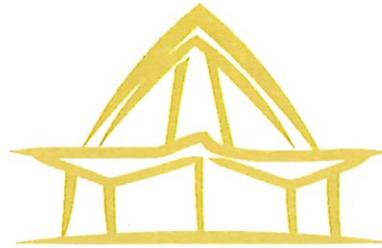


Document mis  
en distribution

Le - 5 DEC. 2024

N° 136-2024



ASSEMBLÉE DE LA  
POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée de la Polynésie française le ..... - 5 DEC. 2024

# RAPPORT

FAIT AU NOM DE

LA COMMISSION D'ENQUÊTE RELATIVE À L'INFLATION DES PRIX DES  
MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION, DE L'IMMOBILIER ET DE LA LOCATION  
IMMOBILIÈRE EN POLYNÉSIE FRANÇAISE.

SOMMAIRE	
GLOSSAIRE .....	4
INTRODUCTION .....	6
CHAPITRE I – L’ÉTAT DES LIEUX DE LA SITUATION EN POLYNÉSIE FRANÇAISE.....	10
1.1 La situation actuelle du parc de logements polynésiens .....	10
1.1.1 Les zones de tensions .....	10
1.1.1.1 La cartographie au regard des Îles-Sous-Le-Vent et des Îles-Du-Vent ....	10
1.1.1.2 La cartographie au regard des archipels des îles éloignées.....	12
1.1.2 Les pics de tensions et la hausse des loyers .....	13
1.2 Les conditions de logements et la précarité .....	15
1.2.1 La précarité des logements et des ménages .....	15
1.2.2 La difficulté d’accéder à la propriété, à la rénovation et à la location .....	19
1.2.3 Les initiatives associatives en faveur de l’accès au logement social et intermédiaire .....	27
1.3 La situation des acteurs du secteur de l’immobilier.....	29
1.3.1 Au titre des OPLS .....	29
1.3.2 Au titre des agences immobilières, des géomètres et des notaires .....	31
1.3.3 Au titre du bailleur social historique – OPH – et du nouveau bailleur intermédiaire – ARANA - .....	33
CHAPITRE II – LES CAUSES STRUCTURELLES DE L’INFLATION.....	36
2.1 Le manque de foncier et de biens immobiliers .....	36
2.1.1 La difficile accession à la propriété liée à l’indivision.....	36
2.1.2 Les logements vacants.....	38
2.2 L’insuffisance de la production locale des matériaux de construction .....	39
2.2.1 Les scieries et les producteurs de bois locaux .....	39
2.2.2 Un marché en constante pénurie .....	40
2.3 La faiblesse des pouvoirs publics dans la planification et la mise en œuvre d’une politique de l’aménagement et du logement .....	42
2.3.1 Une mise en œuvre complexe des actions du bailleur social .....	42
2.3.2 La faiblesse du Pays dans la mise en œuvre de la politique du logement.....	45

CHAPITRE III – LES CAUSES CONJONCTURELLES DE L’INFLATION .....	52
3.1 L’absence de régulation du marché immobilier .....	52
3.1.1 Une demande supérieure à l’offre .....	52
3.1.2 Un faible encadrement du marché immobilier .....	53
3.1.3 L’effervescence des meublés de tourisme dits Airbnb et leur faible encadrement .....	55
3.2 L’augmentation du coût du fret maritime et des matières premières.....	57
3.2.1 Au titre des facteurs géopolitiques .....	57
3.2.2 Au titre des facteurs socio-économiques.....	59
3.2.3 Au titre des facteurs environnementaux et réglementaires .....	61
3.3 La spéculation de la location saisonnière.....	64
3.3.1 Une offre de logement hôtelier insuffisante .....	64
3.3.2 Une offre de la location longue durée affaiblie.....	67
3.3.3 Les régimes existants en dehors de la Polynésie française en matière de réglementation des meublés de tourisme .....	67
 LA COMMISSION D’ENQUÊTE EN BREF.....	72
Les chiffres .....	72
Les recommandations des membres de la commission d’enquête .....	73
 REMERCIEMENTS.....	75
ANNEXE .....	80

## GLOSSAIRE DES ACRONYMES

- **AADDTPF** : Agence d'aménagement et de développement durable des territoires de la Polynésie française
- **AAHI** : Dispositif d'Aide à l'amélioration de l'habitat individuel
- **AFL** : Agence France locale
- **AFL** : Dispositif d'aide familiale au logement
- **AIM** : Dispositif d'aide à l'investissement des ménages
- **AISI** : Dispositif d'aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière
- **AISPF** : Agence immobilière sociale de Polynésie française
- **Airbnb** : Air bed and breakfast
- **AMC** : Aide en matériaux de construction
- **AMI** : Appel à manifestation d'intérêts
- **ANCOLS** : Agence nationale de contrôle du logement social
- **BTP** : Bâtiments et travaux publics
- **CAE** : Convention d'aide à l'emploi
- **CAF** : Coût assurance et fret
- **CEP** : Centre d'expérimentation du Pacifique
- **CEP** : Certificat d'études primaires
- **CESEC** : Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française
- **CIDFF** : Centre d'information sur les droits des femmes et des familles de Polynésie française
- **CTC** : Chambre territoriale des comptes
- **DAF** : Direction des affaires foncières
- **DCA** : Direction de la Construction et de l'Aménagement
- **DHV** : Délégation à l'habitat et à la ville
- **DGAE** : Direction générale des affaires économiques
- **DICP** : Direction des impôts et des contributions publiques
- **DIREN** : Direction de l'environnement
- **DNB** : Diplôme national du brevet
- **DMRA** : Direction de la modernisation et des réformes de l'administration
- **DSFE** : Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité
- **EBF** : Enquête sur le budget des familles
- **GST** : Goods and services tax
- **IRD** : Inland Revenue Department
- **ISPF** : Institut de la statistique de la Polynésie française
- **Loi ALUR** : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- **Loi ELAN** : Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- **OPH** : Office Polynésien de l'Habitat
- **OPLS** : Organisme privé de logement social
- **OTHS** : Office territorial de l'habitat social
- **PGA** : Plan Général d'Aménagement
- **PGC** : Produits de grande consommation

- **PGE** : Prêt garanti par l'Etat
- **PIB** : Produit intérieur brut
- **PPH** : Politique publique de l'habitat
- **SAGE** : Schéma d'aménagement général
- **SASU** : Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle
- **SCI** : Société civile immobilière
- **SMIG** : Salaire horaire minimum interprofessionnel garanti

## INTRODUCTION

Le marché immobilier en Polynésie française est marqué par des dynamiques complexes, à la fois sur l'offre et la demande. Selon le recensement de la population de 2022 mené par l'Institut de la statistique de la Polynésie française (ISPF), la Polynésie compte environ 101 400 logements, dont la majorité (86 %) est constituée de logements individuels occupés par leurs propriétaires<sup>1</sup>, soit 5 000 de plus par rapport à 2017<sup>2</sup>. Cependant, la forte demande, conjuguée à un manque de logements accessibles, notamment pour les jeunes ménages et les familles modestes, ainsi qu'au manque de foncier aménageable, a conduit à une hausse constante des prix.

Selon l'ISPF, les logements collectifs, qui concernent principalement les résidents des Îles du Vent, représentent environ 15 % des logements. À Papeete et Punaauia, ces logements sont plus répandus, en particulier pour les familles monoparentales qui sont plus souvent locataires dans des habitats collectifs. À l'inverse, dans les îles plus éloignées, comme les Tuamotu-Gambier, les Australes ou les Marquises, le logement individuel demeure la norme.

Un autre élément frappant est la propriété foncière, avec environ 71 % des ménages polynésiens étant propriétaires de leur logement. Bien que ce taux de propriété soit élevé, il masque toutefois des disparités importantes. En effet, la probabilité d'être propriétaire est sensiblement inférieure pour les ménages vivant en habitat collectif et une proportion importante de logements vacants ou sous-occupés contribue à aggraver la pénurie de logements dans les zones à forte demande.

Pour satisfaire les besoins en logements de la population, le marché de l'habitation doit produire au minimum 1 400 logements neufs chaque année, selon les objectifs fixés par la Politique Publique de l'Habitat 2021-2030. Toutefois, les Polynésiens souhaitant se loger et acquérir un bien immobilier doivent souvent s'engager dans des procédures administratives, judiciaires, sociales voire familiales de longue haleine. Pour les ménages polynésiens, le logement représente un poste de dépense conséquent, révélant ainsi une double problématique à la fois socio-économique et réglementaire pour le Pays.

La crise sanitaire de 2020 a engendré des répercussions significatives sur l'activité économique à l'échelle mondiale. En Polynésie, cela s'est traduit par un pic inflationniste touchant l'ensemble des secteurs d'activités, notamment celui du tourisme, entraînant le développement de nouvelles dynamiques sur le marché de l'immobilier et de la location.

Afin d'éclairer les représentants à l'assemblée de la Polynésie française sur ces diverses problématiques, la création de cette commission d'enquête découle des interrogations portant sur des sujets, tels que :

---

<sup>1</sup> Points Etudes et bilans de la Polynésie française - N° 1422 - "Recensement de la population 2022 - Les conditions de logement des ménages polynésiens s'améliorent depuis dix ans"

<sup>2</sup> Points Etudes et bilan de la Polynésie française - N° 1188 - "Les logements en Polynésie française en 2017"

- La précarisation des familles, de plus en plus prégnante dans la société polynésienne ;
- La difficulté d'accéder à un logement allant jusqu'à l'exclusion sociale ;
- Les logements inabordables à la vente et à la location : cherté de la vie, rareté des centres d'accueil, etc. ;
- L'insuffisance de l'offre de logements neufs ou anciens ;
- L'accession à un logement digne et salubre pour chaque citoyen Polynésien (location ou achat) ;
- Le constat de la hausse des coûts des matériaux de construction ;
- Le constat de la hausse des coûts relatifs à l'achat d'un terrain ou d'un logement.

Devant ce contexte critique, le 27 mai 2024, une proposition de délibération visant à créer 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, a été déposée par Mme Béatrice FLORES-LE GAYIC, Mme Thilda GARBUTT-HAREHOE et M. Tematai LE GAYIC représentants à l'assemblée de la Polynésie française (n°41839 APF du 27 mai 2024).

