



cecec

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

AVIS

**Sur le projet de loi du pays portant création de l'aide au
paiement du loyer**

SAISINE DU PRÉSIDENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Rapporteurs :

Madame Lucie TIFFENAT et Monsieur Félix FONG

Adopté en commission le **12 novembre 2025**
Et en assemblée plénière le **14 novembre 2025**

77/2025

S A I S I N E



Le Président

N° 007472 /PR
(DHV25203084LP-1)

Papeete, le 24 OCT 2025

à

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

Objet : Consultation sur le projet de loi du pays portant création de l'aide au paiement du loyer

P. J. : 1 exposé des motifs

1 projet de loi du pays

1 projet d'arrêté d'application

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 de l'aide au paiement du loyer, conformément à l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

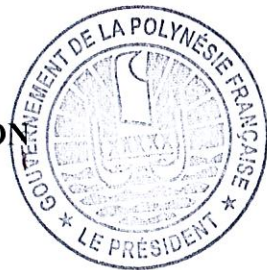
Je vous saurai gré de me faire part de votre avis dans le délai de quinze jours selon la procédure d'urgence prévue à l'article 151-II alinéa 3 de la loi statutaire.

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



Moetai BROTHERRSON

Moetai BROTHERRSON



EXPOSÉ DES MOTIFS

Le législateur local a posé à l'article 1^{er} de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée que « *le droit au logement est un droit fondamental* » (alinéa 1er) et que « *l'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur en accession à la propriété ouvert à toutes les catégories sociales* » (alinéa 2). Transposition, dans le droit polynésien, d'un principe déduit du bloc de constitutionnalité¹ et érigé de manière explicite par le Conseil constitutionnel en objectif à valeur constitutionnelle², le droit au logement, tel qu'il est consacré par le législateur polynésien, fait partie de la catégorie des droits-créances qui autorisent leur titulaire à exiger des pouvoirs publics qu'ils agissent afin de les rendre effectifs.

Si la reconnaissance de l'accès au logement parmi les droits fondamentaux et les objectifs à valeur constitutionnelle revêt une signification politique certaine, plus importantes encore sont les conséquences, notamment sociales, de l'effectivité ou de l'ineffectivité de l'exercice du droit au logement. En effet, au-delà des proclamations solennelles, il s'agit surtout de s'interroger sur la réalité de « *la liberté de choix* » pour les polynésiens « *de [leur] mode d'habitation* ».

De ce point de vue, les chiffres et les études les plus récents sont édifiants.

Selon les travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration de la Politique publique de l'habitat de la Polynésie française pour la période 2021 à 2030, 80 % des ménages polynésiens ne peuvent accéder au parc locatif privé situé dans l'agglomération de Papeete dans des conditions financières et sociales acceptables et 30 % des polynésiens, qui appartiennent à la catégorie dite intermédiaire des ménages, ne peuvent prétendre à un logement social tout en étant exclus du marché libre.

La cause de ces difficultés est claire : l'insuffisance de l'offre de logements abordables.

Pour y répondre, la stratégie du gouvernement est double.

Il s'agit, d'une part, de dynamiser la production de logements abordables en favorisant la mise ou la remise sur le marché de logements destinés à l'habitation principale. L'augmentation du nombre de logements à des prix modérés aura ainsi pour effet le rééquilibrage de l'offre et de la demande et la régulation du marché de l'immobilier.

Dans l'attente de la constitution progressive d'un parc de logements abordables, le gouvernement entend, d'autre part, répondre immédiatement à l'urgence de loger les ménages polynésiens en instituant des aides financières destinées à alléger le poids de la dépense logement dans leur budget. Il l'a déjà fait en matière d'accession à la propriété à la faveur du prêt à taux zéro adopté par l'Assemblée de la Polynésie française le 28 août 2025. Tel est également l'objet de l'**aide au paiement du loyer (APL)** en matière d'accès à un logement locatif.

L'APL vise, en effet, à alléger la charge que représente le loyer dans le budget des locataires du parc privé, tout en leur permettant d'accéder à des logements répondant à des critères de décence. L'aide est directement versée aux propriétaires bailleurs afin de garantir son efficacité et d'inciter ces derniers à remettre sur le marché de la location longue durée leurs logements. Elle constitue également

¹ Préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 : « 10. La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement. 11. Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence ».

² Cons. const., 19 janv. 1995, n° 94-359 DC, considérant n° 7.

un outil de prévention des impayés locatifs, de réduction des procédures d'expulsion et, ce faisant, permet à l'activité de location longue durée d'être plus attractive.

Le dispositif prévoit des critères d'éligibilité tant des logements que des locataires.

S'agissant des logements, ceux-ci doivent faire l'objet d'un conventionnement avec le Pays pour une durée de trois ans afin de garantir leur conformité à des normes minimales d'habitabilité. En outre, afin de contenir l'effet potentiellement inflationniste du dispositif, seuls les logements proposant des loyers respectant des plafonds pourront être conventionnés.

S'agissant des locataires, leur éligibilité résultera de l'application de critères tenant essentiellement à leurs revenus, lesquels varient en fonction de la composition du ménage, et à une durée minimale de résidence sur le territoire.

L'aide au paiement du loyer en Polynésie est calculée de la manière suivante :

$$\text{APL} = \text{Loyer (L)} + \text{supplément de loyer (SL)} - \text{contribution du locataire au loyer de base (CL)}.$$

Le **loyer (L)** correspond au loyer mensuel de base (hors charges) dans la limite d'un plafond fixé selon la typologie du logement et la localisation géographique.

Le **supplément de loyer (SL)** est une majoration du loyer pris en compte pour le calcul du montant de l'aide pour tenir compte de l'éventuel déséquilibre qu'il peut exister, notamment pour les ménages aux revenus les plus faibles, entre le solde de revenus (reste à vivre) et le loyer à supporter (reste à charge).

La **contribution du locataire (CL)** au loyer de base correspond, selon le reste à vivre (SR), soit à une part contributive minimale égale au maximum entre une participation minimale de 15 000 F CFP et 5% du revenu ($\text{SR} \leq 0$), soit au minimum entre une contribution maximale du locataire et le plafond de contribution défini en fonction de la composition familiale. Est donc exclue toute gratuité des logements, l'objectif étant de responsabiliser les locataires bénéficiaires de l'aide.

Il est, enfin, à noter que la formule de calcul de l'aide tient compte des dépenses auxquelles les ménages font face dans leur vie quotidienne via l'application de forfaits familiaux qui dépendent de la composition du ménage. L'idée est, en effet, que le taux d'effort cible diminue à mesure que le ménage s'agrandit.

Dans le cadre de la préparation du présent projet de loi du pays, des concertations ont été menées auprès d'un panel diversifié d'acteurs intervenant sur le champ du logement et de l'accompagnement social. Ont notamment été sollicités les représentants de la Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité, de la Direction générale des affaires économiques, de l'Office polynésien de l'habitat, des mandataires judiciaires, ainsi que plusieurs structures associatives telles que Te Tia Ara, Rahu Ora – Agence immobilière sociale de Polynésie française, et le Centre d'information sur les droits des femmes et des familles. Les échanges ont également impliqué des représentants des bailleurs institutionnels ou privés, notamment la Fédération polynésienne de l'immobilier et la Société des agents immobiliers de Polynésie. Cette diversité d'interlocuteurs a permis une vision transversale des enjeux, intégrant à la fois la perspective des gestionnaires publics, des usagers et des professionnels du secteur locatif.

Le **titre I** présente le champ d'application du dispositif et les définitions essentielles.

L'article LP. 1 précise que l'APL est une aide financière au titre de l'habitation principale et que le logement doit être conforme aux exigences de décence définies par la présente loi du pays et doit avoir fait l'objet d'un conventionnement avec la Polynésie française.

L'article LP. 2 donne les définitions clés :

- un « ménage » correspond à toutes les personnes qui vivent dans le logement, même sans lien familial ;
- le « bénéficiaire » de l'aide est le titulaire d'un bail conclu en application de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée ;
- L'« habitation principale » est définie comme le logement occupé au moins dix mois par an, sauf raisons professionnelles, médicales ou d'études.

Le **titre II** énonce les principes généraux encadrant l'aide.

