cesec

'Āpo'ora'a Matutu Ti'a Rau e Mata U'i Nō Pōrīnetia Farāni

Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française

- A V I S -

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

---

SAISINE DU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Rapporteurs :

Madame Andréa ROIHAU et Monsieur Makalio FOLITUU

Adopté en commission le **10 novembre 2026**
et en assemblée plénière le **17 novembre 2026**

113/2026

S A I S I N E

Le Président

ASSEMBLÉE DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

Papeete, le 14 OCT. 2026

N° 1942 /2026/APF/SG/STL/jt/pt

Madame la Présidente du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française

Objet : Consultation sur la proposition de loi du pays portant amélioration de l'habitat et modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française

P.J. : Copie de la proposition de loi du pays enregistrée sous le n° 11170/SG.APF du 14-10-2026

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de vous communiquer ci-joint copie de la proposition de loi du pays portant amélioration de l'habitat et modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française, déposée par Mesdames Teremuura KOHUMOETINI-RURUA et Jeanne VAIANUI et Monsieur Cliff LOUSSAN.

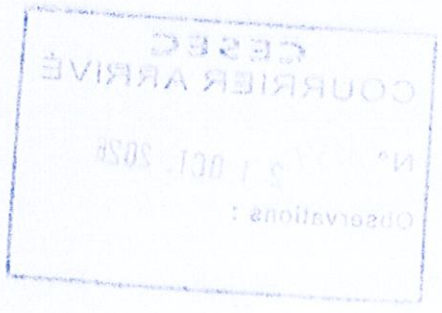
Afin de nous permettre de traiter au mieux ce dossier et apporter aux représentants à l'assemblée un maximum d'éléments d'information, je souhaiterais recueillir les observations du Conseil économique, social, environnemental et culturel sur ce texte.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma parfaite considération.

CESEC
COURRIER ARRIVÉ
N° 1054 21 OCT. 2026
Observations :

Antony GEROS

Rue du Docteur Cassiau - BP 28 - 98713 Papeete
Téléphone : (00 689) 40 41 63 31
Courriel : secretariat-stl@assemblee.pf – **Site internet** : www.assemblee.pf


CESEC
COURRIER ARRIVÉ
Observations :

ASSEMBLÉE DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

Mesdames et Monsieur les représentants

Papeete, le 14 octobre 2026

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL DE L'ASSEMBLÉE
DE LA POLYNESIE FRANCAISE
Le 14 OCT. 2026
N° 11170

à

Monsieur le Président
de l'assemblée de la Polynésie française

Objet : Proposition de loi du pays portant amélioration de l'habitat et modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

P.J. : 1 exposé des motifs
1 proposition de loi du pays
1 tableau synoptique

Monsieur le Président,

Nous avons l'honneur de vous faire parvenir ci-joint, aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, une proposition de loi du pays portant amélioration de l'habitat et modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française accompagnée de son exposé des motifs et du tableau synoptique.

Nous vous remercions de bien vouloir solliciter l'avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française et ce, conformément à l'article 151 de la loi organique 2004-192 du 27 février 2004 et de l'article 27 de la délibération n° 2005-59 APF modifiée du 13 mai 2005 portant règlement intérieur de l'assemblée de la Polynésie française

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre haute considération.

Teremuura KOHUMOETINI-RURUA | Jeanne VAINUI | Cliff LOUSSAN

Exposé des motifs
Proposition de loi du pays portant amélioration de l'habitat
et modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée
relative à l'habitat social en Polynésie française

La politique de l'habitat social dans notre Pays doit permettre aux ménages polynésiens, qui ne peuvent pas se loger décemment dans les conditions normales du marché, de disposer d'un logement répondant durablement à leurs besoins. À ce titre, la délibération n°99-217 APF du 2 décembre 1999[1] prévoit notamment un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat individuel (AAHI). Aux termes de son article 46, cette aide consiste en la réalisation de travaux destinés à améliorer le logement en ce qui concerne sa sécurité, sa salubrité, sa solidité, son étanchéité et sa durabilité, ou à améliorer les conditions de vie de ses occupants, notamment pour lutter contre la promiscuité.