Cette proposition a été adoptée à l'unanimité des représentants réunis lors de la séance plénière du 9 juillet 2024<sup>3</sup>. Ainsi, la commission, qui réunit treize membres représentants, se compose comme suit :

<b>Délibération n° 2024-58 APF du 9 juillet 2024</b>	
Présidente	Mme Béatrice FLORES-LE GAYIC
Vice-présidente	Mme Tepuaraurii TERIITAHU
Rapporteurs	M. Tematai LE GAYIC Mme Thilda GARBUTT-HAREHOE

<sup>3</sup> Délibération n° 2024-58 APF du 9 juillet 2024 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

Membres	Mme Patricia PAHIA-JENNINGS Mme Jeanne VAIANUI Mme Maite HAUATA AH-MIN M. Félix, Hoa TETUA Mme Tahia BROWN M. Pierre TEROU Mme Lana TETUANUI Mme Nicole SANQUER Mme Teave BOUDOUANI-CHAUMETTE
---------	---

Les rapporteurs désignés ont été chargés de rendre compte des travaux de la commission, qui se sont déroulés durant les 6 derniers mois, à compter de la parution au journal officiel de la Polynésie française, au travers de la production d'un rapport écrit.

À ce titre, un panel de personnes ressources, issues de tous horizons, ont été auditionnées au sein de l'assemblée de la Polynésie française, par les membres de la commission issues notamment :

- du secteur d'activité de la construction, de l'immobilier, de la location et du secteur bancaire ;
- du domaine associatif et touristique ;
- des institutions du Pays et de l'État.

En outre, les rapporteurs se sont pleinement saisis de leur pouvoir d'enquête et se sont également déplacés sur les îles de Raiatea et Bora Bora, compte tenu de l'apparition de nouvelles agences immobilières sur le marché et de l'exorbitance constatée au niveau des prix de vente qui avoisinent ceux de la capitale de Papeete.

Par conséquent, la commission d'enquête a été chargée de :

- Réaliser un état des lieux concernant notamment le parc de logements existants (privé ou public) et leur répartition sur le territoire, le différentiel entre l'offre et la demande de logements (quantité et qualité) ainsi que le niveau d'endettement des ménages en matière de logement ;
- Rechercher les causes de l'inflation des prix des matériaux de construction, de l'immobilier (bâti et non bâti) et de la location saisonnière ;

- Dresser un état des mesures prises pour lutter contre cette inflation ;
- Définir les bénéficiaires de cette inflation et formuler des recommandations.

La finalité de ce travail vise à formuler des recommandations concrètes afin de répondre aux besoins en logement des Polynésiens, notamment des primo-acquéreurs et de garantir un logement digne pour chaque famille Polynésienne.

Ainsi, le présent rapport est structuré en trois parties : une première consacrée à l'état des lieux de la Polynésie française, une deuxième à l'analyse des causes structurelles de l'inflation et une troisième à l'étude des causes conjoncturelles de ce phénomène.

## CHAPITRE I– L’ÉTAT DES LIEUX DE LA SITUATION EN POLYNÉSIE FRANÇAISE

### 1.1 La situation actuelle du parc de logements polynésien

#### 1.1.1 Les zones de tensions

Les travaux de la commission d’enquête mettent en lumière un marché immobilier polynésien avec un parc de logements public et privé en déséquilibre, au regard de la qualité des logements et d’une offre de logements insatisfaisante au regard des besoins des populations de Tahiti et des îles éloignées.

##### *1.1.1.1 La cartographie au regard des Îles-Sous-Le-Vent et des Îles-Du-Vent*

Les 5 communes de l’agglomération urbaine de Papeete (Arue, Pirae, Papeete, Faaa, Punaauia) concentrent à elles seules plus de 64,8 % de la population de Tahiti et plus de 40 % de la population totale de Polynésie française. À cette forte concentration s’ajoute une forte tension immobilière, plus particulièrement dans la commune de Papeete.

L’attractivité des populations vers l’agglomération de Papeete, n’est pas un phénomène nouveau. En effet, l’essor économique de cette ville et des périphéries, s’explique en amont par l’installation du Centre d’Expérimentation du Pacifique (CEP) au début des années 1960. Le CEP a suscité l’arrivée massive de moyens humains et logistiques, qui a nécessité la mise en place du port de Motu Uta. En cela, de nombreux Polynésiens ont quitté leur district ou leur île (soit environ 78 000 habitants en 1977), à destination de la capitale de Papeete, afin d’avoir un emploi. Par la suite, l’économie du pays s’est développée en périphérie et vers des zones industrielles, telles que Tipaerui, Titioro, ou encore la Punaruu. De ce fait, l’économie du pays s’est développée autour de la zone portuaire de Papeete et de ses périphéries. L’arrivée grandissante des travailleurs et des familles des îles éloignées et des districts a engendré une congestion urbaine mais aussi une fracture entre une population aisée et démunie.

Ainsi la zone urbaine a été pensée à l’époque par les pouvoirs en place, pour intégrer à la fois un centre administratif et un centre économique (commerces, hôtels, etc.) sur une superficie limitée. Aussi, pour faire face à l’afflux démographique important, les décideurs publics précédents, ont réparti cette population dans des logements sociaux construits dans des zones reculées, tels que ceux situés dans les vallées de Titioro ou de Tipaerui, ou encore dans les montagnes. Cependant, la répartition démographique pensée par les pouvoirs publics, manquait de vigilance notamment sur la question de la mobilité et sur le type de logement, non adapté au mode de vie des familles polynésiennes. De plus, l’espace urbain est saturé par l’habitat individuel, mais également par l’habitat groupé.

En effet, la zone urbaine de Tahiti concentre 41% des habitats groupés, tandis que les zones rurales de Tahiti et des îles éloignées se composent principalement de logements individuels, étant précisé que le nombre de Fare OPH est de 1 640 à Tahiti, 162 aux Iles-Sous-Le-Vent (ISLV), 113 aux Marquises, 204 aux Tuamotu-Gambier et 190 aux Australes.

Les OPLS proposent quant à eux 356 logements répartis sur les communes de Pirae, Arue, Punaauia et Tairapu-est.

Selon le recensement de la population effectué par l'ISPF en 2022<sup>4</sup>, la Polynésie compte 278 786 habitants.

De plus, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 37% entre 2017 et 2022, ce qui induit une hausse du taux d'emploi dans le secteur de la construction. Sur la même période, le nombre de logements principaux augmente de 7% sur l'ensemble du territoire, selon les études de l'ISPF. Cela s'explique par la taille des ménages qui se réduit mais aussi par la hausse des résidences secondaires, incluant les meublés de tourisme loués par des particuliers. Cette forte croissance des logements secondaires est observée sur l'île de Moorea, où leur nombre a quasiment doublé en cinq ans, avec 1 490 logements.

Quant aux ISLV, le nombre de logements secondaires a aussi bien augmenté de 40%, notamment à Huahine avec 480 logements secondaires et à Bora Bora avec 690 résidences secondaires au titre de l'année 2022.

Catégorie de logement	2017	2022	Évolution (en %)
Résidence principale	76 454	82 143	+7,4
Logement occasionnel	1 408	1 611	+14,4
Résidence secondaire	6 708	9 180	+36,9
Logement vacant	9 686	8 467	-12,6
Autres (habitations mobiles, communautés, etc.)	326	449	+37,7
<b>Ensemble</b>	<b>94 582</b>	<b>101 850</b>	<b>+7,7</b>

Lecture : En 2022, le nombre de logements secondaires atteint 9 180, soit une augmentation de 36,9 % par rapport à 2017.

Champ : Polynésie française.

Sources : Insee/Isfp, recensements de la population 2017 et 2022.

5

<sup>4</sup> Source : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7938439>

<sup>5</sup> ISPF n° 1422 - "Recensement de la population 2022 - Les conditions de logement des ménages polynésiens s'améliorent depuis 10 ans."

Définition

- Une résidence principale : logement occupé de façon habituelle par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage ; on a ainsi une égalité du nombre de ménages et de résidences principales.

En définitive, l'installation du CEP a permis d'accroître l'activité économique de Papeete, toutefois, les orientations économiques, sociales et celles relatives aux logements par les décideurs politiques de l'époque n'ont pas tenu compte des spécificités locales et culturelles des populations de Tahiti et des îles. Ainsi, la zone urbaine de Papeete a été privilégiée pour capter le centre administratif et économique de la Polynésie française, au détriment des zones en périphéries. Ainsi, le manque de diversification économique et sociale dans les zones excentrées a contribué à favoriser la congestion immobilière en zone urbaine.

### *1.1.1.2 La cartographie au regard des archipels des îles éloignées*

Les îles situées en dehors de l'archipel de la Société, connaissent une demande en habitats individuels élevée. Bien qu'il existe un exode des habitants des îles éloignées vers la capitale administrative, des projets de logements aidés ont été accordés.

- *Sur l'archipel des Marquises*

L'archipel des Marquises recense 113 Fare OPH rendus conformes. Ua Huka et Nuku Hiva, comptabilisent le plus de logements aidés, soit 42% pour Ua Huka et 33% pour Nuku Hiva. Hiva Oa et Ua Pou arrivent en seconde position, avec 14% des Fare OPH à Hiva Oa et 9% à Ua Pou. La dernière île recensant moins de 3% des habitats aidés est Fatu Hiva.

#### *Sur l'archipel des Tuamotu-Gambier*

Pour l'archipel des Tuamotu-Gambier, l'ensemble comprend 205 Fare aidés. Parmi ces atolls, les deux communes situées au nord de l'archipel disposent de plus de 15% des habitats individuels aidés. Il s'agit de Manihi avec 18% et de Rangiroa avec 17%. La population issue des logements aidés de Manihi est âgée entre 30 et 45 ans. En-dessous de ce pourcentage, se trouvent les communes de Makemo et Takaroa avec 13% de logements aidés. Les atolls de Hao et Hikueru comptent 7% à 8% d'habitats aidés. Les communes ayant le plus petit pourcentage sont Tatakoto, Anaa et Fakarava avec seulement 3%. Enfin, aux Gambier, l'archipel dispose de 15 unités. Ces chiffres paraissent dérisoires comparés aux îles des Marquises ou encore à l'archipel de la Société. Les explications données par l'OPH sont d'une part la petitesse des unités de construction et la contestation des permis de construire par les familles résidentes de ces îles.