L'article LP. 3 précise que l'aide est insaisissable et incessible, sauf au profit de la Polynésie française en cas de sommes indûment versées.

L'article LP. 4 fixe à quatre ans le délai de prescription de l'action en remboursement en cas de sommes indûment versées, sauf en cas de fraude.

L'article LP. 5 précise que l'APL ne doit pas être prise en compte dans le calcul des ressources pour le versement d'autres prestations sociales.

Le **titre III** fixe les conditions générales d'attribution de l'APL.

Il comporte deux chapitres.

Le **chapitre I** est relatif aux conditions s'appliquant au logement.

L'article LP. 6 prévoit que seuls les logements respectant des critères minimaux d'habitabilité peuvent être conventionnés. Ces critères sont précisés par arrêté pris en Conseil des ministres. En outre, le logement doit obligatoirement être conventionné avec la Polynésie française, pour une durée de trois ans renouvelables. Si la convention n'est pas renouvelée, le versement de l'aide s'arrête.

Le **chapitre II** est relatif aux conditions s'appliquant au bénéficiaire de l'APL.

L'article LP. 7 exclut le versement de l'aide aux locataires d'un logement qui lui appartient ou qui appartient à ses proches, sauf s'il n'en a que la nue-propriété ou, en cas de séparation légale ou de fait, s'il n'occupe pas le domicile conjugal sur lequel il a un droit de propriété.

L'article LP. 8 exige une résidence d'au moins cinq ans en Polynésie française, ou deux ans de mariage, concubinage ou PACS avec une personne y résidant depuis cinq ans. Les séjours à l'extérieur pour études, santé ou travail ne rompent pas ce délai.

L'article LP. 9 interdit au bénéficiaire de l'aide de sous-louer le logement en totalité ou en partie.

Le **titre IV** fixe les modalités de calcul, de versement et d'arrêt du versement de l'aide.

L'article LP. 10 détermine les éléments pris en compte pour le calcul de l'aide, à savoir la composition et les revenus du ménage, le montant du loyer et des charges, la participation minimale du ménage et la zone géographique où se situe le logement. Les ressources prises en compte sont les revenus bruts, hors certaines exonérations fiscales. La formule de calcul de l'aide est fixée par un arrêté pris en Conseil des ministres.

L'article LP. 11 prévoit une révision possible du montant de l'aide en cas de changement de situation du bénéficiaire ou de modification du loyer.

L'article LP. 12 précise que l'aide est versée, dans la limite des crédits votés par l'Assemblée de la Polynésie française, directement au bailleur, déduite du loyer, et payée

mensuellement à terme échu. Elle est accordée pour douze mois et peut être renouvelée si la demande est faite un mois avant la fin du bail ou de l'aide.

L'article LP. 13 prévoit la cessation de plein droit du versement de l'aide à la date du terme du bail d'habitation.

L'article LP. 14 exclut le versement de l'aide si son montant est inférieur à un minimum fixé par arrêté en Conseil des ministres.

Le **titre V** organise les contrôles et prévoit les sanctions en cas de manquements du bailleur ou du locataire bénéficiaire à leurs obligations.

L'article LP. 15 donne à la Polynésie française le pouvoir de vérifier à tout moment le respect des conditions d'attribution, en sollicitant du bailleur ou du locataire bénéficiaire les documents nécessaires. Si le bénéficiaire ou le bailleur ne s'exécute pas dans les deux mois suivants cette saisine, l'aide peut être remise en cause.

L'article LP. 16 détaille les cas de remise en cause :

- pour le bailleur, il s'agit notamment de ne pas déduire l'aide au paiement du loyer du reste à charge ou de procéder à de fausses déclarations notamment dans le but de rendre son logement éligible. Il devra, le cas échéant, rembourser les sommes indûment perçues sans pouvoir réclamer la part couverte par l'aide au locataire.
- pour le bénéficiaire, il s'agit de fausses déclarations ou de non-déclaration de changements de situation. Dans ces cas, le remboursement partiel ou total est exigé. La Polynésie française informe le bénéficiaire qu'elle envisage de remettre en cause le versement de l'aide et lui accorde un délai pour présenter ses observations avant toute décision.

Le **titre V** prévoit les dispositions transitoires.

L'article LP. 17 interdit le cumul de l'APL et l'aide familiale au logement (AFL) dont bénéficie les locataires du parc locatif de l'Office polynésien de l'habitat (OPH). Pour ces derniers, qui bénéficient de l'AFL au jour de l'entrée en vigueur de l'APL, ils continuent de bénéficier de l'AFL. En revanche, les baux conclus à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi du pays sont soumis à l'APL, compte tenu du caractère temporaire de l'AFL.

En outre, les étudiants boursiers bénéficiant d'une aide au logement versée par l'Etat ne sont pas concernés par le dispositif.

L'article LP. 18 indique que l'APL ne s'applique pas aux baux en cours. Pour en bénéficier, un nouveau bail conforme à la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée doit être signé. Le bailleur doit informer le locataire de l'éligibilité du logement.

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]

"[ex.13 mars 2024]"

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : DHV25203084LP-3)

Portant création de l'aide au paiement du loyer

(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 - PRÉAMBULE

Article LP. 1.— Champ d'application

La présente loi du pays a pour objet d'instaurer une aide au paiement du loyer au titre de l'habitation principale et d'en définir les conditions d'octroi.

L'aide au paiement du loyer est accordée aux locataires d'un logement au titre de l'habitation principale.

Pour ouvrir droit aux personnes physiques y résidant, le logement doit répondre à des exigences de décence définies par la présente loi du pays. Il doit également faire l'objet d'un conventionnement avec la Polynésie française.

Article LP. 2.— Définition

Ménage : un ménage est défini comme l'ensemble des personnes qui occupent, à titre d'habitation principale, le logement, qu'elles aient ou non des liens de parenté entre elles. Un ménage peut ne comprendre qu'une seule personne.

Bénéficiaire : le bénéficiaire de l'aide s'entend du titulaire d'un bail de location conforme aux dispositions de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée.

Habitation principale : est considéré comme « habitation principale » un bien immobilier à usage d'habitation occupé au moins dix mois par an. Il peut être dérogé à cette obligation en cas d'obligation professionnelle, d'études ou de raison de santé.

Revenus bruts perçus : on entend par « revenus bruts perçus » l'ensemble des ressources financières brutes perçues par l'ensemble du ménage à raison d'une profession ou d'une activité salariée publique ou privée, notamment les salaires et les traitements et revenus assimilés, mais également les revenus issus d'activités non salariées, les revenus capitaux mobiliers ainsi que les revenus fonciers.

Salaires et traitements assimilés : on entend par « salaire et traitements assimilés » l'ensemble des revenus perçus assujettis à la contribution de solidarité territoriale sur les traitements, les salaires, pensions, rentes viagères et indemnités diverses, dans les conditions définies à l'article LP 193-5 du code des impôts. Les ressources exonérées de la contribution de solidarité territoriale, listées au 3 de l'article LP 193-5 du code des impôts, ne sont pas prises en compte pour le calcul des revenus bruts, à l'exception des rémunérations versées aux associés uniques et gérants majoritaires prévues au f) du point 3 de l'article LP 193-5 du code des impôts.

TITRE II - PRINCIPES GENERAUX

Article LP. 3.— Règles d'incessibilité et d'insaisissabilité

L'aide au paiement du loyer est insaisissable et incessible, sauf au profit de l'organisme payeur pour le recouvrement des prestations indûment versées.

Article LP. 4.— Règles de prescription

L'action intentée par l'organisme payeur en recouvrement des sommes indûment versées, sauf en cas de fraude ou de fausse déclaration, se prescrit par quatre ans conformément à la loi du pays n° 2024-20 du 16 septembre 2024 instaurant un régime de droit public de la prescription des créances et des dettes de la Polynésie française.

Article LP. 5.— Autres règles

L'aide au paiement du loyer n'est pas prise en compte dans l'établissement des conditions de ressources en vue de l'attribution de toute autre prestation sociale.

