement qu'il réalise. C'est la raison pour laquelle ont été reprises les durées minimale et maximale classiquement prévues pour ce type de baux. Une dérogation est cependant prévue dans le cas où un BRL est conclu avec un opérateur qui s'engage à céder les logements, après construction ou réhabilitation, à des ménages puisque, en l'occurrence, la durée des études et des travaux peut être inférieure à 18 ans. Or, l'**article LP. 3** prévoyant que, dans cette hypothèse, il y a, non pas transmission du BRL au ménage mais conclusion d'un nouveau BRL, le BRL conclu avec l'opérateur a vocation à s'éteindre faute d'objet avant la durée minimale de 18 ans.

Toujours relativement à la durée du BRL, la résiliation du bail à la seule initiative du bailleur est proscrite afin de protéger l'investissement réalisé par le preneur. Il s'agit là d'une spécificité du BRL par rapport aux autorisations d'occupation temporaire ou aux baux emphytéotiques

administratifs consentis par la Polynésie française.

Enfin, le BRL étant un outil de mise en œuvre de la politique de logements abordables, la qualité de bailleur est réservée, du moins dans un premier temps, à certaines entités, à savoir la Polynésie française, les organismes publics de logement social, tel l'Office polynésien de l'habitat, et les organismes privés de logement social agréés par le conseil des ministres.

L'article LP. 2 prévoit la première modalité d'application du BRL. Le propriétaire (bailleur) conclut un BRL avec un opérateur (preneur) qui aura éventuellement l'obligation de construire ou de réhabiliter des logements mais qui aura toujours l'obligation de les louer à des ménages sous plafonds de ressources et à des loyers dont le prix est plafonné.

Pour tenir compte de certains dispositifs de financement qui imposent que la société de portage soit propriétaire temporaire des logements, tel celui prévu par l'article 199 undecies C du code général des impôts, le preneur initial (l'opérateur) peut être exceptionnellement autorisé par le bailleur (le propriétaire) à céder les droits qu'il tient du BRL, et notamment la propriété des logements, à la société de portage ; la durée de cette cession est alors limitée à celle imposée par le dispositif de financement et à son échéance le preneur initial (l'opérateur) retrouve la titularité des droits réels.

Afin d'éviter la multiplication des plafonds de loyers et de ressources, un renvoi est fait vers les dispositions applicables aux opérations agréées dans le cadre de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social, que l'opérateur ait recours ou non au financement prévu par ce dispositif. A titre d'information, il est indiqué que les plafonds de loyers et de ressources prévus par ce dispositif sont ceux prévus par le dispositif de défiscalisation nationale en outre-mer de l'article 199 undecies c du code général des impôts. Il y a donc harmonisation des plafonds prévus par ces trois dispositifs.

L'article LP. 3 prévoit la deuxième modalité d'application du BRL. Le propriétaire (bailleur) conclut un BRL avec un opérateur (preneur) qui aura éventuellement l'obligation de construire ou de réhabiliter des logements mais qui aura toujours l'obligation de les céder à des ménages sous plafonds de ressources et à des prix plafonnés. En outre, la cession par l'opérateur doit respecter la procédure décrite à l'article LP. 17 de la loi du pays.

A rebours de la cession du bail emphytéotique et du bail à construction, qui opère un transfert du droit au bail à concurrence des droits transférés (principe de divisibilité du bail), la cession par l'opérateur au ménage dans le cadre d'un BRL opère un transfert des droits réels en réduisant à concurrence des droits transférés le BRL initial (principe de réductibilité du bail). Il n'y a donc pas continuation du BRL initial par le ménage mais conclusion d'un nouveau BRL entre le bailleur et le ménage. Au fur et à mesure des transferts des droits réels et des réductions progressives du BRL initial, celui-ci se retrouvera, au terme de la dernière cession, dépourvu de contenu et s'éteindra donc faute d'objet.

Le choix de la réductibilité du BRL initial plutôt que de sa divisibilité permet d'individualiser chaque BRL conclu avec les ménages et de le décorrélérer immédiatement du BRL initial tant à l'égard de son contenu que de sa durée.

Si, en principe, la cession par l'opérateur doit se faire directement au profit d'un ménage éligible, pour tenir compte de certains dispositifs de financement qui imposent que la société de portage soit propriétaire temporaire des logements, tel celui prévu par l'article 199 undecies C du code général des impôts, le preneur initial (l'opérateur) peut être exceptionnellement autorisé par le bailleur (le propriétaire) à céder les droits qu'il tient du BRL, et notamment la propriété des logements, à la société de portage ; la durée de cette cession est alors limitée à celle imposée par le dispositif de financement et à son échéance le preneur initial (l'opérateur) retrouve la titularité des droits réels.

L'article LP. 4 prévoit la troisième modalité d'application du BRL. Le propriétaire (bailleur) conclut un BRL avec un ménage (preneur) qui aura éventuellement l'obligation de construire ou de réhabiliter des logements mais qui aura toujours l'obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale. De plus, les ménages doivent être primo-accédants à la propriété, c'est-à-dire qu'ils accèdent pour la première fois à la propriété d'un logement ou qu'ils ré-accèdent à la propriété d'un logement après une période de cinq ans. A la condition de primo-acquisition sont prévues deux exceptions. La première concerne les ménages qui perdent leur résidence principale à la suite d'une calamité naturelle constatée par le conseil des ministres. La seconde concerne les époux divorcés qui se retrouvent, à la suite du divorce, sans logement et sans aucune capacité, notamment financière, pour se loger. Enfin, seules peuvent être titulaires d'un BRL les personnes résidant depuis au moins cinq ans en Polynésie française ou qui sont liées, depuis au moins deux ans, à une personne résidant depuis au moins cinq ans en Polynésie française.

La troisième modalité du BRL est susceptible de deux applications. D'une part, il peut être envisagé que le bailleur conclut un BRL avec un ménage qui aura l'obligation de construire ou de réhabiliter un logement, en recourant, si besoin, à des dispositifs tels que l'aide à l'investissement des ménages ou le prêt à taux zéro, et d'y habiter. D'autre part, et ce sera l'application majoritaire de cet article, il s'agira des transferts successifs du BRL entre ménages occupants. Contrairement à la cession du BRL par un opérateur à un ménage occupant prévue par l'article LP. 3, la cession du BRL par un ménage occupant au profit d'un autre ménage occupant opère un véritable transfert du droit au c'est-à-dire qu'il s'agira de la continuation du même bail et non de la conclusion d'un nouveau bail. Pour que le ménage puisse bénéficier du BRL, il doit respecter des plafonds de ressources. En outre, le prix et les modalités de cession font l'objet d'un encadrement strict.

Le **titre II** organise les droits et obligations du bailleur et des preneurs qu'ils soient opérateurs ou ménages occupants.

L'article LP. 5 énonce les obligations de faire et de ne pas faire du preneur relativement aux installations à construire ou à réhabiliter à des fins d'habitat. Ainsi, il peut être tenu ou non de construire des logements ou de réhabiliter des installations existantes à des fins d'habitat. En outre, il peut lui être interdit d'exécuter certains travaux, notamment de démolition ou qui auraient pour effet de diminuer la valeur des biens ou, au contraire, d'augmenter de manière substantielle la valeur des biens.

