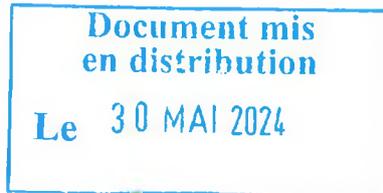


ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

Commission du logement, des affaires
foncières et du développement durable

Papeete, le 30 MAI 2024

K° 40-2024



RAPPORT

relatif à une proposition de délibération portant création d'une commission d'enquête relative à l'inflation des prix des matériaux de construction, de l'immobilier et de la location immobilière en Polynésie française,

présenté au nom de la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable,

par Mesdames et Monsieur les représentants Béatrice FLORES-LE GAYIC, Thilda GARBUTT-HAREHOE et Tematai LE GAYIC

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Le partage et la vie communautaire font partie intégrante de la société polynésienne. Implantée sur une terre, chaque communauté s'organisait pour construire les habitations de chaque foyer dans un souci d'actions collectives et de soutien réciproque.

Cette tâche de mutualiser les forces communes appartient désormais à la puissance publique qu'elle soit communale ou territoriale. Dès cet instant, la production et l'importation des matières premières, la répartition et l'aménagement du territoire ou encore la construction et le partage des habitations relèvent d'une organisation socio-économique dont la puissance publique en est l'artisan.

Fort de ces principes, il est nécessaire d'établir un état des lieux de la situation immobilière constatée en Polynésie française et de ses problématiques pour en tirer les conséquences.

Selon les enquêtes menées par l'Institut de la Statistique de la Polynésie française (ISPF) en 2022, on compte 101 900 logements, qu'ils soient des résidences principales ou secondaires (*location de longue durée, saisonnières et de meublés de tourisme type Airbnb*). Malgré ce nombre, selon différentes sources médiatiques, il manquerait entre 10 000 et 15 000 logements dans le Pays.

À cela s'ajoute une forte augmentation du prix de l'immobilier (bâti et non bâti). Il suffit d'une enquête empirique pour se rendre compte de cette réalité. Le coût du bâti a été multiplié par deux en une décennie.

Afin d'éclairer les représentants à l'assemblée de la Polynésie française sur ces problématiques, il est proposé la **création d'une commission d'enquête relative à l'inflation des prix des matériaux de construction, de l'immobilier et de la location immobilière en Polynésie française.**

Comme prévu par le règlement intérieur de l'assemblée de Polynésie française, la commission d'enquête, composée de 13 membres, durera six mois et plusieurs auditions seront organisées.

La commission d'enquête auditionnera ainsi toute personne susceptible de l'éclairer dans l'accomplissement de ses missions, et notamment les acteurs institutionnels, les services administratifs et établissements publics, les acteurs économiques, les bailleurs immobiliers, les cabinets de notaires et d'avocats, les géomètres et tous types d'acteurs qui gravitent autour du logement.

Cette commission d'enquête aura la charge de :

1. Réaliser un état des lieux concernant :

- le parc de logements existant (*privé et public*) et leur répartition sur le territoire ;
- le différentiel entre l'offre et la demande de logements (*quantité et qualité*) ;
- le niveau d'endettement des ménages en matière de logement ;

2. Rechercher les causes de l'inflation des prix :

- des matériaux de construction ;
- de l'immobilier (bâti et non bâti) ;
- de la location immobilière ;

3. Dresser un état des mesures prises pour lutter contre cette inflation ;

4. Définir les bénéficiaires de cette inflation ;

5. Formuler des recommandations sur les mesures à prendre pour :

- répondre aux besoins de logements exprimés par tous les polynésiens et notamment les primo-acquéreurs ;
- assurer un logement digne (*propriétaire ou locataire*) pour chaque polynésien dans son pays.

C'est au regard de l'ensemble de ces problématiques liées au logement en Polynésie française qu'il est demandé la création d'une commission d'enquête afin de trouver des solutions efficaces et adaptées à la situation critique actuelle, avant qu'elle ne s'installe dans la durée.

La proposition de délibération créant cette commission d'enquête a fait l'objet d'un examen en commission le 30 mai 2024, durant laquelle ont été rappelés aux représentants présents la volonté qui a présidé à l'élaboration de ce texte afin de répondre à la problématique immobilière en Polynésie française, le périmètre des missions de la commission d'enquête et les objectifs fixés.

Des réflexions ont par ailleurs été menées sur la nécessité de passer par une commission d'enquête plutôt qu'une mission d'information, notamment au regard de son caractère officiel et des pouvoirs d'investigation dont elle est dotée (*exercice des missions sur pièces et sur place, communication obligatoire de tous renseignements facilitant ses missions, etc.*), et sur la situation actuelle en Nouvelle-Calédonie dont les conséquences probables pourraient impacter la demande de logements existante en Polynésie française.