TITRE III - CONDITIONS GENERALES D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

CHAPITRE I - CONDITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

Article LP. 6.— Conditions relatives au logement en matière de décence, de sécurité, de confort et d'équipement

Pour ouvrir droit à l'aide au paiement du loyer, le logement doit répondre aux exigences de décence relatives à la sécurité physique, à la santé des locataires, ainsi qu'au confort et à l'équipement du logement. Ces exigences sont précisées par arrêté en conseil des ministres.

Le logement doit également être conventionné avec la Polynésie française. La convention sera mise à disposition du demandeur par l'organisme compétent. La durée de validité de la convention est de trois ans. Deux mois au moins avant l'expiration de la durée de validité de la convention, le bailleur peut en solliciter le renouvellement. Le non renouvellement de la convention entraîne la cessation du versement de l'aide au paiement du loyer.

La demande de conventionnement est transmise à l'organisme compétent au moyen d'un formulaire mis à disposition du demandeur. Le service compétent vérifie la complétude du dossier et l'éligibilité du logement au conventionnement. A compter de la date de dépôt du dossier de demande, l'organisme compétent dispose de sept jours calendaires pour en vérifier la complétude. Dans ce délai, il peut solliciter du bailleur toutes pièces complémentaires qu'il juge nécessaire. Il peut également solliciter du bailleur la visite du logement. En cas d'opposition de ce dernier, la demande de conventionnement fait l'objet d'une décision défavorable.

La demande de pièces complémentaires ou de visite du logement suspend le délai de vérification de la complétude du dossier.

Le bailleur dispose de sept jours calendaires pour transmettre à l'organisme compétent les pièces complémentaires sollicitées. La visite du logement intervient dans les sept jours calendaires suivant la demande du service instructeur. La non transmission des pièces complémentaires sollicitées ou l'absence de visite du logement imputable au bailleur dans le délai de sept jours calendaires entraîne le rejet de la demande de conventionnement.

Lorsque le dossier de demande est complet, le service instructeur en informe le bailleur. En l'absence d'information dans le délai de sept jours calendaires, éventuellement suspendu, le dossier de demande est réputé complet.

Le délai d'instruction de la demande d'éligibilité du logement est de trente jours calendaires. A l'issue de ce délai, l'absence de réponse du service instructeur vaut décision de refus de conventionnement.

CHAPITRE II - CONDITIONS RELATIVES AU BENEFICIAIRE

Article LP. 7.— Qualité du bénéficiaire

Toute personne physique peut bénéficier de l'aide au paiement du loyer, sous réserve de remplir les conditions définies par le présent titre.

L'aide au paiement du loyer n'est pas attribuée aux personnes locataires d'un logement dont elles-mêmes, leurs conjoints, concubins ou partenaires civils, ou l'un de leurs ascendants ou descendants, jouissent d'une part de la propriété ou de l'usufruit, personnellement ou par l'intermédiaire de parts sociales de sociétés, quels que soient leurs formes et leurs objets.

Par dérogation à la règle posée au deuxième alinéa, l'aide au paiement du loyer peut être accordée lorsque le bénéficiaire détient la nue-propriété du logement ou, en cas de séparation légale ou de fait, lorsque le bénéficiaire est propriétaire ou copropriétaire du domicile conjugal et qu'il quitte ce domicile.

Article LP. 8.— Condition de résidence

Le bénéficiaire 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 (2) ans avec une personne justifiant de cette durée 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.

Article LP. 9.— Exclusion de l'aide en cas de sous-location

L'aide au paiement du loyer n'est pas due si le bénéficiaire sous-loue le local en totalité ou en partie à des tiers.

TITRE IV - MODALITES DE CALCUL, VERSEMENT ET ARRET DE L'AIDE

Article LP. 10.— De la détermination du montant de l'aide

Le montant de l'aide au paiement du loyer est apprécié en fonction :

- du nombre et de la situation de l'ensemble des personnes constituant le ménage et destinées à occuper le logement loué ;
- du revenu moyen mensuel brut perçu par le ménage au cours de l'année précédant la demande d'aide ;
- du montant du loyer et des charges, pris en compte dans la limite d'un plafond arrêté en conseil des ministres ;
- du montant de la participation minimum du ménage ;
- de la zone géographique dans laquelle se situe le logement, définie par arrêté en conseil des ministres.

La formule de calcul du montant de l'aide est définie par arrêté en conseil des ministres.

En cas de résidence alternée de l'enfant au domicile de chacun des parents, mise en œuvre de manière effective, la charge de l'enfant pour le calcul de l'aide au paiement du loyer se fait soit d'un commun accord entre les parents soit par désignation judiciaire du titulaire de la charge de l'enfant.

Article LP. 11.— Révision du montant de l'aide

L'aide au paiement du loyer peut être révisée à tout moment si la situation sociale ou économique du bénéficiaire évolue.

Elle peut également être révisée en cas de modification du loyer ou de la typologie du logement.

Le bénéficiaire de l'aide est tenu d'informer la Polynésie française de tout changement entraînant une modification de sa situation sociale ou économique ou une modification des caractéristiques du logement.

Article LP. 12.— Versement, renouvellement et modalités de versement

L'aide au paiement du loyer est octroyée dans la limite des crédits disponibles votés annuellement par l'Assemblée de Polynésie française. Elle est versée au bailleur du logement ou à son mandataire et est déduite du montant du loyer hors charges. Cette déduction est portée à la connaissance du bénéficiaire.

L'aide au paiement du loyer est payée mensuellement à terme échu.

L'aide est accordée pour une durée de douze mois. Elle est versée à compter du premier jour du mois civil suivant la date de notification de complétude du dossier de première demande.

Dans le cas où la date d'entrée dans les lieux prévue au bail est postérieure à la date de notification de complétude du dossier, l'aide est versée à compter du premier jour du mois civil suivant la date d'entrée dans les lieux.

L'aide est renouvelée sur la base d'une demande formulée par le bénéficiaire un (1) mois avant l'échéance du bail ou un (1) mois avant l'échéance de l'aide. Le versement de l'aide reprend à partir du premier jour du mois civil suivant la date de notification de complétude du dossier de renouvellement.

Article LP. 13.— Arrêt de l'aide

Le versement de l'aide au paiement du loyer cesse de plein droit à la cessation du bail. Elle n'est plus due à compter du premier jour du mois civil suivant le mois de cessation du bail.

Article LP. 14.— Exclusion de l'aide en raison de son montant

L'aide au paiement du loyer n'est pas versée lorsque son montant mensuel est inférieur à un montant minimal fixé par arrêté en conseil des ministres.

TITRE V - CONTROLE ET REMISE EN CAUSE DE L'AIDE

Article LP. 15.— Contrôle de l'aide

Aux fins de s'assurer que le logement, le bailleur et le bénéficiaire respectent les conditions d'attribution de l'aide au paiement du loyer, la Polynésie française peut effectuer tout contrôle, notamment sur pièces.

La Polynésie française peut solliciter auprès des bénéficiaires ou des bailleurs tout document et information nécessaire à l'appréciation des conditions d'ouverture, au maintien des droits et au calcul de l'aide au paiement du loyer, notamment les conditions de ressources.

Elle peut également solliciter auprès des bailleurs tout document ou information permettant de justifier le respect des conditions relatives au logement prévues au chapitre II du Titre III de la présente loi du pays.

En l'absence de transmission des éléments sollicités dans un délai de deux (2) mois, l'aide au paiement du loyer est remise en cause.

Article LP. 16.— Remise en cause de l'aide

L'aide au paiement du loyer peut être remise en cause soit lorsque le bailleur ou le bénéficiaire ne transmettent pas à la Polynésie française les pièces sollicitées dans le cadre de son contrôle, soit lorsqu'il est constaté que le logement, le bailleur ou le bénéficiaire ne respectent pas les conditions d'attribution de l'aide.

Sont considérés comme manquements imputables au bailleur :

- la non réduction du loyer du montant de l'aide au paiement du loyer ;
- toute fausse déclaration concernant le logement ;
- l'absence de déclaration de tout changement concernant le logement.

En cas de manquement du bailleur, il est mis fin au versement de l'aide au paiement du loyer et celui-ci est tenu de rembourser les sommes indûment perçues sans pouvoir exiger du locataire la part du loyer qui était prise en charge par l'aide au paiement du loyer.