I. Une première évolution introduite par une loi du pays de juin 2026.

La loi du pays n°2026-8 du 26 juin 2026[2] a modifié la délibération de 1999 afin d'assouplir certaines règles applicables aux aides au logement et à l'aide à l'amélioration de l'habitat individuel. Par exception au principe d'interdiction de bénéficier d'une nouvelle aide de même nature avant l'expiration d'un délai de dix ans, elle a autorisé les aides pour :

- la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement liés à la perte d'autonomie résultant du vieillissement ou du handicap ;
- la fourniture d'une citerne destinée à recueillir l'eau de pluie, lorsque le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible ;
- le remplacement d'une citerne existante devenue défectueuse.

Ces évolutions constituent une avancée réelle. Elles reconnaissent que certaines situations touchant directement à la salubrité, à l'autonomie ou aux conditions essentielles d'occupation d'un logement justifient une intervention publique nouvelle sans attendre l'expiration du délai de droit commun. Elles consacrent également, pour la première fois de manière aussi explicite, la question de l'accès à l'eau comme un élément susceptible de relever du dispositif d'aide au logement.

II. Une réforme qui demeure incomplète en matière d'accès à l'eau potable

Si la loi du pays de juin 2026 a apporté une première réponse à cette problématique d'accès à l'eau, elle laisse cependant sans réponse explicite la situation inverse, à savoir celle dans laquelle un réseau d'adduction d'eau potable existe, mais où le logement n'y est pas encore raccordé. Or, lorsque le réseau existe, qu'il dispose de la capacité nécessaire et que le raccordement est techniquement réalisable, permettre la réalisation des travaux nécessaires au raccordement du logement constitue une réponse directement liée à l'amélioration de l'habitat.

La présente proposition de loi du pays entend donc compléter la réforme de juin 2026 en permettant explicitement cette prise en charge. Elle entend, par la même occasion répondre, aux préconisations du CESEC, lorsque, dans son avis n° 75-2025 du 12 novembre 2025[3], il soulignait que le logement social s'inscrit notamment dans un contexte marqué par *« la nécessité, pour une partie*

---

[1] Délibération n°99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

[2] Loi du pays n°2026-8 du 26 juin 2026 portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

[3] Avis n°75-2025 du 12 novembre 2025 sur le projet de loi du pays portant modification de la délibération n°99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

de la population, de disposer d'un accès régulier, sécurisé et suffisant à une eau courante » et qu'il appelait en outre les différentes autorités à prendre leurs responsabilités afin de permettre l'accès à une eau courante et à une eau potable sur l'ensemble du territoire.

III. L'assainissement, composante de la salubrité du logement

La salubrité d'un logement ne dépend pas exclusivement de l'état du bâti. Elle suppose également que les eaux usées puissent être collectées, évacuées et traitées dans des conditions satisfaisantes, tant pour la santé des occupants que pour la préservation de leur environnement. L'article 46 de la délibération de 1999 permet déjà, par sa formulation générale, de considérer que de tels travaux peuvent relever de l'aide à l'amélioration de l'habitat individuel dès lors qu'ils contribuent à la salubrité du logement.

Toutefois, leur inscription expresse dans le texte présente un double intérêt.
Elle permet d'abord de sécuriser juridiquement leur éligibilité et d'éviter toute divergence d'interprétation dans l'instruction des demandes.
Elle permet ensuite d'affirmer clairement que l'assainissement des eaux usées, tout comme l'accès à l'eau potable, constitue une composante d'un habitat salubre et durable.

La présente proposition de loi du pays vise ainsi à permettre explicitement la prise en charge des travaux nécessaires à la construction, à la réhabilitation ou à la mise en conformité d'un système individuel d'assainissement des eaux usées, ainsi qu'au raccordement d'un logement à un système collectif existant lorsque celui-ci est en mesure d'accueillir un nouveau raccordement.

IV. Une intervention complémentaire à celle des communes

Au cours des débats durant l'examen de la réforme de 2026, la question de la compétence des communes en matière d'eau potable et d'assainissement a été soulevée. Il appartient en effet aux communes d'organiser et d'assurer les services publics de proximité, notamment la distribution de l'eau potable et la collecte et le traitement des eaux usées. Cela ne signifie pas que les travaux privés nécessaires pour bénéficier de ces services doivent être supportées par la commune.