L'article LP. 6 précise la nature des droits du preneur, en cours de bail, sur les nouvelles constructions et les améliorations qu'il réalise. Il s'agit d'un droit de propriété, même si son exercice est limité, ce qu'autorise, au demeurant, l'article 544 du code civil.

A l'issue du BRL, la propriété des nouvelles constructions et des améliorations réalisées par le preneur est transférée au bailleur.

L'article LP. 7 pose le principe de la libre jouissance et disposition par le preneur des droits qu'il tient du BRL, c'est-à-dire les droits réels de jouissance sur les biens existants au moment de la conclusion du BRL et la propriété des nouvelles constructions et améliorations réalisées. Cette liberté de jouissance et de disposition est cependant encadrée de sorte à éviter que le preneur rende les biens objets du bail impropre à l'usage convenu.

L'article LP. 8 prévoit l'extinction de plein droit des baux à usage d'habitation conclus par l'opérateur dans le cadre d'un BRL conclu en application de l'article LP. 2 à l'expiration du BRL, de sorte à permettre au bailleur de retrouver la libre jouissance de ses biens. Cette extinction automatique est cependant conditionnée par le respect du formalisme posé à l'article LP. 15. En

outre, les parties peuvent convenir de la continuation des baux à usage d'habitation conclus dans le BRL.

Si les biens objets du BRL sont destinés à servir à l'habitation principale des ménages éligibles, l'**article LP. 9** prévoit la faculté pour les parties de s'entendre sur d'éventuelles autres activités. Pour éviter de dénaturer l'esprit du BRL, l'exercice de cette faculté doit nécessairement être limité.

L'**article LP. 10** confère au preneur la faculté d'acquérir des servitudes actives ou de consentir des servitudes passives lorsque celles-ci sont indispensables à la construction ou à la réhabilitation des logements. Les servitudes passives que consentirait le preneur doivent être limitées à la durée du BRL, de sorte à permettre au bailleur de retrouver ses biens libres de charges, à moins que ce dernier ait expressément autorisé que les servitudes passives puissent continuer d'exister au-delà de l'échéance du BRL. Le maintien des servitudes passives en dépit de l'expiration du BRL pourrait être nécessaire, par exemple, dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement par l'opérateur de ses droits réels intervenant en application de l'**article LP. 3** de la loi du pays ; dans cette hypothèse, en effet, le BRL conclu entre le bailleur et l'opérateur s'éteignant à la suite de la dernière vente, sans que les travaux n'aient encore été achevés, voire démarrés, la réalisation des travaux peut nécessiter le maintien de servitudes passives.

L'**article LP. 11** met à la charge du preneur l'obligation d'entretenir et de réparer les biens existants et les nouvelles constructions ou les améliorations qu'il réalise. Il s'agit ici, pour le preneur, de se comporter selon le modèle de l'homme raisonnable.

Le preneur n'est cependant pas tenu de reconstruire les biens existants ou les nouvelles constructions ou les améliorations qui auraient été détruits par une cause étrangère à son action ou inaction. En outre, en cas de destruction résultant d'un vice de la construction qui est antérieur au bail, le preneur a droit à être indemnisé dans les conditions fixées par le bail, compte tenu des investissements qu'il aurait réalisés.

L'**alinéa 3** règle le sort du BRL lorsque les biens ont été totalement détruits par cas fortuit, force majeure ou un vice de la construction antérieure au bail. Dans ce cas, le BRL est résilié de plein droit faute d'objet. La règle ainsi prévue reprend une solution posée par l'**article 1722** du code civil. Les dommages causés aux biens objets du bail par un incendie sont en revanche des causes d'engagement de la responsabilité du preneur. Ainsi, l'indemnité de l'assurance qu'il aurait contractée devra être consacrée à la réparation ou à la reconstruction de l'immeuble sinistré.

L'**article LP 12** précise l'articulation entre le BRL et le régime de la copropriété prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle qu'elle est applicable en Polynésie française.

Lorsque l'ensemble des logements fait l'objet de BRL, l'on doit considérer que ce sont les droits réels de jouissance, autres que la propriété, qui font partie des parties communes et dont l'exercice est donc confié au syndicat des copropriétaires. Le droit de propriété, quant à lui, doit être considéré comme une partie privative et son exercice est réservé au preneur.

Lorsque le BRL porte sur un lot de copropriété, ce qui sera le cas lorsque la copropriété préexiste à l'acquisition par le bailleur d'un lot (à la suite, par exemple, de l'inexécution par le preneur de ses obligations ou en cas de refus d'agrément de l'acquéreur ou du donataire), la cotitularité du droit de propriété portant sur la partie privative rend nécessaire le partage des droits et obligations résultant de la qualité de copropriétaire. Dans ce cas, c'est le preneur qui exercera les droits et assumera les obligations attachées à la qualité de copropriétaire.

L'**article LP. 13** pose le principe de l'obligation pour le preneur de payer au bailleur une redevance

en contrepartie de la jouissance du bien.

Lorsque les biens qui sont donnés à bail font partie du domaine privé de la Polynésie française, il est fait application des dispositions de l'arrêté n° 136 CM du 11 février 2016 portant fixation des tarifs d'occupation du domaine privé de la Polynésie française. Plus précisément, le montant annuel de la redevance est fixé à 1% de la valeur vénale des biens. Le preneur doit également s'acquitter de diverses sommes lors de la conclusion du BRL : 10 000 francs pacifiques pour l'établissement de l'acte par l'administration ainsi que tous les frais et droits d'enregistrement et de transcription à la conservation des hypothèques de Papeete de l'acte et des documents y annexés. Enfin, en cas de retard de paiement par le preneur de la redevance, celle-ci fait l'objet d'une pénalité fixée à 12% par année de retard.

L'abandon des biens donnés à bail par le preneur ne l'exonère pas de ses obligations.

Le bailleur peut cependant réduire le montant de la redevance, voire exonérer le preneur de son obligation de paiement, pendant la phase d'études ou de travaux.

Une exception est également prévue au profit des ménages afin de les accompagner dans leur installation. Dans ce cas, la durée de réduction ou d'exonération ne peut pas être supérieure à trois (3) ans.

L'article LP. 14 rappelle que, en tant que biens, les droits réels de jouissance et les biens construits ou réhabilités peuvent faire l'objet de sûretés réelles et être saisis.

Le **titre III** prévoit les dispositions en cas de location des logements et de transmission des droits issus du bail réel logement.

Afin d'éclairer et de protéger le consentement du ménage occupant un logement en vertu d'un bail à usage d'habitation dans le cadre de l'article LP. 2 de la loi du pays, l'**article LP. 15** impose à l'opérateur loueur une obligation d'information sur l'existence et le contenu du BRL mais également de l'extinction de plein droit du bail à usage d'habitation à l'échéance du BRL. Le défaut d'information autorise le ménage à se maintenir dans le logement qu'il occupe pour une durée de trois ans à compter de la date d'extinction du BRL et ce, moyennant le versement mensuel au nouveau bailleur d'une indemnité correspondant au montant du dernier loyer payé et selon les dernières conditions convenues avec le bailleur précédent.

L'article LP. 16 pose des règles anti-spéculatives qui font du bail réel logement un outil original par rapport au bail emphytéotique et au bail à construction.