Sont considérés comme manquement imputables au bénéficiaire :

- toute fausse déclaration concernant sa situation familiale et/ou économique ou concernant l'utilisation du logement loué ;
- l'absence de déclaration de tout changement sur sa situation familiale et/ou économique ou sur le loyer ou la typologie du logement qui aurait eu pour effet de diminuer le montant de l'aide au paiement du loyer ou de faire cesser le versement de l'aide au paiement du loyer.

En cas de manquement du bénéficiaire, il est mis fin au versement de l'aide au paiement du loyer et celui-ci est tenu de rembourser partiellement ou totalement les sommes indûment perçues.

Lorsque la Polynésie française envisage la remise en cause de l'aide au paiement du loyer, elle informe le bénéficiaire et le bailleur par écrit des motifs de la remise en cause envisagée, du montant de remboursement prévu et de son mode de calcul, et l'invite à présenter ses observations dans un délai de trente (30) jours.

Passé ce délai, la Polynésie française demande, par décision motivée, le remboursement des avantages indûment perçus.

Le remboursement de l'aide est dû sur l'ensemble des versements perçus à compter de la date à laquelle le fait générateur qui a conduit au non-respect des dispositions de la présente loi du pays a été constaté. Dans le cas où la date du fait générateur est identique à la date du premier versement de l'aide, le remboursement de l'aide est total. Dans le cas, où le bénéficiaire ou le bailleur apporte la preuve que le fait générateur est postérieur à la date du premier versement de l'aide, le remboursement est partiel.

Un arrêté en conseil des ministres précise les modalités de remise en cause de l'aide.

TITRE VI - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article LP. 17.— Non-cumul des aides au loyer

L'aide au paiement du loyer instituée par la présente loi du pays ne se cumule pas avec l'aide familiale au logement attribuée aux locataires du parc géré par l'Office polynésien de l'habitat. Les bénéficiaires de l'aide familiale au logement continuent de percevoir cette aide jusqu'au terme de leur bail.

Les baux conclus par l'Office polynésien de l'habitat à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi du pays sont soumis aux dispositions de celle-ci.

Les dispositions de la présente loi du pays ne s'appliquent pas aux étudiants boursiers bénéficiaires de l'aide au logement versée par l'Etat.

Article LP. 18.— Modalités d'application du dispositif aux baux en cours

Les dispositions de la présente loi du pays ne s'appliquent pas aux baux en cours à la date de son entrée en vigueur.

Un nouveau bail, conforme aux dispositions de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée, doit être conclu pour bénéficier de l'aide au paiement du loyer, sous réserve des conditions d'éligibilité prévues par la présente loi du pays.

Le bailleur est tenu d'informer le locataire, par tout moyen, de l'éligibilité du logement au dispositif d'aide au paiement du loyer.

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

Le Président

Signé :



d'application de la loi de pays portant création de l'aide au paiement
du loyer

LE PRÉSIDENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

NOR :
DHV25201397AC-1

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

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

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

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

Vu l'arrêté n° 453 PR du 14 février 2025 relatif aux attributions du ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement ;

Vu la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée ;

Vu la loi du pays portant création de l'aide au paiement du loyer ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du

ARRÊTE

CHAPITRE I - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article 1er. - Objet

Le présent arrêté fixe les dispositions pour l'application de la loi de pays portant création d'une aide au paiement du loyer.

Article 2. - Organisme compétent

L'organisme compétent chargé de l'instruction des demandes de conventionnement avec les propriétaires des logements et des demandes d'aide au paiement du loyer est l'Office Polynésien de l'Habitat.

CHAPITRE II - CONDITIONS GÉNÉRALES D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

SECTION I CONDITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

Article 3. - Obligation de conventionnement

Pour être éligible à l'aide au paiement du loyer, le logement doit, au préalable, faire l'objet d'une convention conclue entre le bailleur et la Polynésie française. La convention sera mise à disposition par l'organisme compétent.

Article 4. - Demande de conventionnement

Pour être recevable, la demande de conventionnement est présentée au moyen d'un formulaire mis à disposition par l'organisme compétent et est accompagné des pièces



justificatives suivantes :

a) Les documents relatifs à l'identité du bailleur ou de son mandataire :

- a. Dans le cas d'une personne physique : copie de la pièce d'identité en cours de validité ;
- b. Dans le cas d'une personne morale : copie de l'extrait Kbis ;
- c. Un relevé d'identité bancaire ou postale ;
- d. Copie du contrat de mandat ou de gestion, le cas échéant.

b) Les informations relatives au logement :

- a. la convention et le formulaire de demande de conventionnement datés et signés par le bailleur, dont les modèles sont annexés au présent arrêté ;
- b. les photographies du logement permettant de vérifier que celui-ci respecte les conditions de sécurité, de santé, de confort et d'équipement prévues à l'article 5 du présent arrêté ;
- c. le plan du logement ;
- d. le certificat de conformité du logement.

Article 5. - Habitabilité du logement

Pour être éligible à l'aide au paiement des loyers, le logement doit répondre aux conditions minimales de sécurité, de santé, de confort et d'équipement suivantes :

A - Sécurité

- a) L'environnement du logement ne doit pas présenter de risque manifeste pour la sécurité des personnes ;
- b) Les dispositifs de retenue des personnes, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias, terrasses et balcons, doivent être conformes à leur usage ;
- c) L'accès au logement est praticable par les services d'urgence ;
- d) Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz doivent être en bon état d'usage et de fonctionnement, sans risque pour la sécurité des personnes.

B - Gros œuvre et structure

- a) Le gros œuvre du logement et ses accès, incluant les murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons, doivent être en bon état d'entretien et de solidité, sans défaut grave ;
- b) Les matériaux de construction, les canalisations apparentes et les revêtements doivent être en bon état de conservation et d'entretien, sans présenter de risques pour la santé et la sécurité des locataires.

C - Canalisations et évacuations

- a) Les installations d'évacuation des eaux usées doivent être en bon état ;
- b) Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux vannes.

D - Parties communes et accès

- a) Le logement est desservi par un service de collecte des ordures ménagères ou dispose d'un point de collecte.

E - Nuisibles et salubrité

- a) Des mesures doivent être prises pour éviter la présence de nuisibles et de parasites. En cas de présence de nuisibles, le propriétaire doit entreprendre les traitements nécessaires à leur élimination dans les meilleurs délais.



F - Ventilation et aération

- a) Toutes les pièces habitables du logement, ainsi que les cuisines lorsqu'elles sont indépendantes, sont pourvues d'une ouverture donnant sur l'extérieur et permettant la ventilation ;
- b) La ventilation des logements est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que le cabinet d'aisance, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces habitables.

G - Entretien général

- a) Le logement doit assurer le clos et le couvert. Les sols, murs, plafonds ne doivent pas présenter d'infiltrations ou de remontées d'eau, et les ouvrants doivent être étanches et fonctionnels.

Le logement doit, en outre, répondre aux conditions de confort et d'équipement suivantes :

1) Aménagement et pièces obligatoires

- a) Le logement doit comporter une ou plusieurs pièces habitables destinées au séjour et au sommeil, ainsi que des pièces non habitables (tels que cabinet d'aisance, cuisine, buanderie) répondant aux critères posés par le Code de l'Aménagement (partie I, livre III, titre III) ;
- b) Aucune pièce habitable ne doit être située en sous-sol.

2) Cuisine

Le logement doit comporter une cuisine ou un coin cuisine équipé d'un évier avec siphon, raccordé à une installation d'évacuation des eaux usées et une installation d'alimentation en eau courante. La cuisine doit être aménagée pour recevoir un appareil de cuisson

3) Salle d'eau et sanitaires

- a) Le logement doit comporter au moins une salle d'eau, cloisonnée sur toute sa hauteur, séparée de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et munie de revêtements imperméables et lavables. Elle doit être équipée d'une douche ou d'une baignoire, garantissant l'intimité personnelle, alimentée en eau, et munie d'une évacuation des eaux usées ;
- b) Le logement doit comporter au moins un cabinet d'aisance, dans une pièce cloisonnée sur toute sa hauteur, séparée de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas. Le cabinet d'aisance doit répondre aux normes en vigueur prévues par le Code de l'aménagement et peut être situé dans la salle d'eau ;
- c) L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être située à l'extérieur à condition d'être suffisamment proche et facilement accessible.