La présente proposition de loi du pays n'a ni pour objet ni pour effet de mettre à la charge de la Polynésie française la création d'un réseau public d'eau potable ou d'assainissement, son extension générale ou son exploitation. Elle vise uniquement les travaux nécessaires pour permettre à un logement privé de se raccorder à un réseau déjà existant, lorsque ces travaux relèvent de la situation propre du ménage et de son habitation. Dans ce cadre, le dispositif d'aide au logement ou à l'amélioration de l'habitat peut, pour sa part, accompagner le ménage, qui remplit les conditions d'éligibilité, dans les travaux nécessaires pour que son logement puisse effectivement bénéficier de ces services de proximité.

V. Un dispositif ciblé et limité

La présente proposition de loi du pays demeure volontairement ciblée et limitée. Elle ne modifie ni les conditions générales d'éligibilité aux aides au logement, ni les procédures d'instruction et d'attribution, ni les critères sociaux applicables aux bénéficiaires. L'attribution d'une aide demeure ainsi subordonnée à l'examen de la situation du ménage, à la conformité du projet aux règles applicables et aux conditions techniques de sa réalisation.

Elle donne à l'autorité compétente la faculté d'accompagner un ménage éligible lorsque l'amélioration effective de son logement nécessite des travaux liés à l'accès à l'eau potable ou à l'assainissement.

VI. Le contenu de la proposition de loi du pays

La présente proposition modifie de manière coordonnée les articles 27, 46 et 49 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999.

Le I de l'article LP. 1er complète l'article 27 afin de permettre au bénéficiaire d'un logement social de solliciter une nouvelle aide avant l'expiration du délai de dix ans lorsqu'elle porte sur le raccordement du logement à un réseau d'adduction d'eau potable ou sur des travaux d'assainissement.

Le II complète l'article 46 afin d'inscrire explicitement ces travaux parmi ceux susceptibles de relever de l'aide à l'amélioration de l'habitat individuel.

Le III complète l'article 49 afin qu'une seconde demande d'aide à l'amélioration de l'habitat individuel puisse être déclarée recevable avant l'expiration du délai de dix ans lorsqu'elle porte sur ces mêmes travaux.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi du pays.

TEXTE ADOPTE N°

ASSEMBLEE DE POLYNESIE FRANCAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FEVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE][EXTRAORDINAIRE]

[ex."01 janvier 2000"]

PROPOSITION DE LOI DU PAYS

(NOR : [NOR suivi de LP])

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

(Texte phase préparatoire.)

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

Travaux préparatoires :

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

Article LP 1. - La délibération n°99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française est modifiée comme suit :

I- Sont insérés, après le troisième tiret de l'article 27, deux nouveaux tirets, rédigés comme suit :

« - réalisation de travaux de raccordement du logement à un réseau d'adduction d'eau potable existant, lorsque ce raccordement est techniquement réalisable et compatible avec la capacité du réseau ;

« - construction, réhabilitation ou mise en conformité d'un système individuel d'assainissement des eaux usées, ou raccordement du logement à un système collectif d'assainissement existant, lorsque celui-ci est en mesure d'accueillir ce nouveau raccordement ; ».

II- L'article 46 est complété par les dispositions suivantes :

« L'aide à l'amélioration de l'habitat individuel peut également porter sur :

« - les travaux nécessaires au raccordement du logement à un réseau d'adduction d'eau potable existant, lorsque ce raccordement est techniquement réalisable et compatible avec la capacité du réseau ;

« - les travaux nécessaires à la construction, à la réhabilitation ou à la mise en conformité d'un système individuel d'assainissement des eaux usées, ou au raccordement du logement à un système collectif d'assainissement existant, lorsque celui-ci est en mesure d'accueillir ce nouveau raccordement. ».