#### *Sur l'archipel des Australes*

Celui-ci comprend 190 structures, dont plus de 40% des unités individuelles aidées sont installées à Tubuai. Rurutu et Rimatara comptabilisent 24% de logements individuels aidés. Les îles de Rapa et Raivavae comptabilisent entre 5% et 6% des Fare OPH de l'archipel.

Les populations des îles éloignées sont majoritairement demandeuses d'un habitat aidé. Toutefois, les démarches administratives peuvent s'avérer lourdes et pénibles, notamment en l'absence de moyens logistiques et humains adaptés dans ces îles.

En effet, il ressort des auditions une demande générale sur un assouplissement des démarches administratives afin d'adapter les documents et les pratiques aux spécificités locales de chaque île.

Enfin, la réalisation des logements aidés ou privés requiert une capacité financière élevée, en raison de l'éloignement, car les coûts relatifs aux matériaux de construction, au transport maritime depuis le quai de départ au quai de déchargement et à la main-d'œuvre sont élevés pour les habitants de ces îles. Par ailleurs, afin d'endiguer l'exode rural, l'Office suggère de construire des lotissements dans ces zones reculées.

### 1.1.2 Les pics de tensions et la hausse des loyers

Les pics de tension reflètent le constat lié à la hausse des prix de l'immobilier à l'achat et à la location, depuis ces dix dernières années.

Selon les observations émises par la Direction des Affaires Foncières (DAF), la hausse des loyers est constatée depuis 2015 en corrélation avec la hausse du taux d'emploi. Cette explication est également soutenue par l'Agence d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires de la Polynésie française, « Opuia » (AADTPF) qui précise que depuis 2015, la durée du crédit immobilier est passée à 25 ans et que durant l'année 2015, le taux d'intérêt des crédits immobiliers était à la baisse, permettant aux ménages polynésiens d'investir.

En 2022, les données de la Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV) révèlent une flambée des prix dans le parc locatif privé, dépassant largement le prix médian dans plusieurs communes. À Tahiti, par exemple, le loyer d'une maison de type F3 s'élève à 243 000 F CFP dans la commune de Papeete, tandis que pour un logement similaire à Papara, le loyer avoisine **162 000 F CFP**. Ces montants sont nettement supérieurs au prix médian pour l'archipel des Îles-du-Vent, fixé à **149 000 F CFP**. À titre indicatif, le parc locatif aidé propose des loyers plus abordables : à Punaauia, le loyer pour un logement identique est de **138 000 F CFP**.

Les données transmises par la DHV permettent de mettre en lumière une différence des loyers médians impressionnante entre les différentes communes de Tahiti et à Moorea, comme suit :

Communes	F1	F2	F3	F4	F5 et +
Moorea-Maiao	80 000	110 000	140 000	180 000	230 000
Papeete	97 440	122 190	150 000	220 000	290 000
Faa'a	100 000	133 000	165 000	230 000	300 000
Punaauia	95 000	125 000	160 000	225 000	295 000
Paea	60 000	110 000	150 000	182 500	195 000
Firae	90 000	120 000	156 250	230 000	215 000
Arue	125 000	140 000	155 000	215 000	245 000
Mahina	90 000	100 400	140 000	190 000	190 000
Papara	92 500	95 000	140 000	170 000	190 000
Hilia'a O Te Ra	57 500	75 000	120 000	140 000	160 000
Teva I Ula	70 000	115 000	130 000	140 000	185 750
Taiarapu-Est	69 000	80 000	118 000	150 000	150 000
Taiarapu-Ouest	60 000	100 000	125 000	150 000	152 000

*Loyers médians par commune et par nombre  
de pièces en F CFP (@TN - Agences - DHV)*

Cependant, la DHV souligne que ces chiffres, issus d'un recensement basé sur les petites annonces<sup>6</sup>, doivent être interprétés avec prudence. Ils ne prennent pas toujours en compte des éléments déterminants comme la superficie des logements ou leur emplacement géographique précis, qui peuvent considérablement influencer les écarts de prix observés. En réalité, ces écarts peuvent être supérieurs.

Lors de son audition, la DHV a présenté les résultats de l'enquête menée par l'ISPF sur l'évolution des loyers. Cette enquête met en évidence une augmentation du taux de rendement locatif depuis 2017, atteignant 11 %, ainsi qu'une hausse de l'indice des loyers de 14,15 % entre 2020 et 2023. Cette progression est principalement attribuée à l'inflation généralisée des prix à la consommation, qui a enregistré une hausse de 9,49 % entre janvier 2020 et janvier 2023, avec le logement constituant le troisième poste de dépense le plus important.

La crise sanitaire a également eu un impact significatif sur le secteur, entraînant une augmentation de 26 % de l'indice du BTP sur la même période. Ce phénomène s'est accompagné d'un durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers et d'une hausse des taux d'intérêt, aggravant les difficultés d'accès au logement pour de nombreux ménages.

<sup>6</sup> Il s'agit des annonces immobilières.

La commission d'enquête recommande de :

- 1) Simplifier les démarches administratives relatives aux demandes d'aide, notamment s'agissant des demandes de logements collectifs ou individuels ;
- 2) Impulser une réelle stratégie de diversification spatiale de l'économie avec le développement dans les zones rurales en partenariat avec les communes et les habitants ;
- 3) Créer des incitations fiscales au travers d'un appel à manifestation d'intérêts (AMI) ou appel à projets pour la création de nouvelles zones à fort potentiel économique ;
- 4) Mettre en place des projets de logements sociaux et intermédiaires à côté des zones à fort potentiel économique.

## 1.2 Les conditions de logement et la précarité

### 1.2.1 La précarité des logements et des ménages

Selon l'enquête sur le budget des familles (EBF) de 2000-2001 réalisée par l'ISPF, ce sont 18,6% des ménages polynésiens qui vivaient en-dessous du **seuil monétaire de pauvreté relatif** en 2001, (51 470 F CFP par mois et par unité de consommation)<sup>7</sup>. Plus récemment, ce taux de pauvreté monétaire s'élevait à 20%<sup>8</sup>. Pour les IDV uniquement (Tahiti et Moorea), ce taux s'élevait à 19,7% en 2009 avec un seuil de pauvreté monétaire relatif « corrigé de l'inflation » établi à 48 692 F CFP par mois et par unité de consommation<sup>9</sup>.

Néanmoins, la méthodologie appliquée ne permet de donner qu'une vision partielle de la problématique liée à la pauvreté en Polynésie, au travers d'un prisme uniquement monétaire, et n'inclut donc pas d'autres critères déterminants tels que les conditions de vie d'un ménage, aussi révélateurs. En outre, ce taux doit être revu compte tenu notamment de l'évolution des conjonctures économiques en lien avec l'inflation depuis 2020.

---

<sup>7</sup> ISPF, « Pauvreté relative en Polynésie, l'approche monétaire »,

Définition :

- seuil de pauvreté relative monétaire : Il se définit en fonction des niveaux de vie de l'ensemble de la population d'un pays. Par convention, il correspond à 50% du niveau de vie médian. Le niveau de vie médian est le revenu disponible par unité de consommation qui sépare la population en deux parties égales. Le seuil de pauvreté est égal à ce revenu médian divisé par deux. [...] Pour tenir compte des différences de taille et de composition des ménages, le revenu total d'un ménage est divisé par le nombre d'unités de consommation qu'il comprend [...].

<sup>8</sup> ISPF, « Enquête budget des familles et pondérations des prix », 2015.

<sup>9</sup> AFD, « Les approches de la pauvreté en Polynésie française : résultats et apports de l'enquête sur les conditions de vie en 2009 », 2010.

Quant au volet réglementaire, la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée et son arrêté d'application n° 1996 CM du 27 décembre 2012, encadrant les loyers et charges relatives à la location d'un logement, précisent la condition suivante (article LP6) : “ *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.* ”

En outre, la situation précaire des familles et des ménages polynésiens est liée à la fragilité de l'emploi, et à une offre de logements inaccessible pour cette proportion de la population. Selon le CESEC, la précarité du logement renforce la fracture sociale. En Polynésie, les 10 % les plus riches gagnent en moyenne 9 fois plus que les 10 % les plus pauvres. À titre comparatif, ce chiffre est de 3,6 dans l'Hexagone. Le coefficient de Gini, indicateur synthétique mesurant les inégalités monétaires, était déjà avant 2010 de 0,40, un niveau d'inégalités comparable à celui de certains pays réputés à fortes inégalités, comme les États-Unis (0,41) ou certains pays sud-américains.

En outre, bien que l'on observe une progression du taux d'emploi ces dernières années, celui-ci en 2023, atteignait seulement 55,8 %, avec 61 % de taux d'activité et 8,5% de taux de chômage, selon l'ISPF.

Par ailleurs, alors que les études menées sur le marché de l'emploi ont révélé que plus le niveau de diplôme est élevé, plus le risque de se retrouver sans emploi à court terme est faible, au Fenua, selon les années, entre 33 et 36 % des néo-bacheliers poursuivent des études dans l'enseignement supérieur français, soit deux fois moins que dans l'Hexagone. On constate un faible niveau de diplôme : 52 % des 25-64 ans sont soit titulaires du Diplôme national du brevet (DNB) ou du certificat d'études primaires (CEP), soit sans diplôme, et seulement 14 % sont diplômés de l'enseignement supérieur.

Les difficultés d'accès à un emploi et par conséquent à un logement individuel contraignent les familles à vivre au sein de ménages complexes, c'est-à-dire comptant plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées partageant habituellement le même domicile, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées.

Le recensement de 2022 a mis en lumière la prédominance de ménages dits complexes en Polynésie, malgré une forte volonté des jeunes ménages de décohabiter. Les autres configurations de ménages sont les familles monoparentales (8 % des ménages - 5 % de la population), les couples sans enfants (16 % des ménages - 9 % de la population) ainsi que les personnes seules et ensembles de personnes seules (18 % des ménages - 6 % de la population).

Il est à noter que la monoparentalité favorise la précarité et de ce fait constitue un critère de priorisation pour l'OPH.