* * * * *

À l'issue des débats, la proposition de délibération portant création d'une commission d'enquête relative à l'inflation des prix des matériaux de construction, de l'immobilier et de la location immobilière en Polynésie française, telle qu'amendée, a recueilli un vote favorable unanime des membres de la commission.

En conséquence, la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable propose à l'assemblée de la Polynésie française d'adopter la proposition de délibération ci-jointe.

LES RAPPORTEURS

Béatrice FLORES-LE GAYIC

Thilda GARBUTT-HAREHOE

Tematai LE GAYIC

ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

PROPOSITION DE DÉLIBÉRATION N°

/APF

DU

portant création d'une commission d'enquête relative à l'inflation des prix des matériaux de construction, de l'immobilier et de la location immobilière en Polynésie française

L'ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

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 la proposition de délibération déposée par M^{me} Béatrice FLORES-LE GAYIC, M^{me} Thilda GARBUTT-HAREHOE et M. Tematai LE GAYIC, représentants à l'assemblée de la Polynésie française, et enregistrée au secrétariat général de l'assemblée de la Polynésie française sous le numéro 4839 du 27 mai 2024 ;

Vu la lettre n° /2024/APF/SG du portant convocation en séance des représentants à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu le rapport n° du de la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable ;

Dans sa séance du

A D O P T E :

Article 1^{er}.- Une commission d'enquête relative à l'inflation des prix des matériaux de construction, de l'immobilier et de la location immobilière en Polynésie française est créée, en application des dispositions de l'article 68 du règlement intérieur de l'assemblée de la Polynésie française.

Ainsi, cette commission a la charge de :

1. Réaliser un état des lieux concernant :
 - le parc de logements existant (*privé et public*) et leur répartition sur le territoire ;
 - le différentiel entre l'offre et la demande de logements (*quantité et qualité*) ;
 - le niveau d'endettement des ménages en matière de logement ;
2. Rechercher les causes de l'inflation des prix :
 - des matériaux de construction ;
 - de l'immobilier (*bâti et non bâti*) ;
 - de la location immobilière ;
3. Dresser un état des mesures prises pour lutter contre cette inflation ;

4. Définir les bénéficiaires de cette inflation ;
5. Formuler des recommandations sur les mesures à prendre pour :
 - répondre aux besoins de logements exprimés par tous les polynésiens et notamment les primo-acquéreurs ;
 - assurer un logement digne (*propriétaire ou locataire*) pour chaque polynésien dans son pays.

La commission d'enquête auditionnera toute personne susceptible de l'éclairer dans l'accomplissement de ses missions, et notamment les acteurs institutionnels, les services administratifs et établissements publics, les acteurs économiques, les bailleurs immobiliers, les cabinets de notaires et d'avocats, les géomètres et tous types d'acteurs qui gravitent autour du logement.

Article 2.- La commission d'enquête se compose de treize (13) membres comme suit :

- Présidente : M^{me} Béatrice FLORES-LE GAYIC
- Vice-présidente : M^{me} Tepuaraurii TERIITAHU
- Membres (11) :
 - M^{me} Thilda GARBUTT-HAREHOE ;
 - M. Tematai LE GAYIC ;
 - M^{me} Patricia PAHIO-JENNINGS ;
 - M^{me} Jeanne VAIANUI ;
 - M^{me} Maite HAUATA AH-MIN ;
 - M. Félix, Hoa TETUA ;
 - M^{me} Tahia BROWN ;
 - M. Pierre TEROU ;
 - M^{me} Lana TETUANUI ;
 - M^{me} Nicole SANQUER ;
 - M^{me} Teave BOUDOUANI-CHAUMETTE.

Article 3.- Conformément aux dispositions de l'article 68-1 du règlement intérieur de l'assemblée de la Polynésie française, la commission d'enquête peut se faire communiquer tout document qu'elle juge nécessaire à la bonne exécution de sa mission. De même, elle peut auditionner toute personne dépositaire de pièces et/ou documents ou ayant connaissance de faits en rapport avec l'objet de l'enquête.

La présidente de la commission d'enquête veillera à informer au préalable toutes les personnes morales ou physiques des prérogatives d'une commission d'enquête.

Article 4.- Le montant maximum des crédits du budget de l'assemblée de la Polynésie française consacré aux travaux de la commission d'enquête est fixé à deux millions F CFP.

Les membres de la commission s'engagent à respecter le caractère confidentiel des informations qu'ils auront été amenés à connaître, dans le cadre de l'élaboration du rapport de ladite commission.

Article 5.- La commission d'enquête dépose son rapport auprès du secrétariat général de l'assemblée de la Polynésie française au plus tard dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente délibération au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Article 6.- Le Président de l'assemblée de la Polynésie française est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au *Journal officiel* de la Polynésie française.

La secrétaire,

Odette HOMAI

Le Président,

Antony GEROS