D'une part, la fixation du prix en cas de vente ou la détermination de la valeur des bien en cas de donation ou de transmission à cause de mort, est encadrée de manière à éviter tout effet d'aubaine sans pour autant ignorer les évolutions qu'aurait subies les logements au fil du temps. Ainsi, le prix de cession correspond au montant d'acquisition, auquel l'on ajoute la valeur des améliorations que le preneur aurait été autorisé à apporter en vertu de l'article LP. 5 de la loi du pays et, enfin, que l'on actualise en appliquant un indice qui correspondra généralement à l'index du bâtiment et des travaux publics ou à l'indice des prix à la consommation.

D'autre part, l'acquéreur, le donateur ou l'ayant-droit doit respecter les plafonds de revenus.

Ces deux règles dites anti-spéculatives ont pour but de constituer et de maintenir dans le temps un parc de logements abordables et d'éviter, ce faisant, de les voir se retrouver un jour sur le marché libre alors qu'ils auraient bénéficié d'aides publiques.

L'article LP. 17 impose un formalisme en cas de vente ou de donation des droits issus du BRL afin de s'assurer du respect notamment des conditions d'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire et de plafonnement des prix.

Il est indiqué, à toutes fins utiles, que dans le cadre du bail réel solidaire, le législateur a distingué selon que la cession ou la donation est faite par le ménage ou par l'opérateur. Dans le premier cas, la procédure débute par une offre préalable faite par le ménage vendeur au ménage acquéreur potentiel. Dans le second cas, la procédure débute par la présentation d'un avant-contrat par l'opérateur au ménage. Cette distinction apparaît, dans les faits, inutile et c'est la raison pour laquelle le choix a été fait de ne pas la reprendre dans le régime du BRL.

L'article LP. 18 pose une autre règle qui fait l'originalité du bail réel logement par rapport au bail emphytéotique et au bail à construction. Il s'agit de la « rechargeabilité » du bail.

En cas de cession d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction, l'acquéreur continue le bail existant. Or, au fur et à mesure des années qui passent et des acquisitions qui peuvent s'enchaîner, la valeur des droits réels diminue à mesure qu'approche l'échéance du bail, avec pour effet une frilosité des financeurs à prêter à l'acquéreur l'argent dont il pourrait avoir besoin. Afin d'endiguer cet effet anti-économique, il est posé la règle selon laquelle les preneurs successifs sont titulaires d'un BRL dont la durée est identique à celle prévue dans le BRL initial et ce, malgré le temps qui passe. L'article LP. 18 vient préciser l'application de la règle de la rechargeabilité selon que la cession est faite par un ménage ou par un opérateur. Cette distinction, qui n'existe pas en Métropole, permet de lever les incohérences des dispositions du bail réel solidaire. En effet, le code de la construction et de l'habitation applicable en Métropole se borne à indiquer qu'en cas d'agrément de la cession par l'organisme de foncier solidaire, la durée du bail est « prorogée » de sorte à permettre au cessionnaire de bénéficier de la même durée que celle stipulée au profit du cédant. La notion de « prorogation » implique nécessairement une continuation du bail. Or, dans le cas d'une cession par un opérateur, il est prévu la conclusion d'un nouveau bail avec le ménage. Il ne peut donc pas y avoir prorogation. Il n'est ainsi pas possible, comme le fait le code de la construction et de l'habitation, de soumettre ces deux hypothèses à la même règle. Ainsi, le second alinéa n'a pour but que de rappeler la disposition de l'article LP. 1er qui fixe entre 18 et 99 ans la durée du nouveau BRL.

L'article LP. 19 prévoit les solutions en cas de refus d'agrément par le bailleur de la cession ou de la donation. Ainsi, le preneur peut demander au bailleur qu'il lui présente un acquéreur éligible. S'il n'en est pas capable ou s'il refuse d'agréer le donataire présenté par le donateur, le bailleur résilie le BRL et indemnise le cédant ou le donateur. Le montant de l'indemnité est déterminé par application des dispositions conventionnelles, lesquelles doivent être conformes à l'article LP. 16.

L'article LP. 20 prévoit les solutions en cas de décès du ménage titulaire du BRL.

D'abord, son époux ou son partenaire a droit à se maintenir dans le logement sa vie durant.

Ensuite, seul peut hériter du BRL l'ayant-droit qui satisfait aux conditions de plafonds de revenus. Si aucun des ayants-droits n'est éligible, il est tenu de vendre le BRL dans les conditions fixées par les articles LP. 16 à 19. Si cette vente n'est pas intervenue dans le délai de douze mois suivant le décès, le BRL est résilié de plein droit et le bailleur est tenu d'indemniser la succession dans les conditions convenues dans le BRL, lesquelles doivent être conformes à l'article LP. 16.

Le **titre IV** prévoit les modalités de contrôle et de sanctions des droits et obligations des parties au bail réel logement

L'article LP. 21 prévoit la nullité des BRL lorsque ne sont pas respectées les conditions de plafonds de revenus des ménages occupants, de fixation des prix de vente ou de détermination de la valeur des biens donnés et de procédure d'agrément.

L'article LP. 22 prévoit qu'en cas d'inexécution par le preneur de ses obligations prévues par le bail, le BRL est résilié. L'article LP. 1er interdisant la résiliation unilatérale aussi bien par le preneur que par le bailleur, la résiliation du BRL ne peut résulter que d'un accord des parties ou d'une décision du juge. Qu'elle soit amiable ou judiciaire, la résiliation du BRL donne lieu au versement par le bailleur d'une indemnité. Cette indemnisation est justifiée par les investissements qu'aurait pu avoir réalisés le preneur ou par les améliorations apportées aux biens du bailleur ou encore par le transfert, au profit du bailleur, de la propriété des biens appartenant au preneur. L'appauvrissement du preneur ou l'enrichissement du bailleur ne doit ainsi pas être sans cause. Pour autant, la résiliation étant ici prononcée pour faute du preneur, compte doit donc en être tenu. C'est pourquoi, le montant de l'indemnité auquel il peut prétendre correspondra à la valeur des droits réels, moins les sommes dues par lui, telles que les redevances dont il ne se serait pas acquitté ou du montant des travaux qu'il n'aurait pas réalisés alors qu'il en était tenu.

L'article LP. 23 institue un droit de contrôle au profit de la Polynésie française lorsque les biens donnés à bail relèvent de son domaine privé. Ce contrôle doit lui permettre de vérifier le respect par le preneur de ses obligations découlant de la présente loi du pays, de celles prévues par le BRL ainsi que celles résultant des dispositifs de financement auxquels il a recours.

L'article LP. 24 prévoit que lorsque les biens donnés à bail dans le cadre d'un BRL appartiennent au domaine de la Polynésie française, les dispositions du projet de loi du pays prévalent sur celles qui régissent en principe le domaine du Pays.

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 : DHV25203116LP-3)

portant création du dispositif 'A noho (bail réel logement)

(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]**".

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article LP. 1.— Le bail réel logement est le contrat par lequel le bailleur consent à un preneur des droits réels immobiliers assortis, le cas échéant, de l'obligation pour celui-ci de construire ou de réhabiliter des constructions existantes en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements.

Les logements construits ou réhabilités sont destinés, pendant toute la durée du bail, à être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres et dont les prix de cession ou de location n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Au sens de la présente loi du pays, l'« habitation principale » désigne un bien immobilier à usage d'habitation occupé au moins dix mois par an, sauf en cas d'obligation professionnelle, d'études ou de raison de santé.