4) Alimentation en eau et électricité

- a) Le logement doit être alimenté en eau courante, permettant au locataire de subvenir à ses besoins essentiels ;
- b) Le logement doit être pourvu d'une alimentation électrique permettant l'éclairage de toutes les pièces et le fonctionnement des appareils ménagers courants.

Article 6. - Plafonnement des loyers

Pour être éligible à l'aide, le loyer hors charges du logement doit respecter les montants plafonds par type de logement indiqués ci-dessous selon la zone géographique du logement :

Zone 1 : zone urbaine Tahiti (de Arue à Paea)



Typologie de logement	Loyers plafonds
F1	94 000
F2	113 000
F3	147 000
F4	192 000
F5	230 000
F6	276 000

Zone 2 : zone rurale Tahiti (de Mahina à Papara)	
Typologie de logement	Loyers plafonds
F1	72 000
F2	86 000
F3	112 000
F4	146 000
F5	175 000
F6	210 000

Zone 3 : Moorea et Bora Bora	
Typologie de logement	Loyers plafonds
F1	81 000
F2	97 000
F3	126 000
F4	164 000
F5	197 000
F6	237 000

Zone 4 : Autres communes	
Typologie de logement	Loyers plafonds
F1	63 000
F2	76 000



F3	98 000
F4	128 000
F5	153 000
F6	184 000

SECTION II CONDITIONS RELATIVES AU BÉNÉFICIAIRE

Article 7. - Constitution du dossier de demande d'aide au paiement du loyer

Pour bénéficier de l'aide au paiement du loyer, le demandeur doit établir un dossier de demande auprès de l'organisme compétent.

Le dossier de demande est constitué du formulaire mis à disposition par le service compétent ainsi que des pièces justificatives suivantes :

a) Les informations relatives à l'identité du bénéficiaire :

a. Copie de la pièce d'identité ;

b. Copie de la carte d'assuré social indiquant une date d'immatriculation supérieure à cinq ans à la date de la demande de l'aide. A défaut, copie de la carte d'assuré social du conjoint, concubin ou partenaire civil indiquant une date d'immatriculation supérieure à cinq ans à la date de la demande d'aide ;

c. Copie d'un acte d'état civil de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité, le cas échéant ;

d. Copie du certificat de scolarité, lorsque le demandeur est un étudiant.

b) Les informations relatives aux revenus de l'ensemble des personnes composant le ménage :

a. Une copie du relevé d'information des revenus familiaux, une copie de la déclaration des revenus mobiliers et immobiliers et une attestation sur l'honneur des revenus ;

b. Pour les retraités : le relevé cotisant de la Caisse de Prévoyance Sociale faisant apparaître le montant de la retraite de l'année N ;

c. Pour les personnes à charge au sens de la réglementation sur les prestations familiales de la Caisse de prévoyance sociale de la Polynésie française : tout justificatif de l'ensemble des revenus de l'année N ou, le cas échéant une attestation sur l'honneur qu'elles ne disposent pas de revenus ;

d. Lorsque le demandeur est un étudiant, aucun justificatif de revenus n'est demandé.

c) Les informations relatives au logement :

a. Copie du bail conforme aux dispositions de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée ainsi que l'état des lieux et, le cas échéant, l'inventaire des meubles meublants ;

b. Attestation sur l'honneur d'absence de sous-location ;

c. Attestation sur l'honneur d'absence de lien de propriété de tous les membres du ménage avec le logement occupé.

CHAPITRE III - MODALITÉS DE CALCUL, VERSEMENT ET ARRÊT DE L'AIDE



Article 8. - Calcul de l'aide au paiement du loyer

Le montant de l'aide au paiement du loyer est calculé en fonction :

- du nombre et de la situation de l'ensemble des personnes constituant le ménage et destinées à occuper le logement loué ;
- du revenu moyen mensuel brut du ménage au cours de l'année précédant la demande d'aide ;
- du montant du loyer et des charges, pris en compte dans la limite des plafonds prévus au présent article ;
- du montant de la participation minimum du ménage.

L'aide au paiement du loyer est calculée de la façon suivante :

$$\text{APL} = \text{Loyer (L)} + \text{Supplément d'aide (SA)} - \text{Contribution du locataire au loyer de base (CL)}$$

-Un loyer (L) correspondant au loyer mensuel de base (hors charges) dans la limite du montant du loyer de référence fixé, selon le type de logement et la zone géographique, comme suit :

Zone 1 : zone urbaine Tahiti	
Typologie de logement	Loyers de référence
F1	80 000
F2	96 000
F3	125 000
F4	163 000
F5	195 000
F6	235 000

Zone 2 : zone rurale Tahiti	
Typologie de logement	Loyers de référence
F1	61 000
F2	73 000
F3	95 000
F4	124 000
F5	149 000
F6	179 000



Zone 3 : Moorea et Bora Bora	
Typologie de logement	Loyers de référence
F1	69 000
F2	83 000
F3	107 000
F4	140 000
F5	168 000
F6	201 000

Zone 4 : Autres communes	
Typologie de logement	Loyers de référence
F1	54 000
F2	64 000
F3	84 000
F4	109 000
F5	130 000
F6	156 000

- Un supplément d'aide (SA) correspondant à une majoration de l'assiette de calcul de l'aide pour tenir compte de l'éventuel déséquilibre qu'il peut exister entre le solde de revenus (reste à vivre) et le loyer à supporter ;

- Une contribution du locataire au loyer de base (CL) déduite et déterminée comme suit :

o si le reste à vivre est négatif ou nul, la contribution du locataire correspond au maximum entre 5% des revenus et une contribution minimale fixée à quinze mille (15 000) F CFP ;

o si le reste à vivre est positif, la contribution du locataire est déterminée en fonction de la composition familiale.

Le paramétrage des éléments de calcul est annexé au présent arrêté

Article 9. - Calcul dérogatoire de l'aide au paiement du loyer pour les étudiants

Le montant de l'aide au paiement du loyer pour les étudiants est fixé de manière forfaitaire à huit mille (8 000) F CFP.

Article 10. - Exclusion de l'aide en raison de son montant

Aucune aide n'est due si son montant mensuel est inférieur à cinq mille (5 000) F CFP.

Article 11. - Versement de l'aide

L'aide au paiement du loyer est attribuée par arrêté du Président de la Polynésie française. Elle est versée au bailleur du logement conventionné.



Article 12. - Actualisation de l'aide

L'aide au paiement du loyer est recalculée en cas de :

- changement de la composition du ménage (naissance, décès, séparation) ;
- changement de la situation professionnelle du ménage ;
- modification du montant du loyer ou des charges ;
- modification de la typologie du logement.

CHAPITRE IV - CONTRÔLE, REMISE EN CAUSE ET REMBOURSEMENT DE L'AIDE

Article 13. - Contrôle de l'aide attribuée

La demande de pièces est formulée par l'organisme compétent soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par envoi électronique avec accusé de réception.

Le bailleur ou le bénéficiaire dispose d'un délai de deux (2) mois pour transmettre les documents demandés.

En l'absence de transmission dans ce délai, l'aide peut être remise en cause dans les conditions fixées à l'article 14 du présent arrêté.

Article 14. - Remise en cause et remboursement de l'aide

En l'absence de transmission dans le délai mentionné à l'article 13 des pièces sollicitées, ou dans le cas où les pièces transmises ne permettent pas de justifier du respect des conditions d'attribution, l'organisme compétent informe le bailleur ou le bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, que ce dernier dispose d'un délai d'un (1) mois de mise en demeure pour s'exécuter.

A défaut de régularisation de la part du bénéficiaire ou du bailleur à l'issue du délai d'un (1) mois de mise en demeure, le versement de l'aide cesse.

Il lui est notifié, par tout moyen, la cessation de l'aide et le remboursement des sommes indues. Cette notification détaille les obligations qui n'ont pas été respectées, l'échéance du délai d'un (1) mois dépassé de la mise en demeure et le montant du remboursement sollicité.

La cessation de versement de l'aide est effective à compter du premier jour du mois civil suivant la date de notification.