La récente publication de l'ISPF sur le recensement de 2022, permet de présenter la composition de 82 592 ménages (recensés), comme suit :

Composition des ménages	Nombre	Proportion (en %)
<b>Personne seule</b>	<b>14 492</b>	<b>17,5</b>
<b>Famille monoparentale</b>	<b>6 608</b>	<b>8,0</b>
<b>Couples</b>	<b>40 124</b>	<b>48,6</b>
Couple sans enfant	14 474	17,5
Couple avec 1 enfant	11 547	14,0
Couple avec 2 enfants	9 216	11,2
Couple avec 3 enfants ou +	4 887	5,9
<b>Ménages complexes</b>	<b>21 368</b>	<b>25,9</b>
Plusieurs personnes isolées	3 079	3,7
Ménages complexes avec au moins une famille	18 289	22,1
Une famille et au moins une personne isolée	7 347	8,9
Deux familles, avec ou sans personne isolée	8 398	10,2
Trois familles ou +, avec ou sans personne isolée	2 544	3,1
<b>Ensemble</b>	<b>82 592</b>	<b>100,0</b>

Lecture : En 2022, 14 492 ménages sont composés d'une personne seule, soit 17,5 % de l'ensemble des ménages.

Champ : Polynésie française.

Sources : Insee/lspf, recensement de la population 2022.

Tous ces facteurs mènent au chiffre inquiétant de 25 % d'habitat indigne dans la zone dite urbaine (Papara à Mahina), révélé par l'étude préalable à l'adoption de la politique publique de l'habitat.

Face à ce constat, plusieurs dispositifs ont été mis en place et notamment l'aide à l'amélioration de l'habitat individuel (AAHI) gérée par l'OPH, l'aide à l'investissement des ménages (AIM) gérée par la DGAE, de par son caractère économique plus que social, et des aides à la rénovation ordonnée sur les fonds d'action sociale gérés par la DSFE.

Il est nécessaire de préciser que bien que le dispositif AAHI soit destiné à l'amélioration de l'habitat en raison d'une perte d'autonomie du bénéficiaire (situation de handicap ou vieillissement), la commission d'enquête préconise la mise en place d'aménagements adaptés du parc privé et public pour leur permettre une meilleure accessibilité.

Le dispositif AAHI, dont l'efficacité a été remise en cause par la CTC en 2019, mène souvent au financement de travaux que l'on pourrait qualifier d'inutiles car les maisons concernées, lorsqu'elles sont par exemple en bord de rivière, sont susceptibles d'être à nouveau dégradées par d'éventuelles intempéries.

Il apparaît dès lors opportun de centraliser l’instruction des aides en matière de logement au sein de la DHV, qui est le service le plus à même de gérer ce type d’aide, à l’instar de l’AFL (Aide familiale au logement), qui permet aux foyers éligibles en situation d’endettement de bénéficier d’une réduction sur le loyer, sachant qu’avec ce dispositif, le taux de recouvrement est de 30%, soit 500 millions de F CFP.

En sus de l’AFL, l’association Te Tia Ara, la DSFE et le CIDFF (Centre d’information sur les droits des femmes et des familles), constituent des structures d’accompagnement en faveur des consommateurs ou des ménages en situation d’endettement.

Par ailleurs, l’IEOM dans son rapport annuel économique 2023<sup>10</sup>, précise que le surendettement se définit par l’incapacité pour un ménage ou une personne de régulariser l’ensemble de ses dettes bancaires et non bancaires (loyers, charges d’eau ou d’électricité, etc.) échues ou à échoir.

Ainsi, en 2023, la commission de surendettement<sup>11</sup> a été destinataire de 239 demandes, soit une moyenne de 20 dossiers par mois et dont 21 constituaient des re-dépôts. Au titre de l’année 2023, les dossiers de surendettement sont la conséquence d’un accident de la vie, tel que la perte d’un emploi et un changement de la situation familiale, entraînant par conséquent une baisse des ressources financières du ménage.

En termes de répartition, sur l’ensemble des demandes de l’année 2023, 91% des ménages polynésiens résident aux IDV, dont 90% ne sont pas propriétaires du logement occupé. Il s’agit d’une population âgée d’au moins 50 ans (62%) en couple avec au moins une personne à charge (66%). De plus 53% des ménages surendettés polynésiens résidant aux IDV, sont sans profession ou au chômage. Ces données renforcent le constat d’une population polynésienne en situation de précarité monétaire et de logement.

Lors de son audition, l’association Te Tia Ara de Raiatea a expliqué que l’endettement des ménages est dû aux charges (eaux, ordures, etc.) non régularisées par les générations précédentes, ce qui représente 80% des dossiers à traiter par l’association, qui accompagne les familles et les aide à effectuer les démarches auprès de la DSFE.

Bien que la procédure soit diffusée sur l’ensemble du territoire polynésien, l’association Te Tia Ara et l’IEOM s’accordent sur les difficultés rencontrées, notamment sur la conséquence pour le demandeur d’être inscrit au Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP).

---

<sup>10</sup> Source : [https://www.ieom.fr/IMG/pdf/241191\\_ieom\\_ra\\_23\\_bd\\_web\\_pap.pdf](https://www.ieom.fr/IMG/pdf/241191_ieom_ra_23_bd_web_pap.pdf)

<sup>11</sup> [Arrêté n°615 CM du 20 avril 2021 modifiant la loi du pays n°2021-8 du 30 janvier 2012](#)

### 1.2.2 La difficulté d'accéder à la propriété, à la rénovation et à la location

À Papeete, 80% des ménages polynésiens ont des difficultés à se loger décemment dans le marché libre de logements. Les difficultés d'accès au logement sont diverses. En effet, au regard de la situation économique du marché de l'immobilier et de la location, l'accès au logement très social ou simple de l'OPH nécessite un revenu mensuel entre **129 000 F CFP** et **285 600 F CFP**. Concernant, l'accès au logement intermédiaire pour un T3, un revenu mensuel entre **364 000 F CFP** et **481 000 F CFP** est nécessaire, étant rappelé que le SMIG se situe à 173 781 F CFP<sup>12</sup> depuis le 1<sup>er</sup> mai 2024. Quant à l'accession ou la location immobilière sur le marché libre, il faut un revenu mensuel égal voire supérieur à 480 000 F CFP. Par conséquent, les tarifs appliqués sur le marché de l'immobilier et de la location excluent de nombreux ménages polynésiens dont la capacité financière est tendue.

Aussi, la restriction des conditions des crédits immobiliers et la hausse des taux d'intérêts à 4,34% (année 2024) sont un frein pour les ménages et les sociétés locales souhaitant acquérir une propriété bâtie ou non bâtie. Les primo-acquéreurs en Polynésie française sont assujettis à des droits d'enregistrement comprise entre 9% et 11%. Quant aux ventes des primo-acquéreurs, elles représentent 5% de l'ensemble des ventes enregistrées. Afin de les aider, le ministère des finances projette de mettre en place au titre de l'année 2025, le prêt à taux zéro et d'abaisser les droits d'enregistrement à 7%, ainsi que le prévoit notamment le projet de loi du pays portant diverses mesures fiscales de dynamisation de l'économie et de soutien au pouvoir d'achat, transmis à l'assemblée par lettre n° 7589/PR du 20 novembre 2024.

Afin de soutenir les familles dans leurs démarches d'acquisition d'un logement, de rénovation d'une habitation ou de location, ces dernières peuvent faire appel à différents dispositifs d'aides aux logements.

En effet, le Pays et ses services ont mis en place différentes aides afin de soutenir les jeunes actifs, les personnes en situation de handicap ou encore les étudiants, au travers de divers dispositifs, tels que l'aide à l'amélioration de l'habitat individuel (AAHI), les Fare OPH, l'aide en matériaux de construction (AMC), l'aide au loyer en vue d'une expulsion imminente<sup>13</sup>, l'aide familiale au logement (AFL), l'aide à l'investissement des ménages en vue d'une acquisition ou construction (AIM), etc.

---

<sup>12</sup> Arrêté n° 580 CM du 30 avril 2024

<sup>13</sup> Aide adressée aux familles en risques d'expulsion pour errance ou difficultés financières

### *Les aides relatives au logement OPH<sup>14</sup>*

La délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française et son arrêté d'application n° 184 CM du 3 février 2012 modifiée, fixent les modalités d'octroi des aides publiques au logement, notamment celles relatives à l'OPH.

- *Au titre de l'AAHI :*

Le bailleur social a mis en place l'AAHI afin de financer les travaux d'amélioration d'un logement (sécurité, étanchéité...) ou de l'adapter en cas de perte d'autonomie ou de vieillissement. Les ménages souhaitant bénéficier de cette aide doivent déposer auprès de l'OPH un dossier comprenant des pièces justificatives, telles que la pièce d'identité, la copie de la carte d'assurance sociale (CPS), les relevés d'informations (CPS, Trésor public...), un état hypothécaire, le formulaire de demande, la liste des matériaux et une déclaration sur l'honneur que la propriété à rénover constitue sa résidence principale.

Le montant (hors taxe) de l'AAHI est de 800 000 F CFP, et en cas de sinistre (incendie, catastrophe naturelle) ou d'une perte d'autonomie (handicap, vieillissement), selon le sinistre, ce montant peut varier entre 800 000 F CFP et 2 000 000 F CFP.

Afin de bénéficier de cette aide, le demandeur doit déposer sa demande d'aide auprès de l'OPH et respecter les conditions suivantes :

- Être propriétaire du logement où les travaux seront réalisés ;
- Justifier que le logement est la résidence principale ;
- Disposer d'un revenu mensuel moyen (RMM) inférieur ou égal aux plafonds ci-dessous :

Nature des travaux	RMM plafond	MEJ plafond
-Sécurité, salubrité, solidité, étanchéité, durabilité, agrandissement	3.5 SMIG	<b>5 458</b>
-Adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite (PMR).	5 SMIG	<b>5 940</b>
-Réparation après sinistre lié à un incendie ou une calamité naturelle « si les dégâts ne sont pas pris en charge par le compte d'aide aux victimes de calamités naturelles ».	5 SMIG	<b>5 940</b>

<sup>14</sup> Source : [https://www.service-public.pf/dhv/wp-content/uploads/sites/56/2024/10/Guide-aides-logement\\_compressed.pdf](https://www.service-public.pf/dhv/wp-content/uploads/sites/56/2024/10/Guide-aides-logement_compressed.pdf)

Selon les chiffres recensés par l'observatoire de l'habitat d'OPUA, entre 2017 et 2022, il existe 633 demandes AAHI cumulées sur cette période. La majorité des bénéficiaires sont résidents des ISLV et des Tuamotu, soit environ 196 demandes pour les *Raromata'i* et 145 demandes pour les Tuamotu. À ces chiffres, se succèdent ceux des Marquises avec 112 demandes, des IDV avec 88 demandes, des Australes avec 35 demandes et enfin 8 demandes aux Gambier.