Le bail réel logement est consenti pour une durée de dix-huit à quatre-vingt-dix-neuf ans. Il peut prévoir une durée inférieure lorsqu'il est conclu dans le cas prévu à l'article LP. 3 de la présente loi du pays. Il ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale de la part du bailleur en dehors des cas prévus par la présente loi du pays, ni faire l'objet d'une tacite reconduction.

Le bail réel logement doit être constaté par acte authentique et publié au service de la publicité foncière.

Seuls peuvent avoir la qualité de bailleur d'un bail réel logement la Polynésie française, les organismes de logement social régis par la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française et les organismes privés de logement social régis par la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

Article LP. 2.— Le bail réel logement peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les donner à bail à des ménages dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres et en appliquant des loyers qui n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Lorsque le financement des travaux est assuré par un dispositif de défiscalisation locale ou métropolitaine, le preneur peut être autorisé par le bailleur à céder temporairement ses droits réels issus du bail à des personnes physiques ou morales investissant dans le cadre dudit dispositif. Dans ce cas, la durée de cette cession ne peut être supérieure à celle exigée par ledit dispositif et il n'est pas fait application des dispositions des articles LP. 16 à LP. 19.

Article LP. 3.— Le bail réel logement peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre ses droits réels issus du bail à des ménages répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article LP. 4 de la présente loi du pays, à un prix fixé par arrêté pris en conseil des ministres et dans le respect des conditions prévues à l'article LP. 4 de la présente loi du pays.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre le bailleur et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

A l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel logement portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

Par dérogation aux alinéas un à trois du présent article, lorsque le financement des travaux est assuré par un dispositif de défiscalisation locale ou métropolitaine, le preneur peut être autorisé par le bailleur à céder temporairement ses droits réels issus du bail à des personnes physiques ou morales investissant dans le cadre dudit dispositif. Dans ce cas, la durée de cette cession ne peut être supérieure à celle exigée par ledit dispositif.

Article LP. 4.— Le bail réel logement peut être consenti à un ménage primo-acquéreur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite un logement et qui s'engage à l'occuper à titre de résidence principale.

Au sens de la présente loi du pays, la « primo-acquisition » désigne la situation dans laquelle le preneur ou les membres du ménage appelé à jouir des droits réels du bien objet d'un bail réel logement n'ont pas été propriétaires de leur habitation principale ou d'un bien à usage d'habitation ou de part de société à

prépondérance immobilière propriétaire de bien à usage résidentiel au cours des cinq (5) années précédant la conclusion du bail réel logement.

Toutefois, la condition de première propriété n'est pas exigée lorsque le ménage a été victime d'une calamité naturelle, constatée par arrêté pris en conseil des ministres, ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive son habitation principale, ou lorsque, à la suite du prononcé du divorce, l'époux ne peut se maintenir dans le logement familial et est dans l'impossibilité d'établir sa résidence principale dans autre logement.

Les plafonds de ressources des ménages sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Les conditions et modalités d'acquisition et de cession du logement et des droits réels immobiliers issus bail par le ménage sont fixées par les articles LP. 16 à LP. 18 de la présente loi du pays.

Le titulaire du bail doit 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 des personnes justifiant d'une résidence de cinq (5) ans. 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.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Article LP. 5.— Le bail réel logement oblige, s'il y a lieu, le preneur à effectuer des travaux de construction ou de réhabilitation.

Le preneur ne peut, sauf stipulations contraires ou avenant au bail, exécuter d'autres ouvrages ou travaux que ceux prévus initialement, à l'exception de tous travaux nécessaires à la conservation du bien en état d'usage, conformément aux stipulations du bail.

Le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble et ne peut, sauf stipulation contraire du bail, démolir, même en vue de les reconstruire, les ouvrages existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités.

Article LP. 6.— Les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété du bailleur à l'expiration du bail.

Article LP. 7.— Le preneur peut jouir librement des droits réels immobiliers et des installations ou constructions qu'il a édifiées ou réhabilitées, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'état dans lequel il a été convenu que les droits réels immobiliers et les installations ou constructions édifiées ou réhabilitées seraient remis en fin de bail.

Article LP. 8.— Lorsque le preneur donne en location les logements en application de l'article LP. 2 de la présente loi du pays, les baux s'éteignent à l'expiration du bail réel logement, sauf si le contrat de bail réel logement en prévoit la continuation par le bailleur, et sous réserve des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article LP. 15.

Article LP. 9.— Le contrat de bail détermine, le cas échéant, les activités accessoires qui pourront être exercées dans le bien objet du bail et subordonne à l'accord du bailleur tout changement d'activité ou d'affectation.

Article LP. 10.— Le preneur peut acquérir des servitudes actives et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions et réhabilitations prévues au bail. Sauf accord du bailleur, il ne peut constituer des servitudes passives au-delà de la durée du bail.

Article LP. 11.— Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien et de réparations les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci.

Il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieur au bail. Dans ces derniers cas, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues par le bail, lorsque les constructions

existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci ont été détruites par un vice de la construction antérieur au bail.

Sauf stipulation contraire du contrat de bail, lorsque les biens objets du bail sont détruits en totalité par l'une des causes mentionnées à l'alinéa précédent, le bail est résilié de plein droit.

Le preneur répond de l'incendie des constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci.

Article LP. 12.— Dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des logements font l'objet de baux réels logement auprès du bailleur, les preneurs confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article LP. 13 de la présente loi du pays.

Le bail réel logement peut porter sur un lot de copropriété. Dans ce cas, le preneur exerce les droits et assume les obligations attachées à la qualité de copropriétaire.

Article LP. 13.— Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant :

- lorsqu'il s'agit de biens qui ne relèvent pas du domaine privé de la Polynésie française, tient compte des conditions d'acquisition par le bailleur des biens donnés à bail et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements qui font l'objet du bail réel logement ;
- lorsqu'il s'agit de biens qui relèvent du domaine privé de la Polynésie française, est déterminé en application de la loi du pays n° 2021-53 du 21 décembre 2021 relative au domaine privé de la Polynésie française.

Il ne peut ni se libérer de la redevance, ni, s'il est l'opérateur mentionné aux articles LP. 2 et LP. 3 de la présente loi du pays, se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel logement, en délaissant l'immeuble.

Le bailleur peut décider de la réduction ou de l'exonération des redevances pendant toute ou partie de la durée des études et des travaux de construction ou de réhabilitation.

Afin de soutenir l'installation des ménages dans les logements acquis en application des articles LP. 3 et 4, il peut également décider de la réduction ou de l'exonération des redevances pour une durée maximale de trois (3) ans.

Article LP. 14.— Les droits réels issus du bail réel logement ainsi que les constructions édifiées, rénovées ou réhabilitées sur le terrain ou l'immeuble bâti donné à bail peuvent être saisis dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Les parties peuvent librement convenir de la date d'échéance des sûretés qu'elles constituent. A défaut, celles-ci prennent fin en cas de résiliation du contrat de bail.

TITRE III - LOCATION DES LOGEMENTS ET TRANSMISSION DES DROITS REELS

Article LP. 15.— Lorsque le preneur, en application de l'article LP. 2 de la présente loi du pays, donne à bail les logements construits ou réhabilités, les baux consentis sur la base de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée :

- reproduisent en caractères apparents, sous peine de nullité, les dispositions de l'article LP. 1 et de l'article LP. 8 de la présente loi du pays ;
- mentionnent, en caractères apparents, la date d'extinction du bail réel immobilier et son effet sur le contrat de bail en cours.