Article 15. - Montant du remboursement de l'aide

Il y a remboursement partiel lorsque le bailleur ou le bénéficiaire peuvent prouver que l'irrégularité n'a été que partielle.

Il y a remboursement total lorsque le bailleur ou le bénéficiaire ne parviennent pas à prouver le contraire.



Article 16. - Entrée en vigueur

Le présent arrêté entre en vigueur le (date) et sera publié au Journal Officiel de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le

Moetai BROTHERRSON

Par le Président de la Polynésie française :

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

Oraihoomana TEURURAI



014

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° **7472/PR du 24 octobre 2025** du Président de la Polynésie française reçue le **31 octobre 2025**, sollicitant l'avis du CESEC selon la procédure d'urgence sur **un projet de loi du pays portant création de l'aide au paiement du loyer** ;

Vu la décision du bureau réuni le **31 octobre 2025** ;

Vu le projet d'avis de la commission « Développement et égalité des territoires » en date du **12 novembre 2025** ;

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française a adopté, lors de la séance plénière du **14 novembre 2025**, l'avis dont la teneur suit :

I – OBJET DE LA SAISINE

La présente saisine du Président de la Polynésie française soumise à l'avis du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française (CESEC), a pour objet un projet de loi du pays portant création de l'Aide au Paiement du Loyer (APL).

II – CONTEXTE ET ENJEUX

L'accès au logement décent constitue un droit fondamental. L'APL est un dispositif qui ne concerne que la location du logement. Il constitue un des leviers essentiels en matière de cohésion sociale, de développement économique ou encore d'équilibre des archipels en Polynésie française.

Le CESEC souligne que la Polynésie française connaît une forte tension sur le marché du logement, particulièrement sur l'île de Tahiti, où le déséquilibre entre l'offre et la demande est marqué. Cette situation appelle à la mise en œuvre de solutions adaptées et déployées à l'échelle de l'ensemble des archipels.

En effet, le retard pris pendant des années sur la production de logements est venu grossir le stock de demandes en logements resté en attente, notamment les logements sociaux (3 500 demandes indiquées officiellement). Le besoin global de logements accumulé serait, selon les professionnels du secteur, de l'ordre de **18 000** en Polynésie française.

Selon la Politique Publique de l'Habitat (PPH)¹, le besoin annuel estimé est de l'ordre de **1 400** logements, dont 800 logements sociaux (pour des ménages dont les revenus s'établissent entre 0 et 2 SMIG²), 300 logements dits « *intermédiaires* » (revenus entre 2 et 3,5 SMIG³) et 300 logements restants sur le marché libre.

Par ailleurs, sur le grand Papeete, on relève environ **10 000** logements en situation dite d'indignité⁴ et près de **10 000** logements vacants⁵, notamment en raison des coûts de réhabilitation⁶.

La forte hausse du coût de l'immobilier, liée aux fortes tensions et aux prix du foncier et des matériaux de construction, ou encore aux conditions d'accès au crédit bancaire, sont autant de facteurs qui pèsent sur les chances d'accession au logement pour de nombreux ménages.

Le gouvernement a annoncé qu'il entendait agir tant sur l'offre de logements que sur le pouvoir d'achat des ménages. Plusieurs réformes sont en cours dans le cadre de la PPH (2021-2030) : réforme des Organismes Privés de Logements Sociaux (OPLS), réforme des dispositifs d'aides au logement, études sur la disponibilité du foncier, etc.

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

² Salaire Minimum Garanti (SMIG). En 2021, date d'adoption de la PPH, le SMIG brut était fixé à 152 914 F CFP (169 heures). La dernière revalorisation par arrêté n°580 CM du 30 avril 2024 fixe le SMIG à 173 181 F CFP

³ Politique Publique de l'Habitat (voir fiche action n°4 – Ajuster le dispositif OPLS pour produire du logement intermédiaire)

⁴ Dans la Politique Publique de l'Habitat (PPH), le caractère « indigne » fait référence à l'exposition des occupants à un risque pour la sécurité physique ou mentale. Cela fait partie de l'« habitat insalubre ». Néanmoins, il n'y aurait pas de véritable cadre réglementaire et de typologie précise définissant le caractère « indigne » de l'habitat en Polynésie

⁵ Extrait du rapport n°156/2024 CESEC du 14 août 2024, intitulé « Une société polynésienne fracturée : quelles perspectives pour une société plus équitable ? »

⁶ Environ 15 % des logements (hors Tuamotu-Gambiers), représentant 38 500 personnes, ont un défaut ou une privation d'équipements : pas d'électricité, pas d'eau courante, pas de système d'évacuation des eaux usées, pas de WC intérieur, etc. - Points Etudes et Bilan n°1422 – ISPF

Le CESEC rappelle qu'il a été consulté sur un projet de texte instituant un « *Prêt à Taux Zéro* » (PTZ)⁷ au mois de mai 2025 dont l'objet est à la fois de soutenir le pouvoir d'achat des primo-accédants en réduisant le coût d'un prêt immobilier, et à moyen terme, de redynamiser le secteur de la construction. Le CESEC avait notamment souligné la nécessité de concrétiser les livraisons de logements à prix abordables.

Dans ce contexte, le projet de loi du pays a ainsi pour objet d'instituer une Aide au Paiement du Loyer (APL) afin d'« *alléger la charge que représente le loyer dans le budget des locataires du parc privé.* »

Aux termes de l'exposé des motifs, dans l'attente de la constitution progressive d'un parc de logements abordables, le gouvernement entend répondre immédiatement à l'urgence de loger les ménages polynésiens en instituant des aides financières destinées à alléger le poids de la dépense de logement dans leur budget.

Le CESEC salue le gouvernement qui a transmis, conjointement au projet de loi du pays, le projet d'arrêté d'application associé, permettant ainsi une meilleure lecture du dispositif et de ses modalités de mise en œuvre. Il regrette néanmoins que l'annexe relative au paramétrage des éléments de calcul, prévu par le projet d'arrêté précité⁸, n'ait pas été communiquée.

III – OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

L'examen du projet de loi du pays appelle les observations et recommandations suivantes :

3-1 Sur les enjeux et la nécessité de la création de l'Aide au Paiement du Loyer (APL) :

L'APL proposée vise à « *alléger la charge que représente le loyer dans le budget des locataires du parc privé, tout en permettant d'accéder à des logements répondant à des critères de décence (...). Elle constitue également un outil de prévention des impayés locatifs, de réduction des procédure d'expulsion et, ce faisant, permet à l'activité de location longue durée d'être plus attractive.* »⁹

Le CESEC constate que l'ensemble des acteurs consultés sur ce dispositif et auditionnés par le CESEC sont favorables au principe d'instaurer une APL.

L'Agence Immobilière Sociale (AISPF) et la Direction des Solidarités, de la Famille et de l'Egalité (DSFE) confirment notamment les difficultés croissantes des familles pour se loger décemment face au manque de **logements à prix abordables** et aux fortes tensions sur le marché privé (hausse continue des loyers). La DSFE a par ailleurs constaté une augmentation du nombre de dossiers d'expulsion de logements ces dernières années.

Le dispositif d'APL répondrait à une attente forte d'une partie des ménages qui n'a pas accès ou ne bénéficie pas des aides existantes.

Une enveloppe budgétaire de 200 millions de F CFP est annoncée pour le lancement du dispositif. Cette dotation serait progressivement augmentée pour atteindre près de 4 milliards de F CFP une fois le dispositif arrivé à son plein régime.

Le CESEC constate que le dispositif d'APL apporte une réponse aux enjeux d'allègement de la charge que représente la location d'un logement décent. L'APL constitue un outil complémentaire précieux contribuant à élargir la palette d'actions des pouvoirs publics et

⁷ Avis n°58/2025 du 20 mai 2025 sur un projet de loi du pays relatif au « prêt à taux zéro »

⁸ Article 8 du projet d'arrêté

⁹ Extrait de l'exposé des motifs du projet de texte examiné

pouvant potentiellement structurer la Politique Publique de l'Habitat (PPH) en Polynésie française.

Néanmoins, l'efficacité du dispositif dépendra de plusieurs facteurs et notamment du ciblage (paramétrages, barèmes sociaux et géographiques), des mesures d'accompagnement, de l'articulation avec les autres dispositifs de la politique de l'habitat, notamment concernant son offre de logements (aides et soutiens à la production sociale et intermédiaire, fiscalité incitative, etc.).