III- Sont insérés, après le deuxième tiret du second alinéa de l'article 49, deux nouveaux tirets, rédigés comme suit :

« - si la nouvelle demande est destinée à la réalisation de travaux de raccordement du logement à un réseau d'adduction d'eau potable existant, lorsque ce raccordement est techniquement réalisable et compatible avec la capacité du réseau ;

« - si la nouvelle demande est destinée à la construction, à la réhabilitation ou à la mise en conformité d'un système individuel d'assainissement des eaux usées, ou au raccordement du logement à un système collectif d'assainissement existant, lorsque celui-ci est en mesure d'accueillir ce nouveau raccordement ; ».

Délibéré en séance publique, à Papeete, le [ex."01 janvier 2000"]

Le Président

Signé :

Tableau synoptique

Délibération n°99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française

Texte actuel	Proposition de LP
Art. 27 Le bénéficiaire d'un logement social ne peut bénéficier d'une nouvelle aide au logement, pendant un délai de 10 ans à l'exception des cas ci-après : - destruction ou dégradation de l'habitat consécutivement à une calamité naturelle ou un sinistre majeur, ou à un incendie accidentel en complément de la valeur assurée ; - agrandissement du logement consécutif à une augmentation de la taille du ménage ; - réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ;	- réalisation de travaux de raccordement du logement à un réseau d'adduction d'eau potable existant, lorsque ce raccordement est techniquement réalisable et compatible avec la capacité du réseau ; - construction, réhabilitation ou mise en conformité d'un système individuel d'assainissement des eaux usées, ou raccordement du logement à un système collectif d'assainissement existant, lorsque celui-ci est en mesure d'accueillir ce nouveau raccordement ;
- fourniture de citernes destinées à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées lorsque le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible ; - fourniture d'une nouvelle citerne destinée à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées en remplacement d'une citerne existante défectueuse dans une situation où le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible. Néanmoins, les attributaires d'un logement social, en secteur locatif, peuvent, le cas échéant, demander le bénéfice d'une aide à l'accession à la propriété.	
TITRE III - AIDE À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL **Art. 46.- Définition** L'aide à l'amélioration de l'habitat individuel consiste en la réalisation de travaux destinés soit à améliorer le logement en ce qui concerne sa sécurité, sa salubrité, sa solidité, son étanchéité et sa durabilité, soit à améliorer les conditions de vie des occupants du logement, notamment pour lutter contre la promiscuité.	L'aide à l'amélioration de l'habitat individuel peut également porter sur :

	- les travaux nécessaires au raccordement du logement à un réseau d'adduction d'eau potable existant, lorsque ce raccordement est techniquement réalisable et compatible avec la capacité du réseau ; - les travaux nécessaires à la construction, à la réhabilitation ou à la mise en conformité d'un système individuel d'assainissement des eaux usées, ou au raccordement du logement à un système collectif d'assainissement existant, lorsque celui-ci est en mesure d'accueillir ce nouveau raccordement.
Art. 47.- Aides financières de la Polynésie française La Polynésie française et ses établissements publics, ayant vocation à intervenir dans ce domaine, peuvent accorder des subventions en nature, d'un montant maximum fixé en conseil des ministres au titre de l'aide à l'amélioration de l'habitat individuel.	
Art. 48.- Obligations du bénéficiaire Les travaux portent obligatoirement sur la résidence principale du ménage bénéficiaire dont il est propriétaire. Le bénéficiaire est tenu de commencer les travaux dans un délai de six mois à compter de la livraison des matériaux.	
Art. 49 Le bénéficiaire d'une aide à l'amélioration de l'habitat individuel ne peut demander une nouvelle aide de même nature avant un délai de 10 ans à compter de l'obtention de la première aide. Toutefois, est recevable une seconde demande, avant l'expiration du délai de 10 ans, dans les cas suivants : - si le montant cumulé des aides n'excède pas le plafond en vigueur au moment de la nouvelle demande ; - si la nouvelle demande est destinée à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ;	- si la nouvelle demande est destinée à la réalisation de travaux de raccordement du logement à un réseau d'adduction d'eau potable existant, lorsque ce raccordement est techniquement réalisable et compatible avec la capacité du réseau ; - si la nouvelle demande est destinée à la construction, à la réhabilitation ou à la mise en conformité d'un système individuel d'assainissement des eaux usées, ou au raccordement du logement à un système collectif d'assainissement existant, lorsque celui-ci est en mesure d'accueillir ce nouveau raccordement ;

- si la nouvelle demande est destinée à la fourniture de citernes destinées à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées lorsque le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible ; - si la nouvelle demande concerne la fourniture d'une nouvelle citerne destinée à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées en remplacement d'une citerne existante défectueuse dans une situation où le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible.	