A défaut, et par dérogation aux dispositions de l'article LP. 8 de la présente loi du pays, les ménages ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel logement moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions.

Article LP. 16.— En cas de mutation, le prix de vente ou la valeur maximale des droits réels immobiliers est limité à sa valeur initiale, actualisée selon des modalités définies par arrêté pris en conseil des ministres. L'acquéreur, le donataire ou l'ayant droit de la succession des droits réels immobiliers doit répondre aux conditions définies aux articles LP. 2, LP. 3 ou LP. 4.

Article LP. 17.— Pour tout projet de cession ou donation des droits issus du bail réel logement, l'acquéreur ou donataire potentiel reçoit, de la part du cédant ou donateur, une offre préalable de cession ou de donation mentionnant expressément le caractère temporaire des droits issus du bail réel logement, sa date d'extinction, la nouvelle durée du bail réel logement ou la durée du nouveau bail réel logement résultant de l'application de l'article LP. 18 si le bailleur agrée la cession des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par le bailleur, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail. L'offre reproduit les dispositions de la présente loi du pays.

Le cédant ou donateur est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur ou donataire potentiel. Cette offre ne peut être acceptée par l'acquéreur ou donataire potentiel avant un délai de dix jours à compter de sa réception.

A compter de la réception de l'acceptation de l'offre de cession ou de donation par l'acquéreur ou donataire potentiel, le cédant ou donateur sollicite dans un délai de trente jours l'agrément du projet de cession par le bailleur. Il joint à sa demande l'offre préalable de cession ou de donation, les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire choisi par lui.

La vente ou la donation des droits réels issus du bail réel logement est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par le bailleur.

Le bailleur dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande d'agrément pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire à la conclusion d'un bail réel logement définies à l'article LP. 2, LP. 3 ou LP. 4 de la présente loi du pays, de la conformité de l'offre préalable de cession ou de donation avec le bail en vigueur, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant au vendeur ou au donateur, et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition.

La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur.

Article LP. 18.— En cas d'agrément par le bailleur de la cession ou de la donation intervenant en application de l'article LP. 2 de la présente loi du pays, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial.

En cas d'agrément par le bailleur de la cession intervenant en application de l'article LP. 3 de la présente loi du pays, la durée du nouveau bail est fixée conformément à l'article LP. 1er de la présente loi du pays.

Article LP. 19.— En cas de refus d'agrément lors d'une cession, le cédant peut demander au bailleur de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité prévues à l'article LP. 2, LP. 3 ou LP. 4. Les conditions d'acquisition respectent les modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail.

Dans le cas où le bailleur n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six mois suivant la demande du cédant ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le bail réel logement peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

Article LP. 20.— En cas du décès du preneur, les droits réels issus du bail réel logement sont transmis à son ayant droit qui répond aux conditions d'éligibilité mentionnées à l'article LP. 3 ou LP. 4. Dans ce cas, le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que l'ayant droit bénéficie d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial.

Ces conditions d'éligibilité ne sont pas opposables au conjoint survivant, quel que soit le régime matrimonial, ou au partenaire de pacte civil de solidarité.

Si l'ayant droit ne satisfait pas aux conditions d'éligibilité, il dispose d'un délai de douze mois à compter du décès pour céder les droits réels afférents au bien objet du bail réel logement à un acquéreur répondant aux

conditions d'éligibilité susmentionnées et agréé par le bailleur. Ce délai peut être prorogé par le bailleur pour une durée correspondant aux délais de la régularisation par acte notarié de la cession des droits réels immobiliers. A défaut de cession dans ces délais, le bail réel logement est résilié et l'ayant droit est indemnisé par le bailleur de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

TITRE IV - CONTROLE ET SANCTIONS

Article LP. 21.— Les baux réels logement conclus en méconnaissance de l'article LP. 2, LP. 3 ou LP. 4 sont frappés de nullité.

Article LP. 22.— A défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, le bail est résilié trois mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter notifiée au preneur demeurée infructueuse.

Il a droit à une indemnité dont le montant tient compte de la valeur des droits réels et des sommes dues au titre des manquements ayant entraîné la résiliation du bail. Les modalités de l'indemnisation du preneur sont fixées par le bail.

Article LP. 23.— Lorsque les biens objets du bail réel logement appartiennent à la Polynésie française, elle peut exiger du preneur, à tout moment pendant la durée du bail, la transmission de tout document strictement nécessaire permettant de vérifier le respect des dispositions de la présente loi du pays, des stipulations du bail et des obligations prévues par les dispositifs de financement auxquels il a recours.

Article LP. 24.— Lorsque les biens objets du bail réel logement appartiennent à la Polynésie française, les dispositions de la présente loi du pays prévalent sur celles prévues en général pour les baux conclus par elle.

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

Le Président

Signé :



GOUVERNEMENT DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

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

ARRÊTÉ N°

/ CM du

portant application de la loi du pays n° X du X portant création
du dispositif 'A noho (bail réel logement)

LE PRÉSIDENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

NOR :

.....AC

Visa :

CDE :

Ampliations :

REG

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 loi du pays n° X du X portant création du dispositif 'A noho (bail réel logement) ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du

REG

1

Trans. (avec AR) :

HC

1

ARRÊTE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er. - Pour l'application de l'article LP. 2 de la loi du pays n° X du X susvisée :

- les plafonds de loyers sont égaux aux plafonds de loyers mentionnés au II de l'article 14 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 ;
- les plafonds de ressources des ménages sont égaux aux plafonds de ressources mentionnés à l'article 15 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.

L'opérateur, titulaire des droits réels, notifie au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique, dans le mois suivant la signature d'un contrat de location, une copie du bail et de ses annexes ainsi que les justificatifs de revenus des ménages occupants.

Article 2. - Pour l'application de l'article LP. 3 de la loi du pays n° X du X susvisée, le plafond de prix de vente par mètre carré de surface habitable est fixé à 320 000 francs pacifiques hors taxes.

Article 3. - Pour l'application de l'article LP. 4 de la loi du pays n° X du X susvisée, les plafonds de ressources sont fixés, selon la composition des ménages, comme suit :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources mensuelles (montants en brut)
Personne seule	386 194 F CFP
Couple	507 420 F CFP
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	594 011 F CFP
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	680 602 F CFP
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	767 192 F CFP
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charges	853 783 F CFP
Personne à charge supplémentaire	86 591 F CFP

Article 4. - Pour l'application de l'article LP. 12 de la loi du pays n° X du X susvisée, une copie du règlement de copropriété, applicable au bien objet du bail réel logement, est communiquée au preneur lors de la signature de l'acte de cession des droits réel immobiliers.

Article 5. - Lorsque les biens donnés à bail relèvent du domaine privé de la Polynésie française, le montant de la redevance est celui fixé à l'alinéa 5 de l'article 2 de l'arrêté n° 136 CM du 11 février 2016 portant fixation des tarifs d'occupation du domaine privé de la Polynésie française. Il s'acquitte, en outre, des sommes mentionnées à l'article 4 du même arrêté. En cas de retard de paiement de la redevance, celle-ci fait l'objet d'une majoration dont le taux est celui mentionné à l'article 5 du même arrêté.