Ainsi, la majorité des ménages des ISLV, des Tuamotu, des Marquises et des Australes ont bénéficié de l'AAHI avec des montants compris entre 400 000 F CFP et 600 000 FCFP, tandis qu'un tiers des ménages ont bénéficié d'une aide comprise entre 700 000 F CFP et 1 100 000 F CFP. Quant aux foyers des îles Gambier, l'ensemble des aides était compris entre 400 000 F CFP et 600 000 F CFP. Concernant, les IDV une prédominance des aides étaient comprises entre 700 000 F CFP et 1 100 000 F CFP.

- *Au titre des Fare OPH*

L'aide au logement individuel en habitat dispersé, aussi appelée « Fare OPH » est une aide financière soutenue par le Pays afin que l'implantation d'un logement en bois soit effectuée sur le terrain d'un propriétaire polynésien.

Les bénéficiaires de cette aide devront s'acquitter d'une participation comprise entre 2% et 35% du coût du logement, selon la composition et les revenus des bénéficiaires, comme suit :

Personne seule	F2
Couple	F2
Ménage avec 1 enfant	F3
Ménage avec 2 enfants	F4
Ménage avec 3 enfants ou plus	F5

Destination	RMM plafond	MEJ plafond
Accession directe à la propriété	3.5 SMIG	<b>5 458</b>
PMR (handicapé) ou après destruction du logement dans le cadre d'un incendie ou d'une calamité naturelle.*	5 SMIG	<b>5 940</b>

Afin de bénéficier de cette aide publique, le demandeur doit respecter les obligations suivantes :

- Occuper le logement en résidence principale ;
- Ne pas transformer le logement en local commercial, professionnel ou à la location (vide, meublée, saisonnière) ;
- Ne pas vendre le logement sans autorisation de l'organisme ;
- Assurer le logement contre les risques d'incendie.

Quant à la répartition des Fare OPH, les IDV comptabilisent 1624 habitats individuels majoritaires dans les communes rurales, 162 Fare OPH au *Raromata'i*, 113 aux îles Marquises, 205 dans les Tuamotu Gambier et 190 Fare OPH aux Australes.

- *Au titre de l'AFL*

L'arrêté n° 1538 CM du 15 novembre 2007 précise les modalités de la délibération n° 24-07 CA/OPH du 16 octobre 2007 portant adoption de l'avenant n° 2 à la convention cadre Pays-OPH n° 1-00 MSF du 7 avril 2000 relative à l'aide familiale au logement de l'OPH.

L'AFL consiste en la prise en charge d'une partie du loyer des occupants d'un habitat aidé (collectif ou individuel), tels que les charges d'exploitation et d'entretien des dispositifs d'eaux potables et usées.

En 2017, le périmètre du bénéfice de cette aide a été étendu à l'ensemble des ménages locataires de l'OPH, notamment pour aider les familles qui ont connu une perte d'emploi. Par ailleurs, le CESEC dans son rapport n°156/2024, préconise d'élargir cette aide aux familles monoparentales et au parc de logements privés.

Afin de bénéficier de cette aide, les ménages locataires d'un logement social doivent déposer une demande auprès de l'OPH. Après acceptation, l'AFL est déduite du montant du loyer, dont la part restant à la charge du ménage ne peut être inférieure à 5 000 F CFP.

Le montant de l'AFL dépend de la situation individuelle de chaque ménage, dont le RMM doit correspondre aux plafonds suivants :

Type de location	RMM - AFL plafond	MEJ - AFL plafond
Location très sociale et location simple	2 SMIG	3 600
Location vente	3,5 SMIG	4 700

### *Les aides relatives à la Direction Générale des Affaires Économiques (DGAE)*

- *Au titre de l'AIM*

La loi du pays n°2021-11 du 8 février 2021 instituant une aide à l'investissement des ménages pour la construction, l'acquisition ou les travaux d'aménagement, d'extension ou de rénovation d'un logement à usage d'habitation principale et son arrêté d'application n° 213 CM du 25 février 2021, déterminent les conditions d'octroi de l'AIM.

L'AIM est un dispositif économique qui permet de soutenir les ménages dans leur projet d'acquisition, de construction ou de travaux de rénovation d'un logement. Aussi, pour en bénéficier, les ménages doivent contracter un prêt bancaire, car la demande est instruite par l'établissement bancaire où le prêt est sollicité, mais l'aide est attribuée par la DGAE.

L'AIM construction-acquisition se limite aux cent premiers mètres carrés de la surface éligible (surface intérieure d'habitation) pour les bénéficiaires ayant plus de 2 personnes à charge. Au-delà, une majoration de 10 m<sup>2</sup> est accordée par personne à charge supplémentaire.

Quant à l'AIM travaux, cette aide permet de financer des travaux de rénovation, d'extension du logement principal ou de viabilisation du terrain où le logement est implanté. Les travaux d'achat ou d'installation d'équipement mobile, de décoration, de mobilier, d'électroménager ou de jardinage ne sont pas éligibles.

Ce dispositif est destiné à toutes personnes majeures ou Société Civile Immobilière (SCI) primo-accédant, respectant les conditions suivantes :

- Contracter un prêt bancaire ;
- Ne pas avoir bénéficié d'une aide à l'investissement des ménages durant 5 ans ;
- Ne pas être propriétaire d'un bien immobilier bâti à usage d'habitation en Polynésie française ou à l'étranger ;
- Réaliser des travaux éligibles (AIM travaux) ;
- Acquérir un logement récent ou obtenir un permis de construire (AIM acquisition-construction) ;
- Percevoir un revenu permanent n'excédant pas les plafonds réglementaires.

Les montants de l'AIM acquisition-construction varient selon les revenus mensuel et la situation familiale du demandeur, comme suit :

Situation du bénéficiaire	Plafonds de revenus	Aide par m <sup>2</sup>
Personne seule	2 SMIG bruts	30 000 F CFP
	3 SMIG bruts	20 000 F CFP
Personne seule avec personne(s) à charge	2 SMIG bruts	40 000 F CFP
	3 SMIG bruts + 100 000 F CFP	30 000 F CFP
	4 SMIG bruts (personne seule avec au moins 2 personnes à charge)	20 000 F CFP
Couple ou associés de SCI (avec ou sans personne(s) à charge)	3 SMIG bruts	40 000 F CFP
	4 SMIG bruts	30 000 F CFP
	4 SMIG bruts + 100 000 F CFP (Couple ou associés de SCI avec ou sans personne(s) à charge)	20 000 F CFP

Les montant de l'AIM travaux sont plafonnés à 30% du coût (TTC) des travaux éligibles et à 2 000 000 F CFP par dossier. Ces montants varient également selon les critères cités précédemment :

Situation du bénéficiaire	Plafonds du bénéficiaire
Personne seule	3 SMIG bruts
Personne seule avec une personne à charge	3 SMIG bruts + 100 000 F CFP
Personne seule avec au moins deux personnes à charge	4 SMIG bruts
Couple ou associés de société civile immobilière	3 SMIG bruts + 100 000 F CFP
Couple ou associés de société civile immobilière avec personne(s) à charge	4 SMIG bruts

Quant aux obligations des demandeurs, ces derniers doivent présenter différentes pièces justificatives auprès de la DGAE, selon l'aide accordée :

AIM acquisition-construction	AIM rénovation
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Réaliser la construction selon la réglementation applicable en Polynésie française par un professionnel immatriculé au répertoire territorial des entreprises ;</li> <li>● Justifier la réalisation de la construction dans un délais de 2 ans à compter de la date de liquidation du montant de l'aide ;</li> <li>● Justifier de la délivrance d'un certificat de conformité pour une construction ou de l'acte d'achat notarié pour une acquittions ;</li> <li>● Occuper le logement de manière exclusive durant 5 ans.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Réaliser les travaux selon la réglementation applicable en Polynésie française par un professionnel immatriculé au répertoire territorial des entreprises ;</li> <li>● Justifier la réalisation des travaux par des factures acquittées dans un délai de 1 an à compter de la date de liquidation du montant de l'aide ;</li> <li>● Occuper le logement de manière exclusive durant 5 ans.</li> </ul>

Il ressort de l'audit de la DGAE que les montants accordés au titre de l'année 2023 sont les suivants :

- AIM construction-acquisition : 291 320 000 F CFP ;
- AIM travaux : 71 946 696 F CFP ;
- Total des aides : 363 266 696 ;
- Total des foyers aidés : 157.