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° **1942/2026/APF/SG/STL/jt/pt du 14 octobre 2026** du Président de l'Assemblée de la Polynésie française, sollicitant l'avis du CESEC sur **une proposition de loi du pays portant amélioration de l'habitat et modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française** ;

Vu la décision du bureau réuni le **22 octobre 2026** ;

Vu le projet d'avis de la commission « Développement et égalité des territoires » en date du **10 novembre 2026** ;

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française a adopté, lors de la séance plénière du **17 novembre 2026**, l'avis dont la teneur suit :

I – OBJET DE LA SAISINE

Le Président de l'assemblée de la Polynésie française soumet à l'avis du Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française (CESEC), une proposition de loi du pays portant amélioration de l'habitat et modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

II – CONTEXTE ET ENJEUX

En Polynésie française, la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social a récemment fait l'objet d'une réforme majeure par la loi du pays n° 2026-8 du 26 juin 2026[1]. La présente proposition de loi du pays s'inscrit dans le prolongement de cette réforme.

La réforme de 2026 a assoupli le principe selon lequel un bénéficiaire d'une aide à l'habitat social ne peut prétendre à une nouvelle aide de même nature avant l'expiration d'un délai de dix ans. À ce titre, elle a étendu les exceptions à cette règle afin de permettre la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement liés à la perte d'autonomie résultant du vieillissement ou du handicap. Elle a également rendu possible le financement de la fourniture d'une citerne destinée à recueillir l'eau de pluie lorsque le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible, ainsi que le remplacement d'une citerne devenue défectueuse.

La présente proposition de loi entend compléter cette évolution en répondant à une situation différente, à savoir celle dans laquelle un réseau d'adduction d'eau potable existe à proximité du logement, mais où le ménage concerné ne dispose pas des ressources nécessaires pour financer les travaux de raccordement. Elle vise également à permettre la prise en charge de travaux liés à la construction, la réhabilitation ou la mise en conformité d'un système individuel d'assainissement des eaux usées ou au raccordement à un système collectif existant lorsque celui-ci a la capacité d'accueillir un nouveau raccordement.

Par ailleurs, les auteurs rappellent que, si les communes sont compétentes pour organiser et assurer les services publics de distribution d'eau potable ainsi que de collecte et de traitement des eaux usées, cette compétence n'implique pas la prise en charge des travaux réalisés sur les propriétés privées afin de permettre l'accès effectif à ces services. Dans cette perspective, la proposition de loi vise à lever les obstacles financiers auxquels sont confrontés certains ménages pour accéder à des équipements considérés comme essentiels à la salubrité et à la dignité de l'habitat.

Les auteurs précisent en outre que le dispositif proposé n'a pas pour objet de mettre à la charge de la Polynésie française la création, l'extension ou la réhabilitation des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement, qui relèvent des compétences des communes, mais uniquement de soutenir les particuliers dans la réalisation des installations situées sur leur propriété privée et nécessaires à leur raccordement aux réseaux existants.

III – OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS

L'examen de la proposition de loi du pays soumise à l'avis du CESEC appelle les observations et recommandations suivantes :

[1] Loi du pays n° 2026-8 du 26 juin 2026 portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

III – 1. Sur le principe de la proposition de loi du pays

La présente proposition de loi du pays modifie les articles 27, 46 et 49 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée afin d'étendre les exceptions au principe selon lequel le bénéficiaire d'un logement social ou d'une Aide à l'Amélioration de l'Habitat Individuel (AAHI) ne peut bénéficier d'une nouvelle aide du même type pendant un délai de 10 ans. Elle souhaite notamment permettre la prise en charge des travaux de raccordement d'un logement à un réseau d'eau potable existant et des travaux de construction, réhabilitation ou de mise en conformité du système d'assainissement des eaux usées ou son raccordement à un système d'assainissement collectif existant.