TITRE II - LOCATION DES LOGEMENTS ET TRANSMISSION DES DROITS REELS

Article 6. - Pour l'application de l'article LP. 16 de la loi du pays n° X du X susvisée, en cas de mutation, le prix de cession des droits réels n'excède pas le prix d'acquisition des droits réels, actualisé par application de la variation d'un indice choisi par le bailleur, et majoré de la valorisation des travaux effectués entre l'acquisition et la cession. Les modalités de valorisation et la nature des travaux sont déterminées par le bail réel logement liant le preneur et le bailleur.

Le contrat de bail peut fixer une méthode d'évaluation du prix de cession des droits réels.

Le prix ainsi convenu ne peut excéder celui défini à l'article 2 du présent arrêté, lequel s'entend pour son montant, taxe sur la valeur ajoutée en vigueur au moment de la mutation comprise.

Article 7. - Pour l'application de l'article LP. 17 de la loi du pays n° X du X susvisée, le contrat de bail prévoit la liste des pièces devant être remises par le cédant ou donateur des droits réels afférents au bien

objet d'un bail réel logement pour solliciter l'agrément d'un acquéreur ou d'un donataire en application de l'article LP. 17.

En complément, dans le cas d'un acquéreur ou donataire souhaitant occuper le logement, le bailleur sollicite auprès de l'acquéreur ou du donataire potentiel les pièces justificatives des revenus de l'ensemble des membres du ménage appelé à jouir des droits réels du bien objet d'un bail réel logement.

Le bailleur saisi d'une demande d'agrément vérifie la complétude des documents transmis. Dans le cas où ces documents seraient incomplets, il peut suspendre le délai défini au cinquième alinéa de l'article LP. 17 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique, adressée au donateur ou au cédant, ainsi qu'au donataire ou à l'acquéreur. La lettre précise les compléments à apporter. Cette suspension est levée à la réception de ces documents par le bailleur.

Lors de la cession ou de la donation des droits réels, le contrat de bail réel logement est adapté s'il y a lieu pour tenir compte du nouveau preneur et de l'usage du bien.

Article 8. - En application de l'article LP. 20 de la loi du pays n° X du X susvisée, l'ayant-droit précise au bailleur son intention d'occuper ou de donner le bien en location. Dans le premier cas, il transmet au bailleur une copie des pièces justificatives de ses revenus ainsi que ceux de l'ensemble des membres du ménage appelé à jouir des droits réels du bien objet d'un bail réel logement.

Le bailleur saisi dispose d'un délai de deux mois pour agréer la transmission. Il vérifie la complétude des documents transmis. Dans le cas où ces documents seraient incomplets, il peut suspendre le délai par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie électronique, adressée à l'ayant droit. La lettre précise les compléments à apporter à la transmission initiale. Cette suspension est levée à la réception de ces documents par le bailleur.

En cas d'éligibilité, le contrat de bail réel logement est adapté pour tenir compte du nouveau preneur et de l'usage du bien.

TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 9. - Le bail détermine la méthode d'évaluation de l'indemnité due au preneur en application des articles LP. 11, LP. 19, LP. 20 et LP. 22

Le preneur est indemnisé dans un délai de six mois à compter de la notification par le bailleur de sa décision conduisant à indemnisation ou à compter de la date d'expiration du bail.

Article 10. - Le ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le

Moetai BROTHERSON

Par le Président de la Polynésie française :

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

Oraihoomana TEURURAI

PROJET

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° **7512/PR du 27 octobre 2025** du Président de la Polynésie française reçue le **29 octobre 2025**, sollicitant l'avis du CESEC selon la procédure d'urgence sur **un projet de loi du pays portant création du dispositif « 'A noho » (bail réel logement)** ;

Vu la décision du bureau réuni le **29 octobre 2025** ;

Vu le projet d'avis de la commission « Développement et égalité des territoires » en date du **7 novembre 2025** ;

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française a adopté, lors de la séance plénière du **12 novembre 2025**, 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), selon la procédure en urgence, une saisine concernant un projet de loi du pays portant création du dispositif 'A noho (bail réel logement).

II - CONTEXTE ET OBJECTIFS

L'accès à un logement abordable et sécurisé constitue une priorité affirmée du gouvernement de la Polynésie française. Dans un contexte marqué par la pression foncière, la hausse des coûts de construction et la précarité résidentielle de nombreux ménages, le projet de loi du pays propose la création d'un nouveau dispositif juridique : le Bail Réel Logement ('A noho - BRL).

Ce projet de texte s'inscrit dans une stratégie globale visant à agir simultanément sur le pouvoir d'achat des ménages et sur les prix de l'immobilier, en mobilisant le foncier public au service de la politique du logement. Il vient compléter les dispositifs existants tels que le Prêt à Taux Zéro (PTZ), l'Aide à l'Investissement des Ménages (AIM), la défiscalisation locale et nationale, la suppression des droits de publicité foncière et la réduction des droits d'enregistrement.

Selon l'exposé des motifs, ce contrat repose sur le principe de dissociation du foncier et du bâti, permettant à un preneur d'occuper un terrain sans en être propriétaire, tout en devenant titulaire de droits réels sur les constructions qu'il y édifie. Inspiré des mécanismes du bail emphytéotique, du bail à construction et des baux réels immobiliers et solidaires en droit national, le BRL viserait à « *neutraliser le coût du foncier dans les opérations de logement, afin de réduire le prix de sortie des logements et d'en garantir l'accessibilité* ».

Le dispositif « 'A noho » se distingue par plusieurs innovations :

- il encadre strictement les conditions de revente, de donation et de transmission, avec des plafonds de prix et de ressources (articles LP 3 et LP 4) afin de garantir l'accessibilité durable du logement ;
- il prévoit la recharge automatique de la durée du bail à chaque cession, pour assurer la pérennité du droit et facilitant le financement (article LP 4) ;
- il exclut la résiliation unilatérale par le bailleur, dans le but de sécuriser les investissements réalisés par les preneurs (article LP 1) ;
- il réserve la qualité de bailleur à des entités publiques ou agréées, pour encadrer le dispositif dans une logique de politique du logement maîtrisée (article LP 1).

Le projet de loi du pays définit trois modalités d'application du BRL : la location à des ménages sous plafonds de ressources (article LP 2), la cession à des primo-accédants (article LP 3), et l'occupation directe par des ménages éligibles¹ (article LP 4). Il prévoit également les droits et obligations des parties, les modalités de redevance, les règles de copropriété, et les dispositions environnementales et successorales (articles LP 10 et LP 11).

En articulant portage foncier public, encadrement juridique et cumul des dispositifs d'aide existants, le BRL tendrait à favoriser l'émergence de partenariats public-privé dans un cadre juridiquement sécurisé, tout en contribuant à la constitution d'un parc de logements à coût maîtrisé.

¹ Conformément à l'article LP 4 du projet de loi du pays, le BRL peut être consenti à un preneur remplissant les conditions suivantes : – être une personne physique ; – être majeur ; – ne pas être propriétaire d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, en Polynésie française ou ailleurs ; – ne pas être titulaire d'un autre bail réel logement ; – avoir résidé de manière continue en Polynésie française pendant les cinq années précédant la conclusion du contrat ; – respecter les plafonds de ressources fixés par arrêté ; – occuper le logement à titre de résidence principale.

III - OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

Le projet de loi du pays soumis à l'avis du CESEC appelle les observations et recommandations suivantes :

En préambule :

Le CESEC prend acte du recours à la procédure d'urgence pour l'examen de ce projet de loi du pays, motivé par son inscription dans le calendrier budgétaire et la volonté du gouvernement de lancer rapidement les premières opérations.