• *La répartition des dossiers AIM selon les établissements bancaires :*

	nbre dossiers Construction acquisition	répartition des dossiers AIM Construction/Acquisition par tranches de revenus			
		inférieur à 2 SMIG brut	entre 2 et 3 SMIG brut	entre 3 et 4 SMIG brut	entre 4 SMIG brut +100 000 et 4 SMIG Brut
SOC - Construction/acquisition	59	16	26	14	3
BT - construction/acquisition	22	8	9	5	0
BP - Construction/acquisition	26	11	8	6	1
<b>TOTAL</b>	<b>107</b>	<b>35</b>	<b>43</b>	<b>25</b>	<b>4</b>

	nbre doss Travaux de rénovation	répartition des dossiers AIM travaux de rénovation par tranches de revenus			
		inférieur à 2 SMIG brut	inférieur à 3 SMIG brut	entre 3 et 4 SMIG brut	entre 4 SMIG brut +100 000 et 4 SMIG Brut
SOC - rénovation	25	10	9	6	0
BT rénovation	13	5	4	4	0
BP rénovation	12	1	8	3	0
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>16</b>	<b>21</b>	<b>13</b>	<b>0</b>

<b>TOTAL Const/rénovation</b>	<b>157</b>	<b>51</b>	<b>64</b>	<b>38</b>	<b>4</b>
-------------------------------	------------	-----------	-----------	-----------	----------

- *Les foyers aidés selon les aides octroyés et les investissements générés*

	Construction/acquisition	travaux	total aide	Total inv Constr	Total inves Travaux	Total inves	foyers C	Foyers T	total foyers
SOCREDO	160 650 000		196 878 741	1 382 394 135		1 528 705 135	59		84
		36 228 741			146 311 000			25	
BT	61 020 000		80 236 142	420 180 144		496 068 075	22		35
		19 216 142			75 887 931			13	
BP	69 650 000		86 151 813	566 465 703		646 647 669	26		38
		16 501 813			80 181 966			12	
	291 320 000	71 946 696	363 266 696	2 369 039 982	302 380 897	2 671 420 879	107	50	157

- *Le nombre de foyers aidés depuis 2021 selon les archipels*

	2021*		2022*		2023	
	Construction	Travaux	Construction	Travaux	Construction	Travaux
AUSTRALES	0	0	1	2	0	0
MARQUISES	2	0	2	0	1	0
TUAMOTU-GAMBIER	0	1	0	1	2	1
ISLV	13	20	14	3	8	2
IDV	193	953	103	214	96	47
	208	974	120	220	107	50
	1182		340		157	

\* AIM exceptionnelle comprise

Les familles polynésiennes peuvent avoir recours aux différents dispositifs mis en place par le Pays et ses services. Toutefois, la commission d'enquête invite les services instructeurs à un meilleur accompagnement et suivi de ces aides, notamment en matière de contrôle et d'application.

La commission d'enquête recommande de :

- 5) Améliorer l'accès aux aides au paiement des loyers (AFL et aides octroyées par la DSFE) pour les ménages de la classe moyenne, en revoyant les plafonds de ressources et en simplifiant les démarches administratives ;
- 6) Centraliser les aides au logement au sein d'un guichet unique dans un souci de lisibilité, d'éligibilité et de contrôle ;
- 7) Augmenter le budget de l'AIM et inclure un dispositif d'octroi selon des critères de revenus ;
- 8) Étendre l'AIM aux habitations secondaires louées à loyer modéré sous conditions de location à long terme ;
- 9) Soutenir l'accession à la propriété pour les primo-acquéreurs par la mise en place d'un prêt à taux zéro ;
- 10) Coupler le prêt à taux zéro et l'AIM.

### **1.2.3 Les initiatives associatives en faveur de l'accès au logement social et intermédiaire**

Face aux insuffisances du parc locatif social et à la pression croissante sur le marché immobilier privé en Polynésie française, des associations telles que Rahu Ora et Aveia Ora jouent un rôle essentiel dans l'accompagnement des publics vulnérables. Ces structures, complémentaires dans leurs missions, permettent de pallier partiellement les carences du système actuel en matière de logement.

Créée en 2008, l'association Rahu Ora, également connue sous le nom d'Agence Immobilière Sociale de Polynésie française (AISPF), a pour mission de faciliter l'accès au parc locatif privé pour les ménages modestes et les jeunes actifs. Face aux défis posés par l'insuffisance des logements sociaux, elle propose une alternative innovante en sécurisant des logements privés pour les publics en difficulté. En 15 ans, Rahu Ora a permis de sécuriser plus de 1 000 logements, avec une capacité annuelle de 250 à 300 locations.

L'association concentre 85 % de ses logements dans la zone urbaine de Papeete, couvrant les communes de Paea à Mahina, afin de répondre à la forte demande locative dans cette zone.

Rahu Ora agit comme un locataire principal, louant des biens à des propriétaires privés qu'elle sous-loue ensuite à ses bénéficiaires. Ces derniers prennent en charge 1/3 du loyer, tandis que l'association finance les 2/3 restants, incluant la caution locative, l'assurance habitation et les petits travaux de remise en état en fin de location. Pour garantir le succès du dispositif, l'association met en place un suivi rigoureux des bénéficiaires, s'assurant du paiement des loyers et de la bonne tenue des logements. Ce modèle permet de répondre aux besoins des ménages modestes tout en limitant les risques pour les propriétaires.

Créée en 2020, l'association Aveia Ora a pour mission d'accompagner les publics les plus vulnérables, tels que les familles sans revenus et les couples sans enfants, souvent exclus des dispositifs de logement traditionnels. Face à la précarité croissante, Aveia Ora propose une solution adaptée en offrant un parcours résidentiel structuré sur 2 ans, élaboré en partenariat avec la DHV et le ministère du logement. Pendant cette période, les bénéficiaires sont accompagnés dans la construction d'un projet de vie, incluant une insertion professionnelle ou une formation, afin de leur permettre d'accéder à terme à un logement intermédiaire ou social.

À l'issue de leur accompagnement, les bénéficiaires peuvent être orientés vers :

- le parc locatif de Rahu Ora ;
- les logements aidés de l'OPH ;
- le marché locatif privé, si leur situation le permet.

Aveia Ora intervient dans un contexte marqué par une précarité croissante face à l'inflation locative. La montée des loyers, amplifiée par la pression de la location saisonnière et le vieillissement du parc immobilier, exclut de plus en plus de familles du marché locatif privé. Malgré leurs efforts, ces associations font face à une demande en constante augmentation, alors que les capacités d'accueil restent limitées.

Les initiatives portées par Rahu Ora et Aveia Ora démontrent l'importance d'un accompagnement personnalisé pour répondre aux besoins diversifiés des ménages polynésiens. Toutefois, pour pérenniser ces dispositifs et mieux répondre à la demande, un soutien accru en termes de financement, d'incitations fiscales et de partenariats institutionnels est indispensable.

La commission d'enquête recommande de :

11) Soutenir et accompagner les acteurs qui valorisent les dispositifs de parcours résidentiels et professionnels.

### **1.3 La situation des acteurs du secteur de l'immobilier**

#### **1.3.1 Au titre des Organismes privés de logement social (OPLS)**

La loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée relative aux organismes privés de logement social pose le cadre réglementaire de ce dispositif favorisant la création de logements sociaux. Les demandes d'agrément d'un OPLS sont instruites par la DHV.

À ce jour, il existe 14 sociétés agréées en qualité d'OPLS et 13 programmes de logements agréés depuis 2016, dans les communes d'Arue, Pirae, Punaauia, Faaa et Tairapu-est.

Bien que le Pays soit doté du parc collectif aidé de l'OPH, il existe également les logements OPLS, soit environ 352 logements aidés, dont 64% sont destinés à la location-vente. Ces logements profitent principalement aux populations de Tahiti, oubliant ainsi les populations des îles éloignées.

En dépit du fait que les logements OPLS proposent un loyer figé, ce loyer demeure trop élevé au regard de la situation des familles aux revenus très modestes. Lors des auditions, il a été proposé aux membres de la commission d'enquête de soutenir le dispositif des OPLS et même d'augmenter le taux applicable à sa défiscalisation.

De plus, les dossiers des OPLS sont traités en priorité par la Direction de la Construction et de l'Aménagement (DCA), car cette administration doit également instruire les études d'impact, dont la charge revenait à la DIREN, mais effectuées par les autres services instructeurs, faute de moyens humains suffisants. Ainsi, les promoteurs immobiliers font face à des délais de traitement interminables, conduisant à un ralentissement des projets immobiliers et même à leur surcoût.

Outre ces délais, les OPLS sont confrontés à des difficultés avec les établissements bancaires, qui appliquent des taux d'intérêt élevés et sont peu conciliants pour le financement de projets. Ces obstacles viennent s'ajouter à la hausse des coûts des matériaux de construction et à l'augmentation constante des prix du foncier. Par exemple, en seulement deux ans, un terrain constructible situé à la Presqu'île est passé de 24 millions F CFP à 44 millions F CFP, illustrant une flambée des prix de l'immobilier.

Malgré ces contraintes, les OPLS sont tenus de proposer des loyers inférieurs à ceux pratiqués sur le marché libre, contribuant ainsi à la production de logements abordables. Ce dispositif est largement reconnu comme un levier essentiel pour redynamiser l'offre de logements accessibles, une démarche saluée par l'ensemble des acteurs auditionnés.

Ainsi, afin de pouvoir loger dignement des foyers modestes, il a été préconisé lors des différentes auditions, l'augmentation de l'offre de logements locatifs intermédiaires, notamment en procédant à la réhabilitation des logements vacants sur le marché de l'immobilier. Cela permettra de croître l'offre de logements mais aussi d'inclure dans cette offre, un public parfois oublié.

Par ailleurs, les auditions des promoteurs immobiliers ayant l'agrément OPLS, révèlent que l'offre de logement à prix abordables augmente, expliquant la préconisation de la commission d'enquête de réviser les critères d'attribution relatifs aux OPLS, de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016, notamment à l'article LP 20 reproduit ci-après :

*“I - Les opérateurs agréés, en application de l'article LP. 2, en tant qu'organismes privés de logement social se livrant à l'activité de construction, bénéficient d'un droit au remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) supportée au titre des opérations de construction ayant fait l'objet d'un agrément dans les conditions prévues à l'article LP. 11. (...)*

*II - Les promoteurs se livrant à une opération de construction agréée, destinée à être vendue en l'état futur d'achèvement à un opérateur agréé en application de l'article LP. 2 de la présente loi du pays en tant qu'organisme privé de logement social ou à un opérateur public de logement social défini à l'article LP. 3 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée, bénéficient également du droit au remboursement de la TVA. (...)*

*III - La circonstance que l'opération de construction agréée bénéficie du dispositif national destiné à encourager les investissements outre-mer ne fait pas obstacle au droit au remboursement de la TVA sollicité par l'organisme privé de logement social pour lui-même, ou par ce dernier pour le compte du promoteur dans les conditions prévues au II.*

*IV - Seule la TVA qui a frappé le coût de l'opération prévu à l'article LP. 7, I, II et III, est admise au remboursement.*

*V - Le droit au remboursement de la TVA est ouvert à la date d'achèvement de la construction agréée attestée par la production du certificat de conformité.*

*Toutefois et par anticipation, le remboursement de la TVA peut être sollicité partiellement par l'organisme privé de logement social en fonction de l'état d'avancement de la construction selon le calendrier suivant :*

*- à la date d'achèvement des fondations ;*

- à la date de la mise hors d'eau ;
- à la date de la mise hors d'air ;
- à la date de l'achèvement de la construction.