3-2 Sur l'attractivité de la location longue durée et du dispositif APL :

La réussite de l'APL est étroitement liée à sa capacité à mobiliser le parc locatif privé, aujourd'hui en tension (hausse des prix). Le CESEC relève qu'un nombre croissant de propriétaires se tourne vers la location touristique de courte durée (meublé touristique), devenue plus rentable notamment grâce à des plateformes en ligne (ex : Airbnb). Cette évolution exerce un effet inflationniste sur les loyers et crée une raréfaction des logements à des prix accessibles.

Les bailleurs privés arbitrent entre la sécurité et la rentabilité : la location longue durée plafonnée apparaît le plus souvent moins attractive que la location touristique, plus lucrative. Sans mesures compensatoires, l'APL risquerait donc d'être cantonnée au parc social, limitant sa portée et son rôle de régulation.

À cet égard, le CESEC propose que le dispositif soit accompagné de mesures visant à la fois à encadrer et réguler les meublés touristiques tout en rendant la location classique plus attractive (fiscalité moins lourde) lorsqu'elle bénéficie de l'APL.

Il convient notamment de bien calibrer et d'ajuster les plafonds de loyers du dispositif APL aux réalités géographiques, afin d'éviter des écarts trop importants avec la rentabilité du logement sur le marché libre. Le zonage des plafonds, trop homogène et figé, ne refléterait pas les écarts possibles dans la pratique.

Le CESEC regrette que l'annexe relative au paramétrage des éléments de calcul, prévue par le projet d'arrêté joint au projet de loi du pays, n'ait pas été communiquée (Article 8 du projet d'arrêté).

Parmi les outils à déployer, la mise en place d'un mécanisme local de garantie publique, couvrant impayés et dégradations au profit des bailleurs conventionnés permettrait également d'améliorer l'attractivité du dispositif (voir aussi point 3-4).

3-3 Sur la coexistence de dispositifs d'aides disparates dans le parc public et privé :

Le CESEC rappelle qu'en l'absence d'un dispositif réglementaire et généralisé d'aide personnalisée pour le paiement de loyer, une Aide Familiale au Logement (AFL) existe déjà pour les locataires du parc du bailleur social du Pays, l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH).

À ce jour, l'OPH est à la fois bailleur, gestionnaire et instructeur des dossiers AFL. Cette aide contribue, ce faisant, à régler une partie des difficultés de recouvrement des loyers par le bailleur. Environ 1 200 locataires bénéficient à ce jour de cette aide alors que les demandes sont évaluées à environ 2 000.

Dans le secteur du logement privé, il convient de souligner que l'Agence Immobilière Sociale de Polynésie française (AISPF) dite *Rahu Ora*, accompagne les publics modestes et en difficulté, dans l'attribution d'un logement. Son action profite à environ 200 bénéficiaires par an.

L'objectif est d'accompagner les familles afin qu'elles puissent gagner en autonomie, durant une période maximum de deux ans. Grâce au soutien financier du Pays à l'AISPF, les ménages bénéficiaires paient ainsi 1/3 du loyer du logement, le reste étant pris en charge par l'association.

L'Agence Immobilière Très Sociale dite *Aveia Ora*, créée plus récemment, joue un rôle d'amortisseur à destination des publics très modestes et en grande difficulté. La participation demandée aux ménages est plus faible et forfaitaire¹⁰.

En outre, la DSFE indique qu'elle intervient ponctuellement en apportant une aide (financière ou matérielle) et un accompagnement aux personnes en difficulté de logement, notamment en cas d'urgence.

Dans ce contexte, le CESEC relève que la création de l'APL introduit une dualité temporaire : les ménages actuels de l'OPH continueront à percevoir l'AFL jusqu'au terme de leur bail, tandis que les nouveaux baux relèveront de l'APL.

De même, certaines situations particulières — tels que le **relogement**, la **mutation interne au sein du parc de l'OPH**, ou le **passage d'un logement social à un logement privé conventionné** — risquent de soulever des difficultés pratiques si aucun **mécanisme clair de transition entre les régimes n'est prévu**.

Sans procédure harmonisée, un ménage pourrait perdre temporairement son droit à l'aide lors d'un changement de logement, ou au contraire bénéficier simultanément de deux dispositifs, créant notamment des risques d'inégalités de traitement et des incohérences administratives.

Un représentant de l'AISPF indique d'ailleurs qu'il n'est pas retenu à ce jour que le dispositif de l'APL se chevauche avec le dispositif d'intervention propre à l'AISPF, pour ses bénéficiaires.

Si la pluralité de dispositifs traduit une volonté d'intervention remarquable, le CESEC relève qu'il existe à ce jour une **fragmentation du système d'aides au loyer et une dispersion de l'effort public entre plusieurs acteurs** (OPH, AISPF, DSFE, parfois les communes et bientôt la Direction à l'Habitat et à la Ville).

À cet égard, le CESEC recommande d'harmoniser les multiples aides personnalisées au loyer vers des critères adaptables et des fondements juridiques cohérents.

3-4 Sur les conditions relatives aux bénéficiaires et les risques d'impayés :

Le CESEC relève qu'aucune disposition du projet de texte ne répond à la problématique des **impayés de loyers restant à la charge des locataires bénéficiaires de l'APL**. Or, cette problématique constitue un risque majeur pour la stabilité et l'attractivité du dispositif.

Cette question représente un **enjeu central pour la stabilité du dispositif**, car la persistance d'impayés fragiliserait à la fois les ménages concernés et la **confiance des bailleurs**, condition essentielle à l'attractivité et à la pérennité du système.

Il importe que l'attribution du logement et le calcul de l'aide soient fondés sur une évaluation réaliste des ressources, du profil du ménage demandeur et de sa solvabilité. Cette évaluation initiale constitue la première barrière contre les situations d'endettement.

Le CESEC recommande également de prévoir un dispositif de prévention et de gestion des impayés. Le maintien de l'aide pourrait notamment être conditionné à la signature et au respect du plan d'apurement.

Les situations d'impayés doivent s'inscrire suffisamment tôt dans une **procédure encadrée** : signalement par le bailleur, maintien temporaire de l'aide, plan d'apurement, suspension en cas de non-

¹⁰ Participation de 5 000 F CFP pour un studio ; 10 000 F CFP pour une F2 ; 20 000 F CFP pour une F3, etc.

respect, etc. Un protocole préventif peut permettre d'éviter les expulsions et de préserver la relation bailleur-locataire.

Par ailleurs, comme indiqué précédemment, la mise en place de mécanismes de garantie publique permettrait de rassurer les bailleurs, d'éviter les expulsions et de soutenir la continuité du paiement aux bailleurs.

Le CESEC souhaite enfin attirer l'attention sur la pratique de **la colocation**, qui n'est pas évoquée dans le projet de loi du pays, contrairement à la sous-location. Cette forme d'habitat connaît un développement significatif, en particulier chez les jeunes actifs, les étudiants, mais aussi chez certaines familles monoparentales ou personnes âgées cherchant à réduire leurs dépenses de logement.

À cet égard, il apparaît opportun de clarifier les conditions d'éligibilité à l'APL pour les colocataires, notamment la définition du bénéficiaire et la méthode de calcul de la quote-part de loyer. Le CESEC recommande de tenir compte des évolutions sociétales et économiques du logement en Polynésie française pour adapter ses dispositifs d'aides.

3-5 Sur les conditions relatives au logement en matière de décence, de sécurité, de confort et d'équipement :

Le projet de texte intègre à l'article LP 6 des conditions relatives au logement en matière de décence, de sécurité, de confort et d'équipement.

Si ces dispositions traduisent une volonté légitime d'assurer la qualité du logement aidé, elles soulèvent une autre problématique de fond. Les enjeux de décence dépassent le seul cadre d'un texte relatif à l'APL et réclament toute l'attention des pouvoirs publics. Ils devraient faire l'objet d'une politique d'action sur l'ensemble du parc public et privé.

À terme, le CESEC préconise d'adopter un dispositif général autonome sur la décence, la salubrité et la sécurité des logements, applicable à tous les baux en Polynésie française.