Il souligne toutefois que les délais très contraints ont limité les possibilités d'analyse approfondie, de concertation élargie et de consultation des acteurs concernés. Dans ce contexte, l'institution formule des observations et recommandations visant à améliorer le dispositif et à en faciliter la mise en œuvre.

1. Sur les conditions de déploiement du dispositif :

1.1 S'agissant du coût du foncier et des réalités locales :

Tel que proposé, le projet de loi du pays vise à neutraliser, via le BRL, le coût du foncier estimé à 25 % du coût total d'un logement collectif, afin de réduire les prix de sortie. Il cible prioritairement les zones dites « *tendues* », sans mention explicite des îles éloignées.

Le CESEC estime que ce taux de 25 % est sous-évalué, notamment dans les zones urbaines comme Papeete, où le foncier peut représenter une part bien plus importante. L'institution souligne que les écarts de prix entre communes sont significatifs et doivent être pris en compte dans l'analyse économique du dispositif.

Il propose que les analyses économiques et les simulations de rentabilité du BRL soient fondées sur des données différenciées par commune ou zone géographique, afin de mieux refléter les réalités locales.

1.2 Concernant les bailleurs et la déclinaison du BRL hors de Tahiti :

Le CESEC constate que, dans sa rédaction actuelle, le dispositif semble conçu principalement pour l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH), ce qui pourrait limiter son déploiement.

Il appelle à élargir le périmètre des bailleurs potentiels à d'autres entités publiques ou parapubliques, voire à des opérateurs privés, sous réserve d'un cadre juridique et technique rigoureux.

Par ailleurs, l'institution observe que le BRL semble conçu essentiellement pour Tahiti (habitat groupé), alors que les besoins en logement sont également importants dans les archipels éloignés, bien que les dynamiques foncières, sociales et culturelles y soient différentes (habitat dispersé).

Le CESEC invite le Pays à se pencher sur un dispositif adapté aux spécificités des îles et archipels éloignés, afin d'assurer une accessibilité au logement abordable aux populations de l'ensemble du territoire polynésien.

2. Sur la pertinence des plafonds de ressources :

Les plafonds de ressources applicables dans le cadre du dispositif « 'A noho » sont alignés sur ceux du prêt à taux zéro et des dispositifs de logement social, conformément aux dispositions de l'article LP 2 du projet de loi du pays. Cette harmonisation vise à faciliter le cumul des aides existantes et à garantir une cohérence réglementaire entre les différents outils de soutien à l'accession au logement.

Le CESEC estime nécessaire que le Pays s'assure que ces plafonds correspondent au budget des classes moyennes, dans une logique de mixité sociale et de soutien à la primo-accession.

3. Sur l'accompagnement des preneurs et la lisibilité du dispositif :

Le CESEC souligne que le BRL est un dispositif juridiquement complexe, susceptible de générer des incompréhensions, voire des malentendus, chez les ménages peu familiers du droit immobilier. Il insiste sur la nécessité d'un accompagnement renforcé de la part des différents intervenants (Pays, services, notaires etc.) et d'une information claire, accessible et adaptée aux différents profils de preneurs.

Cette complexité est notamment liée à la dualité des droits conférés au preneur (jouissance sur les biens existants et propriété sur les constructions nouvelles), telle que définie à l'article LP 1, ainsi qu'aux modalités de cession et de transmission prévues aux articles LP 3 et LP 4.

L'institution souligne l'importance d'une information complète et intelligible avant la signature du contrat, portant notamment sur la dissociation entre propriété du terrain et du bâti, la durée du bail et ses modalités de recharge, les conditions de revente, de transmission et de sortie du dispositif, ainsi que les conséquences en fin de bail, notamment l'absence d'indemnisation automatique sauf clause contraire prévue dans le contrat.

Elle considère qu'un tel niveau d'information est indispensable pour garantir un consentement éclairé et prévenir les litiges.

Le CESEC préconise enfin que le Pays engage une campagne de sensibilisation et de communication à l'attention du public.

4. Sur l'intérêt comparé du BRL et de la location simple :

Le CESEC estime qu'une comparaison entre le BRL et une location classique serait utile pour éclairer les choix des ménages.

Il suggère que des simulations soient proposées, illustrant les charges mensuelles, les droits acquis, les perspectives de revente ou de transmission, et les gains potentiels selon qu'un ménage opte pour un BRL ou pour une location classique. Ces outils devront être accessibles et adaptés aux différents profils de ménages.

Le CESEC met en avant l'intérêt d'une comparaison entre les charges mensuelles liées à un BRL (redevance foncière, remboursement d'emprunt, entretien) et celles d'une location classique, afin d'aider les ménages à effectuer leur choix selon leur situation.

5. Sur la sécurité juridique et les transmissions :

Le CESEC approuve la disposition interdisant la résiliation unilatérale par le bailleur (article LP 1), qui sécurise l'investissement du preneur. Toutefois, il alerte sur les risques en cas d'accident de la vie (divorce, perte d'emploi, décès) pouvant fragiliser la situation du ménage.

L'institution attire l'attention sur les risques juridiques et financiers pesant sur les preneurs, notamment en fin de bail. L'article LP 6 prévoit le transfert de propriété des constructions au bailleur à l'échéance du BRL, sans garantie d'indemnisation automatique. En cas de revente anticipée ou de défaut de paiement, le preneur pourrait perdre son logement sans valorisation du foncier.

Le CESEC propose d'intégrer des clauses spécifiques de protection dans les contrats BRL, notamment en cas de saisie, de fin de bail ou de revente anticipée dans le cadre d'un accident de la vie. Il invite également le Pays à engager une concertation avec les établissements bancaires afin de garantir la viabilité financière du dispositif et l'accès équitable au crédit pour les ménages éligibles.

L'institution recommande également que la durée du bail ne soit jamais inférieure à celle du crédit souscrit par le preneur, afin de garantir la cohérence entre engagement financier et droit d'occupation.

Dans le prolongement de ces préoccupations, le CESEC s'interroge sur les implications concrètes de l'article LP 22, qui traite des conditions de résiliation du bail en cas de manquement du preneur et des modalités de restitution du bien. En effet, les cas d'application, les effets juridiques pour les parties et les garanties prévues en cas de litige mériteraient d'être précisés.

6. Sur la lutte contre la spéculation et l'encadrement des plus-values :

Le CESEC rappelle que la spéculation foncière est un facteur majeur de flambée des prix. Il considère que le BRL doit s'accompagner de garde-fous pour éviter les effets d'aubaine et garantir l'accessibilité durable au logement.

L'article LP 3 encadre la cession des logements par les opérateurs à des ménages éligibles, avec plafonds de prix et de ressources. L'article LP 4 prévoit des conditions similaires pour les transmissions entre ménages occupants, avec encadrement du prix et contrôle du bailleur.

Le CESEC estime opportun de renforcer le suivi des conditions de revente, notamment en matière de respect des plafonds, de durée minimale de détention, et d'éligibilité des acquéreurs. Il recommande également la mise en place d'un suivi statistique des reventes, afin d'évaluer l'impact réel du dispositif sur le marché immobilier.