*VI - Les demandes de remboursement de la TVA qui ont grevé les travaux de construction doivent être présentées à la direction des impôts et des contributions publiques :*

- dans les 30 jours suivant la date de l'attestation délivrée par l'architecte de la construction et contresignée par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, par le promoteur, certifiant l'état d'avancement des travaux conformément au calendrier défini au V ci-dessus ;
- dans les 90 jours suivant la date de l'achèvement de la construction attestée par le certificat de conformité.

*VII - Le droit au remboursement de la TVA est admis sur présentation des documents suivants :*

- la demande de remboursement de TVA formulée par l'organisme privé de logement social sur un imprimé dont le modèle est fixé par arrêté pris en conseil des ministres ;
- un relevé de factures mentionnant l'identification précise du fournisseur ou du prestataire (n° TAHITI, nom ou dénomination sociale, adresse), la nature des travaux ainsi que le montant facturé hors taxe et toutes taxes comprises ;
- une attestation certifiant l'état d'avancement des travaux conformément au calendrier défini au V ci-dessus délivrée par l'architecte de la construction et contresignée par l'organisme privé de logement social et le cas échéant, par le promoteur."

La commission d'enquête préconise de simplifier les conditions susmentionnées et d'augmenter le nombre d'entreprises éligibles au dispositif OPLS.

### **1.3.2 Au titre des agences immobilières, des géomètres et des notaires**

#### *Sur les agences immobilières*

Les agences immobilières sont régies par les dispositions de la délibération n° 90-40 AT du 15 février 1990 modifiée portant réglementation des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce en Polynésie française, ainsi que son arrêté d'application n° 135 CM du 15 février 1994 modifié. Ces textes s'imposent à toutes personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° l'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location en nu ou en meublé, d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° l'achat, la vente ou la location gérance de fonds de commerce ;

3° la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières ;

4° l'achat, la vente de parts sociales y compris les parts non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

5° la gestion immobilière ;

6° La vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou la sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis, à l'exclusion des publications par voie de presse.

La commission d'enquête invite les agences immobilières à contrôler le dépôt de garantie afin que son versement soit conforme à l'article LP 25 de la loi du pays 2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée (1 mois et demi de loyer au maximum), et à veiller à l'application de l'article LP 5 de cette loi du pays, aux termes duquel la rémunération des personnes (les agences) qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire.

### *Sur les géomètres*

La profession de géomètre est quant à elle régie par les dispositions de la loi du pays n° 2014-16 du 25 juin 2014 portant réglementation de la profession de géomètre-expert foncier et de géomètre-topographe. Ils sont également soumis à un règlement intérieur adopté par arrêté n° 81 CM du 28 janvier 2016. L'ordre des géomètres dénombre 27 professionnels dont les missions sont détaillées à l'article LP 1<sup>er</sup> de la loi du pays n° 2014-16 précitée qui dispose que les géomètres-experts fonciers et les géomètres-topographes sont des techniciens exerçant une profession libérale qui, en leur propre nom et sous leur responsabilité personnelle :

1° Lèvent et dressent, à toutes échelles, les documents topographiques, procèdent à toutes opérations techniques ou études s'y rapportant ou en découlant ;

2° Fixent les limites des biens fonciers, procèdent à toutes opérations techniques ou études sur l'évaluation, le partage, la mutation ou la gestion des biens fonciers ;

En outre, les géomètres-experts fonciers sont seuls habilités à :

1° Établir les travaux de triangulation de précision à l'échelle d'une commune ou d'une île de la Polynésie française ;

2° Procéder aux études de placement des titres de propriété (*Tomite*) ;

3° Concourir aux chantiers d'études foncières de la Polynésie française et de ses établissements publics.

Ainsi, le rôle des géomètres est crucial dans la problématique d'accès au foncier, qu'il s'agisse de la sortie d'indivision ou de projets de mutation immobilière. Pourtant, les tarifs pratiqués par ces professionnels ne sont nullement encadrés par la réglementation. En effet, dans une réponse à une question orale à l'assemblée de la Polynésie française en sa séance administrative du lundi 6 juillet 2020, le ministre en fonctions avait indiqué qu'il s'agit de "*professions libérales soumises à la concurrence qui d'elle-même encadre les prix. À titre d'exemple, cela ne pénalise pas les personnes aux revenus modestes dans leurs démarches de sortie d'indivision dans la mesure où ils peuvent bénéficier de l'Aide Individuelle à la Sortie de l'Indivision (AISI). De plus, le nombre de professionnels inscrits à l'Ordre des géomètres-topographes caractérise un gage de sécurité évitant les éventuelles dérives. Toutefois, la direction des affaires foncières pourra mener une étude comparative sur la tarification*". Force est de constater qu'une telle étude n'a pas encore été rendue publique.

#### *Sur les notaires*

Enfin, la profession de notaire est régie par les dispositions de la délibération n° 99-54 APF du 22 avril 1999 modifiée portant refonte du statut du notariat en Polynésie française. Les tarifs des notaires sont quant à eux fixés par l'arrêté n° 1376 CM du 3 octobre 2000 modifié. Aux émoluments prévus par ce dernier s'ajoutent les droits et taxes de mutation que le notaire perçoit et reverse au Trésor Public.

La commission d'enquête recommande de :

- 12) Renforcer le contrôle de l'exercice de la profession d'agent immobilier en limitant le nombre d'autorisations d'exploitation et en durcissant les conditions d'attribution de la carte professionnelle ;
- 13) Favoriser la formation et l'emploi des Polynésiens dans les secteurs de l'aménagement du territoire et de la construction (géométrie, topographie, etc.) pour répondre aux besoins du marché.

### **1.3.3 Au titre du bailleur social historique – l'OPH – et du nouveau bailleur intermédiaire – ARANA.**

Alors que nos voisins calédoniens disposent de 7 bailleurs sociaux de natures juridiques diverses, l'OPH est l'unique bailleur social de Polynésie.

Au-delà de règles comptables particulières, sa nature juridique d'établissement public à caractère industriel et commercial le soumet au principe de spécialité qui signifie selon le Conseil d'État que la personne morale n'a pas de compétence générale au-delà de la mission qui lui a été confiée. Il ne lui appartient pas d'entreprendre des activités extérieures à cette mission ou de s'immiscer dans de telles activités.

Toutefois, le Conseil d'Etat a rappelé que le principe de spécialité *« ne s'oppose pas par lui-même à ce qu'un établissement public, surtout s'il a un caractère industriel et commercial, se livre à d'autres activités économiques à la double condition :*

*- d'une part que ces activités annexes soient techniquement et commercialement le complément normal de sa mission statutaire principale (...) ou du moins connexes à ces activités ;*

*- d'autre part que ces activités soient à la fois d'intérêt général et directement utiles à l'établissement public. »*

Force est de constater que l'OPH s'est vu imposer de nouvelles missions ne relevant pas des missions détaillées dans les textes qui le régissent, comme par exemple la mission d'opérateur public chargé de la mise en œuvre du dispositif d'aide à la reconstruction du logement dans le cadre d'un état de calamité naturelle.

En outre, l'unique opérateur de logement social souffre depuis sa création d'une politisation qui n'a eu de cesse d'aggraver sa situation, notamment financière. C'est ce qui a motivé son ministère de tutelle à diligenter un audit de gouvernance de l'OPH, dès le deuxième semestre 2023.

Ainsi, l'état prévisionnel des recettes et des dépenses au titre de l'année 2024 de l'OPH prévoit la somme de 500 000 000 F CFP au titre de loyers non recouverts et 638 000 000 F CFP au titre des dossiers en attente d'effacement ou déjà effacés par la commission de surendettement de l'IEOM.

Les pouvoirs publics se sont systématiquement opposés à l'expulsion de familles en situation de loyers impayés auprès de l'OPH. Ainsi, les résidences OPH comptabilisent entre 5 et 24 ans de retard de loyers.

Ces sommes ont justifié, en sus de la dotation d'exploitation et des subventions visant à financer des projets, l'octroi d'une subvention exceptionnelle d'un montant de 1,138 milliard de F CFP, inscrite au budget général 2024 à la faveur du premier collectif budgétaire de l'année adopté par l'assemblée le 24 mai 2024.

La situation de l'OPH qui comptabilisait 4 milliards de F CFP de factures impayées à la fin du premier semestre 2023 suscitait la méfiance des bailleurs de fonds. C'est pourquoi, afin de pouvoir étendre son action aux ménages intermédiaires et bénéficier des financements tels que les prêts de la banque des territoires, l'OPH a créé aux termes d'un acte authentique du 24 avril 2023, une

société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) dénommée *Arana* (le nid). Cette société dont l'unique actionnaire est l'OPH, a pour objet :

-De gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ou organismes privés de logement social ;

-De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant au Pays, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

-De réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou établissements publics intéressés, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement, y compris les lotissements, prévues par les textes en vigueur ;

-L'acquisition, la prise à bail, la mise en valeur de tous immeubles, bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de l'objet ;

-La participation de la société à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, notamment celles dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social et par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, groupements d'intérêt économique, sociétés en participations ;

-Et, généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, de nature mobilière ou immobilière, se rattachant à l'objet défini ci-dessus et susceptibles d'en faciliter la réalisation ou le développement.

Par arrêté n° 1998 CM du 6 novembre 2023, Arana a été agréée en qualité d'OPLS et son premier projet, consistant en l'acquisition d'un immeuble réhabilité de 23 logements, sis à Faa'a, dénommé Mahana Roa, a bénéficié de l'agrément et d'une subvention du Pays d'un montant de 138 874 284 F CFP comprenant une exonération des droits d'enregistrement et de publicité foncière d'un montant de 81 600 000 F CFP et une subvention d'investissement d'un montant de 57 274 284 F CFP. Le plan de financement de ce projet comprend en outre un financement (prêt) de la banque des territoires d'un montant de 310 589 986 F CFP, une subvention de l'État d'un montant de 259 135 578 F CFP et une participation en fonds propres de 33 000 152 F CFP, soit un total de 741 600 000 F CFP.