Les auteurs entendus ont justifié leur démarche par le bilan de la politique de l'eau adopté en juin 2026, selon lequel les eaux usées constituent la première cause d'insalubrité des eaux de baignade et de rejet dans les rivières. Ils ont souligné le risque de développement de situations d'habitat insalubre, voire de bidonvilles, lorsque les ménages les plus vulnérables ne disposent pas des moyens nécessaires pour financer leur raccordement aux réseaux existants ou la réalisation d'équipements d'assainissement adaptés.

Toutefois, les rédacteurs n'ont pas été en mesure de fournir des éléments chiffrés permettant d'apprécier précisément la portée de la mesure envisagée. Aucun recensement des ménages potentiellement concernés n'a été présenté, pas plus qu'une estimation du coût moyen des travaux, de l'impact budgétaire du dispositif ou des besoins financiers à mobiliser. Les modalités concrètes de réalisation des travaux, l'identification des acteurs appelés à les exécuter ainsi que la question de la responsabilité des ouvrages réalisés n'ont pas non plus été précisées.

Les services entendus ont confirmé l'existence du besoin et leur accord sur le principe poursuivi par le texte. Ils ont néanmoins regretté de ne pas avoir été associés en amont à l'élaboration de la proposition de loi du pays. Selon eux, une concertation préalable aurait permis d'identifier certaines difficultés juridiques, techniques, financières et opérationnelles, tout en contribuant à améliorer et sécuriser les modalités de mise en œuvre des mesures proposées.

Le CESEC partage l'objectif poursuivi par la proposition de loi du pays, qui répond à une problématique réelle en matière d'accès à l'eau potable, d'assainissement et de lutte contre l'insalubrité. Il constate toutefois que plusieurs interrogations subsistent quant au nombre de bénéficiaires potentiels, au coût du dispositif et à ses modalités concrètes de mise en œuvre.

À cet égard, il recommande dans un premier temps de renforcer la concertation avec les acteurs concernés, de réaliser une évaluation préalable des besoins ainsi qu'un chiffrage du coût de la réforme, et de préciser les conditions de mise en œuvre du dispositif afin d'en garantir l'efficacité.

III – 2. Sur les conditions techniques et juridiques de mise en œuvre

2.1 Les limites du dispositif AAHI au regard des objectifs poursuivis par le texte proposé

La proposition de loi du pays inscrit expressément dans les articles 27, 46 et 49 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée deux catégories d'opérations : d'une part, le raccordement d'un logement à un réseau d'eau potable existant, lorsque ce raccordement est techniquement réalisable et compatible avec la capacité du réseau ; d'autre part, la construction, la réhabilitation ou la mise en conformité d'un système individuel d'assainissement, ainsi que le raccordement à un système collectif existant en mesure d'accueillir un nouveau branchement.

Plusieurs interrogations ont été soulevées, notamment quant à la mise en œuvre concrète du dispositif. Pour mémoire, l'AAHI a été conçue comme un dispositif de fourniture de matériaux et non comme un dispositif de réalisation de travaux. Il nous a été rappelé que l'intervention de l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH) se limite à la mise à disposition de matériaux, dont certains équipements sont liés à

l'assainissement tels que les fosses septiques ou les boites à graisse. La réalisation des travaux, leur contrôle ainsi que le suivi des ouvrages réalisés ne relèvent pas du dispositif actuel. **Cette évolution soulève la question de l'adéquation entre les caractéristiques actuelles de l'AAHI et les nouvelles missions que la proposition de loi du pays entend lui confier**. En effet, l'extension proposée conduirait à faire évoluer les modalités d'intervention de l'AAHI en soulevant des questions relatives à la maîtrise d'ouvrage, à la réalisation des travaux, à leur contrôle et à la responsabilité des ouvrages financés.

Le CESEC salue l'objectif poursuivi par la proposition de loi, qui apporte une réponse à des problématiques réelles en matière d'accès à l'eau potable et d'assainissement. Il considère toutefois que la nature des travaux envisagés soulève plusieurs questions relatives à leur réalisation, à leur contrôle, aux responsabilités des différents intervenants ainsi qu'aux conditions de conformité applicables aux logements bénéficiaires.