Par ailleurs, il constate que les conditions de délivrance du **certificat de conformité** du logement (Article 4, point b) du projet d'arrêté) ne sont pas précisées.

3-6 Sur les besoins de simplification des procédures, de lisibilité et d'accessibilité :

La complexité et les lourdeurs administratives sont souvent un frein majeur à l'accès aux aides pour les usagers (formulaires multiples, documents obligatoires, délais de réponses longs, etc.).

Le CESEC considère que la **simplification, la lisibilité et l'accessibilité** des démarches constituent un **pilier essentiel de l'efficacité du dispositif APL**. En Polynésie française, ce constat revêt une acuité particulière du fait des **contraintes géographiques** : éloignement des archipels, couverture numérique inégale, coût des déplacements et inaccessibilité physique des guichets administratifs, etc. Ces réalités rendent la **dématérialisation intelligente** et la **proximité territoriale** indispensables.

Le CESEC recommande de créer une plateforme numérique unique dédiée aux aides au logement et d'harmoniser les formulaires et justificatifs. Il recommande également de mettre en place un simulateur en ligne permettant aux ménages d'estimer leurs droits.

3-7 Sur le rôle des acteurs et la gouvernance :

Au cours de ses travaux, le CESEC a été informé que la Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV) serait gestionnaire et service instructeur, et non l'Office Polynésien de l'Habitat comme le prévoit actuellement le projet présenté. Une modification est d'ores et déjà prévue en ce sens.

Le CESEC voit dans cette modification une avancée en termes d'impartialité, mais aussi une source potentielle de complexité.

En effet, la DHV doit désormais assumer plusieurs fonctions : pilotage stratégique de la politique de l'habitat, instruction administrative des aides, coordination interinstitutionnelle et contrôle. Ce cumul de missions nécessitera une mise en adéquation des moyens humains, matériels et financiers.

Le CESEC considère que l'efficacité des aides repose sur une clarté de gouvernance entre les acteurs et une articulation claire des rôles et des missions. Il recommande de favoriser la transparence, notamment par la publication annuelle d'un rapport de gestion sur les APL.

En outre, le CESEC considère que le dispositif d'APL mérite d'être mis en cohérence avec les enjeux d'aménagement et de développement équilibré et durable du territoire. Il préconise d'intégrer les enjeux de transition écologique dans les dispositifs d'aides au logement.

3-8 Sur la mise en place d'indicateurs d'efficacité :

Le CESEC considère que la performance d'un dispositif d'APL ne peut se mesurer uniquement à son coût, mais doit s'apprécier au regard de ses retombées.

Le CESEC recommande ainsi de définir et mettre en place des indicateurs adaptés afin de suivre les effets réels des aides personnalisées : diminution des impayés, évolutions des trajectoires résidentielles, qualité de vie, etc. Il recommande de prévoir l'établissement d'un rapport annuel d'évaluation.

IV - CONCLUSION

Le CESEC constate que le dispositif d'APL apporte une réponse aux enjeux d'allègement de la dépense que représente la location d'un logement décent. L'APL peut ainsi constituer un outil complémentaire précieux contribuant à élargir la palette d'action des pouvoirs publics et potentiellement structurer la Politique Publique de l'Habitat (PPH).

Le CESEC rappelle les observations et recommandations suivantes :

- Sur l'attractivité du dispositif, prévoir des mesures d'accompagnement visant à la fois à encadrer et réguler les locations en meublés touristiques (ex : Airbnb) tout en rendant la location classique longue durée bénéficiant de l'APL plus attractive (ex : fiscalité incitative) ;
- Calibrer et ajuster finement les plafonds de loyers et loyers de références du dispositif aux réalités géographiques et de marchés ;
- Harmoniser les multiples aides personnalisées au loyer vers des critères adaptables, des fondements juridiques cohérents ;
- Prévoir un dispositif et des procédures de prévention et de gestion des impayés ;
- Prévoir la mise en place d'un mécanisme de garantie publique, couvrant les impayés et les dégradations au profit des bailleurs conventionnés ;
- Tenir compte des évolutions sociétales et économiques du logement telle que la collocation pour adapter les dispositifs ;
- Elaborer et adopter un texte général autonome sur la décence, la salubrité et la sécurité des logements, applicable à tous les baux en Polynésie française ;

- La simplification, la lisibilité et l'accessibilité des démarches constituent un pilier essentiel de l'efficacité du dispositif APL : créer une plateforme numérique unique dédiée aux aides au logement et harmoniser les formulaires et justificatifs ;
- Mettre en place un simulateur en ligne permettant aux ménages d'estimer leurs droits ;
- Favoriser une gouvernance claire entre les acteurs du logement et de l'habitat ;
- Favoriser la transparence du dispositif notamment par la publication annuelle d'un rapport de gestion sur les APL ;
- Définir et mettre en place des indicateurs adaptés afin de suivre les effets réels des aides personnalisées : diminution des impayés, évolutions des trajectoires résidentielles ; qualité de vie, etc. Prévoir l'établissement d'un rapport annuel d'évaluation du dispositif.

Sous réserves de la prise en compte des observations et recommandations qui précèdent, le CESEC émet un avis favorable au projet de loi du pays portant création de l'Aide au Paiement du Loyer (APL).

SCRUTIN

Nombre de votants :		34
Pour :		34
Contre :		00
Abstention :		00

ONT VOTÉ POUR : 34

Représentants des entrepreneurs

01	BENHAMZA	Jean-François
02	LABBEYI	Sandra
03	PLEE	Christophe
04	ROIHAU	Andréa

Représentants des salariés

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

Représentants du développement

01	BONNAT	Anne-Sophie
02	MAAMAATUAIAHUTAPU	Moana
03	ROOMATAAROA-DAUPHIN	Voltina
04	TEFAATAU	Karl
05	TEMAURI	Yvette
06	THEURIER	Alain
07	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	PORLIER	Teikinui
08	PROVOST	Louis
09	RAOULX	Raymonde
10	TEARIKI	Nahiti
11	VITRAC	Marotea

Représentants des archipels

01	BARSINAS	Marc
02	NESA	Martine
03	WANE	Maeva

4 (quatre) réunions tenues les :
3, 4 et 12 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 |

RAPPORTEURS

- | | |
|------------|-------|
| ▪ FONG | Félix |
| ▪ TIFFENAT | Lucie |

MEMBRES

- | | |
|-----------------------|------------|
| ▪ BARSINAS | Marc |
| ▪ DROLLET | Florence |
| ▪ ELLACOTT | Stanley |
| ▪ FOLITUU | Makalio |
| ▪ 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 |
| ▪ TEARIKI | Nahiti |
| ▪ TERIINOHORAI | Atonia |
| ▪ TOKORAGI | Tauitau |
| ▪ TROUILLET | Mere |
| ▪ VITRAC | Marotea |
| ▪ WONG FAT | Edouard |

MEMBRES AYANT ÉGALEMENT PARTICIPÉ AUX TRAVAUX

- | | |
|-----------|----------|
| ▪ GALENON | Patrick |
| ▪ RAOULX | Raymonde |

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

- | | | |
|------------|---------|--------------------------------------|
| ▪ BONNETTE | Alexa | Secrétaire générale |
| ▪ NAUTA | Flora | Secrétaire générale adjointe |
| ▪ LE PRADO | Davy | Conseiller technique |
| ▪ NORDMAN | Avearii | Responsable du secrétariat de séance |
| ▪ BIZIEN | Alizée | Secrétaire de séance |

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

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

Particulièrement,

-  Au titre de la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV) :
 - **Monsieur Fabien DUBOIS**, directeur
-  Au titre de l'Office polynésien de l'habitat (OPH) :
 - **Monsieur Mike AH TCHOY**, directeur général
 - **Monsieur Marc JADOT**, secrétaire général
-  Au titre de la Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité (DSFE) :
 - **Monsieur Josué HOKUIN**, coordinateur des aides sociales
-  Au titre de l'Association de défense des consommateurs polynésiens « Te Tia Ara » :
 - **Monsieur Makalio FOLITUU**, président
-  Au titre de l'Agence immobilière sociale de Polynésie française (AISPF) « Rahu Ora » :
 - **Monsieur Jerry BIRET**, président