7. Sur la qualité du bâti et le maintien de sa valeur :

Le CESEC souligne que la qualité des constructions réalisées dans le cadre du BRL constitue un enjeu essentiel pour garantir la pérennité du logement et sa valeur patrimoniale, notamment lors des transmissions successives. L'article LP 11 met à la charge du preneur l'obligation d'entretien et de réparation des biens existants et des constructions nouvelles, mais ne prévoit pas de mécanisme explicite de valorisation des travaux d'amélioration.

Le CESEC prend acte de la possibilité, déjà prévue à l'article LP 4, d'ajuster le prix de revente en fonction des travaux d'amélioration. **Il recommande que cette disposition soit explicitement reliée aux obligations d'entretien prévues à l'article LP 11, et encadrée par des critères clairs de justification, afin de préserver l'incitation à la qualité du bâti tout au long du bail.**

Enfin, l'institution préconise, lorsque cela est nécessaire, une remise en état des infrastructures existantes par le bailleur en amont de la conclusion du BRL initial.

8. Sur les servitudes, l'environnement et la préservation des paysages :

L'article LP 10 autorise le preneur à consentir des servitudes passives, mais limite leur durée à celle du bail, sauf autorisation expresse du bailleur. Le CESEC estime que certaines servitudes, notamment celles liées à l'accès, aux réseaux et à l'assainissement, sont indispensables à la viabilité du bâti et à sa transmission. Leur limitation de durée pourrait compromettre la continuité d'usage ou la revente.

L'institution considère nécessaire que ces servitudes puissent être établies de manière perpétuelle, sous réserve de l'accord du bailleur, et que cette possibilité soit clairement prévue dans les contrats BRL, en particulier pour les réseaux d'eau, d'énergie et de télécommunications.

Par ailleurs, le CESEC rappelle que le développement de logements abordables, même dans un cadre maîtrisé comme le BRL, doit s'inscrire dans une logique de préservation des paysages, des sites naturels et des ressources biologiques.

Il appelle à veiller à la compatibilité des projets avec le SAGE², les documents d'urbanisme et les zonages environnementaux, et à prévoir, lorsque cela est requis, une évaluation d'impact environnemental.

L'institution invite également à intégrer des critères de qualité paysagère et de sobriété foncière dans les cahiers des charges des opérateurs, afin de concilier production de logements et respect des équilibres territoriaux.

IV - CONCLUSION

Le projet de loi du pays soumis à l'avis du CESEC vise à créer un dispositif de Bail Réel Logement ('A noho - BRL), permettant à des ménages remplissant les conditions d'éligibilité définies (âge, résidence, ressources, etc.) d'accéder à un logement en dissociant la propriété du terrain et celle du bâti. Ce mécanisme, inspiré notamment du bail emphytéotique, entend neutraliser le coût du foncier pour favoriser l'accession à un logement abordable et sécurisé.

L'institution reconnaît l'intérêt du dispositif pour répondre aux difficultés croissantes d'accès au logement en Polynésie française. Néanmoins, plusieurs aspects doivent être pris en compte pour assurer l'équité, la lisibilité et la pérennité du mécanisme.

Le CESEC recommande :

- de produire, pour définir le taux du foncier, des analyses économiques et des simulations de rentabilité du BRL fondées sur les données différenciées par commune ou zone géographique ;
- d'élargir le périmètre des bailleurs potentiels et d'adapter le dispositif aux spécificités des archipels éloignés ;
- de s'assurer que les plafonds de ressources correspondent au budget des classes moyennes ;
- d'assurer, avant la signature du contrat, une information claire et complète des preneurs sur leurs droits, obligations et les conséquences juridiques du BRL ;
- de proposer des outils de simulation comparant le BRL à la location classique, pour éclairer le choix des ménages ;
- d'encadrer les transmissions et successions, avec la possibilité d'une indemnisation en fin de bail ;
- de prévoir des clauses de protection en cas d'accident de la vie ;
- d'engager une concertation avec les établissements bancaires pour garantir la viabilité financière du dispositif et l'accès équitable au crédit ;
- de garantir que la durée du bail ne soit jamais inférieure à celle du crédit souscrit ;
- de renforcer les exigences de qualité du bâti et d'encadrer la valorisation des travaux d'amélioration ;
- de mettre en place un accompagnement structuré des preneurs et des opérateurs ;
- d'assurer un suivi rigoureux des reventes pour éviter les effets d'aubaine ;
- de permettre la pérennité des servitudes techniques indispensables à la viabilité du bâti ;
- de veiller à la compatibilité des projets avec le SAGE, les documents d'urbanisme et les zonages environnementaux.

Par conséquent, et 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 création du dispositif 'A noho (bail réel logement).

² Schéma d'Aménagement Général de la Polynésie française.

SCRUTIN

Nombre de votants :	39
Pour :	38
Contre :	00
Abstention :	01

ONT VOTÉ POUR : 38

Représentants des entrepreneurs

01	ANTOINE-MICHARD	Maxime
02	BENHAMZA	Jean-François
03	DROLLET	Florence
04	LABBEYI	Sandra
05	MOSSER	Thierry
06	ROIHAU	Andréa
07	TREBUCQ	Isabelle
08	TROUILLET	Mere

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	MAAMAATUAIAHUTAPU	Moana
02	ROOMATAAROA-DAUPHIN	Voltina
03	TEFAATAU	Karl
04	UTIA	Ina

Représentants de la cohésion sociale et de la vie collective

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

Représentants des archipels

01	BARSINAS	Marc
02	NESA	Martine
03	WANE	Maeva

S'EST ABSTENU : 01

Représentant des entrepreneurs

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

3 (trois) réunions tenues les :
 30 octobre et 7 novembre 2025
 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

RAPPORTEUR

▪ TEARIKI	Nahiti
-----------	--------

MEMBRES

▪ BARSINAS	Marc
▪ DROLLET	Florence
▪ ELLACOTT	Stanley
▪ FOLITUU	Makalio
▪ FONG	Félix
▪ HAUATA	Maximilien
▪ KAMIA	Henriette
▪ LAI	Marguerite
▪ MAAMAATUAIAHUTAPU	Moana
▪ NORMAND	Léna
▪ PEREYRE	Moea
▪ PLEE	Christophe
▪ POHUE	Patrice
▪ PORLIER	Teikinui
▪ ROIHAU	Andréa
▪ ROOMATAAROA-DAUPHIN	Voltina
▪ SOMMERS	Eugène
▪ TERIINOHORAI	Atonia
▪ TIFFENAT	Lucie
▪ TOKORAGI	Tauitau
▪ TROUILLET	Mere
▪ VITRAC	Marotea
▪ WONG FAT	Edouard

MEMBRES AYANT ÉGALEMENT PARTICIPÉ AUX TRAVAUX

▪ RAOULX	Raymonde
----------	----------

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

▪ BONNETTE	Alexa	Secrétaire générale
▪ NAUTA	Flora	Secrétaire générale adjointe
▪ LORILLOU	Tekura	Conseillère technique
▪ NORDMAN	Avearii	Responsable du secrétariat de séance
▪ BIZIEN	Alizée	Secrétaire de séance

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

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
- Au titre de la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV) :
 - **Monsieur Fabien DUBOIS**, directeur
- Au titre de la Chambre syndicale des entrepreneurs du BTP – CSEBTP :
 - **Monsieur Nathalie KLEIN**, présidente
 - **Monsieur Pierre DUCASSE**, représentant
 - **Monsieur Georges TRAMINI**, représentant