À ce titre, l'institution recommande d'examiner attentivement si l'AAHI constitue le dispositif le plus approprié pour répondre aux objectifs poursuivis par la présente proposition de loi du pays ou si la mise en place d'un outil spécifique, mieux adapté à la réalisation et au suivi de ce type de travaux, ne serait pas plus pertinente. Le CESEC invite également à préciser l'opérateur chargé de la réalisation des travaux, à définir les responsabilités respectives des différents intervenants, les modalités de contrôle des ouvrages réalisés et les conditions de conformité applicables aux logements concernés.

2.2 Des contraintes techniques et financières qui demeurent à préciser

Le coût des opérations envisagées a soulevé plusieurs interrogations. Il a été rappelé à la commission que, l'AAHI est actuellement fixée à 800 000 F CFP en régime de droit commun et peut atteindre 2 millions de F CFP dans certaines situations dérogatoires[2]. Or, les travaux de raccordement ou d'assainissement peuvent représenter des montants sensiblement supérieurs selon la configuration des lieux, la nature du terrain ou la distance séparant le logement du réseau. À ces coûts peuvent également s'ajouter des dépenses complémentaires liées à certains équipements annexes nécessaires au fonctionnement des installations, tels que les surpresseurs ou les pompes.

Le CESEC relève que la proposition de loi du pays ne comporte pas de critères permettant d'encadrer le coût des raccordements. Il constate notamment qu'elle ne fixe aucune distance maximale entre le logement et le réseau auquel celui-ci pourrait être raccordé. Des interrogations ont également été soulevées quant aux modalités de vérification de la capacité des réseaux existants à accueillir de nouveaux branchements.

Les auditions ont par ailleurs mis en évidence plusieurs difficultés susceptibles de compliquer la mise en œuvre opérationnelle du dispositif, notamment lorsque le raccordement nécessite la traversée de propriétés privées. Plusieurs intervenants se sont interrogés sur les responsabilités respectives des différents acteurs ainsi que sur les conséquences d'un raccordement financé par une aide publique lorsqu'il bénéficie indirectement à d'autres propriétés.

Le CESEC observe que plusieurs éléments gagneraient à être précisés afin de faciliter l'appréciation du coût réel du dispositif et de sécuriser ses conditions de mise en œuvre. Il relève notamment que certains paramètres déterminants, tels que la description des travaux et la maitrise des coûts, la capacité des réseaux ou encore les modalités applicables aux servitudes, mériteraient d'être davantage explicités.

[2] En cas de sinistre (incendie ou calamité naturelle), d'adaptation du logement aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou de situation de dangerosité particulière ou péril imminent menaçant la sécurité des occupants.

S'agissant d'assainissement et de salubrité, à l'instar de l'aide à la construction des fare OPH, il recommande que les attributaires puissent être accompagnés par des intervenants agréés pour que les travaux à réaliser soient les plus adaptés à chacune des situations. Il préconise également de vérifier la faisabilité technique des raccordements et la capacité des réseaux concernés auprès des communes compétentes, de préciser les modalités de mise en œuvre.

IV - CONCLUSION

La proposition de loi du pays soumise à l'avis du CESEC s'inscrit dans la continuité des récentes évolutions apportées au régime des aides à l'habitat social. Elle vise à étendre les situations dans lesquelles un bénéficiaire peut prétendre à une nouvelle aide avant un délai de dix ans, afin de permettre la prise en charge du raccordement d'un logement à un réseau d'eau potable existant, de la construction, de la réhabilitation ou de la mise en conformité d'un système individuel d'assainissement des eaux usées, ainsi que du raccordement à un système collectif d'assainissement existant lorsque celui-ci est en mesure d'accueillir un nouveau branchement.

Le CESEC partage l'objectif poursuivi par la proposition de loi, qui vise à faciliter l'accès des ménages les plus modestes à des équipements essentiels à la salubrité de l'habitat, à la protection de la santé publique et à la préservation de l'environnement. Il salue l'initiative des auteurs, qui a le mérite d'attirer l'attention sur des problématiques réelles d'accès à l'eau potable et à l'assainissement rencontrées par certains ménages.

Toutefois, les travaux de la commission ont mis en évidence plusieurs points de vigilance qui appellent des précisions afin de garantir l'effectivité et la bonne mise en œuvre du dispositif.

L'institution recommande ainsi :

- De renforcer la concertation préalable avec les principaux acteurs concernés, de procéder à une évaluation du nombre de bénéficiaires potentiels et du coût de la réforme, et de préciser les conditions générales de mise en œuvre du dispositif ;

- D'examiner si l'AAHI, conçue comme une aide à la fourniture de matériaux, constitue l'outil le plus adéquat aux travaux visés ou si un dispositif spécifique, mieux adapté à leur réalisation et à leur contrôle, doit être envisagé ;

- De proposer des intervenants agréés pour superviser la réalisation des travaux, de définir les responsabilités respectives des différents intervenants, les modalités de contrôle des ouvrages réalisés et les conditions de conformité applicables aux logements concernés ;

- De mieux encadrer les conditions techniques et financières d'attribution de l'aide, par une évaluation du coût moyen des travaux, une vérification de la faisabilité des raccordements et de la capacité des réseaux auprès des communes compétentes.

Le CESEC considère que cette proposition de loi constitue un premier pas utile face à une situation que les membres de la commission, comme les services entendus, jugent difficilement tenable. Des familles vivent aujourd'hui sans accès à l'eau potable ni à un assainissement satisfaisant. Il appartient désormais aux auteurs et aux services concernés de poursuivre ensemble le travail engagé, afin que cette première avancée puisse se traduire par un dispositif opérationnel et durable.

Sous réserve des observations et recommandations qui précèdent, le Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française émet un avis favorable à la proposition de loi du pays portant amélioration de l'habitat et modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

SCRUTIN

Nombre de votants :	……..	42
Pour :	……..	42
Contre :	……..	00
Abstention :	……..	00

ONT VOTÉ POUR : 42

Représentants des entrepreneurs

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

Représentants des salariés

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

Représentants du développement

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

Représentants de la cohésion sociale et de la vie collective

01	BAMBRIDGE	Maiana
02	CARILLO	Joël
03	FOLITUU	Makalio
04	KAMIA	Henriette
05	LUCIANI	Karel
06	PROVOST	Louis
07	RAOULX	Raymonde
08	TEARIKI	Nahiti
09	VITRAC	Marotea

Représentants des archipels

01	BUTTAUD	Thierry
02	NESA	Martine
03	TEIKITEKAHIOHO	Teautaipi
04	WANE	Maeva

4 (quatre) réunions tenues les :
27, 30 octobre 2026, 2 et 10 novembre 2026
par la commission « Développement et égalité des territoires »
dont la composition suit :

MEMBRE DE DROIT

Madame Maiana BAMBRIDGE, Présidente du CESEC

BUREAU

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

RAPPORTEURS

FOLITUU	Makalio
ROIHAU	Andréa

MEMBRES

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

MEMBRE AYANT ÉGALEMENT PARTICIPÉ AUX TRAVAUX

GALENON	Patrick

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

BONNETTE	Alexa	Secrétaire générale
COLOMBANI	Oriata	Conseillère technique
NORDMAN	Avearii	Responsable du secrétariat de séance
DIDELOT	Orama	Secrétaire de séance
TEMANUPAIOURA	Romane	Secrétaire de séance

LE CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL, ENVIRONNEMENTAL ET CULTUREL DE LA POLYNÉSIE 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 de l'Assemblée de la Polynésie française (APF) :
  - **Madame Teremuura KOHUMOETINI-RURUA**, représentante
  - **Madame Jeanne VAIANUI**, représentante
  - **Monsieur Cliff LOUSSAN**, représentant
  - **Monsieur Jerry BIRET**, collaborateur

- Au titre du Ministère du foncier et du logement, en charge de l'aménagement (MFL) :
  - **Monsieur Larry CHIN**, conseiller technique

- Au titre de la Direction de la construction et de l'aménagement (DCA) :
  - **Monsieur Ian VANIZETTE**, directeur

- 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) :
  - **Madame Maeva CHIN LOY-MANUTAHI**, directrice de la construction et du patrimoine
  - **Monsieur Vehi BORDES**, directeur adjoint chargé des « fare »