Un point de situation du marché de l'immobilier est fondamental afin de comprendre les mécanismes de ce secteur pour établir les causes liées aux thématiques de cette commission d'enquête.

## CHAPITRE II – LES CAUSES STRUCTURELLES DE L'INFLATION

### 2.1. Le manque de foncier et des biens immobiliers

#### **2.1.1 La difficile accession à la propriété liée à l'indivision**

La Polynésie française comptabilise 80% de terres privées, dont 57,6% des terrains privés sont en indivision. Ce chiffre démontre l'existence d'un frein à l'accession au logement pour les Polynésiens. Par exemple, à Bora Bora, l'ensemble des terres de l'île sont sujettes à l'indivision, rendant difficile pour les familles d'y engager des procédures ou des travaux d'habitation.

Il ressort de l'audition de la direction des affaires foncières (DAF) du Pays, que le volet de l'indivision rend un bien immobilier rare, ce qui influe sur son prix de vente ou de location. De plus, il s'avère que le partage entre les différentes souches familiales (co-indivisaires) n'a pas été effectué ou actualisé depuis l'origine du *Tomite*. Ainsi, les démarches à suivre par les familles pour sortir de l'indivision doivent se faire au travers de plusieurs acteurs, tels qu'une association familiale, un généalogiste assermenté, un agent transcripteur de la DAF, un géomètre-expert, ainsi qu'une aide du Pays (AISI).

À l'heure actuelle, il existe 1 600 dossiers d'aides juridictionnelles pour les demandes de sortie de l'indivision, sans compter les divers dossiers en instance.

Bien que le dispositif pour la sortie de l'indivision soit bien conçu, il s'avère que le système judiciaire existant ne soit pas optimum dans son application. Outre le partage judiciaire, il existe le partage à l'amiable qui doit être amélioré, car bien souvent le partage n'est pas transcrit, le cadastre lors du partage n'est pas appliqué et non connu des agents transcripteurs. Il s'agit d'une démarche qui peut prendre entre 4 à 5 années, après que le jugement soit rendu. Il est rappelé qu'il s'agit d'une estimation pour les familles de Tahiti, tandis que pour celles des îles éloignées, les moyens humains et logistiques sont présents, mais sont à améliorer, car les auditions ont révélé l'inaccessibilité des documents de la DAF pour ces familles.

Par ailleurs, cette démarche fastidieuse et onéreuse, décourage rapidement les jeunes Polynésiens enclins à établir un lieu de vie (maison, etc.) sur un terrain en indivision et ces derniers préféreront opter pour une acquisition en dehors du cercle familial.

La question de l'indivision vient également limiter la capacité foncière, car les offres pour des terrains bâtis ou non se font rares. Or, bien qu'il existe une controverse sur cette question, selon laquelle les familles polynésiennes ont tendance à vendre leur terre une fois sortie de l'indivision, la réalité est tout autre. Bien au contraire, les familles décident d'y bâtir une maison ou un projet immobilier sur le terrain en question.

Quant aux frais d'enregistrement, l'ensemble des acteurs auditionnés sont unanimes et demandent la baisse du taux d'enregistrement de 7% annoncé par le ministère des finances applicable le plus tôt possible, au titre de l'année 2025, afin que les nouveaux acquéreurs puissent en bénéficier.

Ainsi, il a été proposé par la chambre des notaires, de mettre en place un institut territorial de la généalogie, afin de faciliter les démarches relatives à la sortie de l'indivision.

La délibération n°2016-105 APF du 27 octobre 2016<sup>15</sup> modifiée instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière et son arrêté d'application n°1899 CM du 22 novembre 2016 modifié, précisent les modalités de ce dispositif.

L'AISI permet aux familles les plus démunies d'effectuer pleinement les procédures de sortie à l'indivision immobilière par une prise en charge du Pays de frais y afférents, tels que les frais notariés, les frais d'avocats, de géomètres, les droits d'enregistrement et de transcriptions.

Le montant maximal octroyé par dossier est de 5 000 000 F CFP. L'aide est versée directement aux professionnels après réalisation des travaux et auprès de la DAF pour les frais d'enregistrement et de transcription.

Ce dispositif est destiné aux familles concernées par un cas d'indivision successorale suite à une décision judiciaire définitive ou faisant l'objet d'un partage à l'amiable devant un notaire. Les bénéficiaires de cette aide sont soumis à des conditions d'octroi, au regard de leur revenu mensuel et de la composition du foyer, qui se présente comme suit :

<b>Configuration du ménage</b>	<b>Multiple du SMIG (152 914 XPF)</b>	<b>Plafond</b>
Personne seule	<b>1,24</b>	189 613
Couple	<b>2,29</b>	350 173
Couple + 1 pers. à charge	<b>2,42</b>	370 052
Couple + 2 pers. à charge	<b>2,55</b>	389 931
Couple + 3 pers. à charge	<b>2,73</b>	417 455
Couple + 4 pers. à charge	<b>2,9</b>	443 451
Pers. sup. à charge	<b>0,19</b>	29 054

<sup>15</sup> Source : <https://www.service-public.pf/daf/section-dinformation-et-dacces-aux-documents-fonciers-et-genealogiques/aide-individuelle-a-la-sortie-dindivision/>

La commission d'enquête recommande de :

- 14) Élargir les conditions d'éligibilité à l'AISI et d'encadrer les tarifs appliqués par les géomètres ;
- 15) Faire de la sortie et/ou de la gestion de l'indivision, une politique publique prioritaire ;
- 16) Optimiser la coordination et la complémentarité des actions des différentes structures (DHV, DCA et l'agence Opuu) en redéfinissant les missions et les responsabilités de chacune.

### 2.1.2. Les logements vacants

Les acteurs publics du Pays (DHV, CESEC et OPH) ont constaté une augmentation considérable de la vacance des logements représentant plus de 10% du parc total de logements. Selon l'ISPF, un logement ordinaire est dit "vacant" lorsqu'il se trouve dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

Cette vacance alarmante sur le parc immobilier polynésien s'inscrit essentiellement dans le dernier cas de figure en raison d'un taux d'insalubrité et de vétusté considérables des logements auquel s'ajoutent les difficultés financières rencontrées par les propriétaires pour la réhabilitation de leurs logements.

De plus, il est important de distinguer les différents types de vacances existants :

#### 1. *Vacance saisonnière*

Description : Les logements sont souvent inoccupés pendant certaines saisons, surtout hors saison touristique.

Causes : Utilisation par des propriétaires pour des périodes spécifiques ou dépendance du marché touristique.

#### 2. *Vacance frictionnelle / conjoncturelle*

Description : Vacance temporaire, généralement de courte durée.

Causes : Transition entre locataires, nettoyage ou réparations mineures.

#### 3. *Vacance structurelle*

Description : Logements inoccupés pendant une période prolongée, souvent plus de 6 mois.

Causes : Difficultés à trouver de nouveaux locataires, problèmes de prix ou d'attractivité.

#### *4. Vacance pour travaux majeurs*

Description : Vacance de longue durée due à des réparations nécessaires.

Causes : Logements nécessitant des rénovations importantes, souvent en raison de l'usure ou des conditions climatiques.

#### *5. Vacance administrative*

Description : Logements vacants en raison de problèmes juridiques ou réglementaires.

Causes : Litiges, non-conformité aux normes de construction ou d'habitation.

#### *6. Vacance spéculative*

Description : Propriétaires gardent le bien vacant en attendant une hausse de la valeur immobilière.

Causes : Attente de conditions de marché favorables.

Par conséquent, l'ensemble des personnes ressources auditionnées ont suggéré la rénovation des logements vacants et insalubres, afin d'augmenter l'offre du marché immobilier et de cette manière d'être en capacité de répondre, même en partie, à la hausse de demandes de logements. Cette suggestion concernerait principalement la zone urbaine de Papeete (de Paea à Mahina).

Ainsi, pour satisfaire le plan de rénovation urbain, il est primordial de rechercher de nouveaux moyens de financement, soit par des concours financiers, soit par l'incitation fiscale à travers des appels à manifestation d'intérêt.

La commission d'enquête recommande de :

- 17) Favoriser la réhabilitation des logements vacants, notamment en proposant un dispositif d'incitations fiscales pour encourager les propriétaires à rénover leurs logements vacants et à les remettre sur le marché.
- 18) Moderniser le cadre juridique de l'immobilier en créant un statut adapté aux marchands de biens.

## **2.2 L'insuffisance de la production locale des matériaux de construction**

### **2.2.1 Les scieries et les producteurs de bois locaux**

Compte tenu du nombre d'habitats aidés élevé à Tahiti et dans les îles éloignées, le bailleur social émet des appels d'offres auprès des sociétés de construction, notamment des entreprises commercialisant du bois, le principal matériau de fabrication des Fare OPH.

Afin de satisfaire les demandes en Fare OPH, les entreprises polynésiennes répondant aux appels d'offres doivent s'approvisionner en bois auprès des fournisseurs étrangers. En effet, si la Polynésie française compte de nombreuses sociétés distributrices de bois importé, elle ne dispose toutefois que d'un nombre limité de scieries.

Durant les auditions, les rapporteurs et les membres de la commission d'enquête ont interrogé les acteurs économiques du secteur du BTP afin de connaître la valeur commerciale de la filière du bois local. Il a alors été indiqué que le bois local est un bois dense, peu maîtrisé par les industriels et les entreprises du bâtiment. Certes, le bois local est de bonne qualité car une fois raboté, il est utilisé pour la charpente, les poutres ou encore les decks. Cependant, la filière du bois local ne peut être substituée aux bois importés. En cela, l'ensemble des entreprises de matériaux de construction du pays s'accordent sur le fait que le volume de production total des scieries ne permettra pas de soutenir la demande locale, qu'il s'agisse des logements aidés ou privés. De plus, la filière nécessite la mise en place d'autoclave.

Aussi, le bois des Australes est utilisé afin de produire des palettes pour le transport des marchandises. Par ailleurs, l'acquisition récente d'une scierie basée sur l'île de Hiva Oa par l'un des leaders du marché, lui permettra de disposer d'un stock de bois suffisant pour honorer la demande des consommateurs. Or, la production de l'île est peu développée car elle demeure artisanale. En cela, les prix appliqués par cette exploitation sont peu attractifs au regard d'un marché concurrentiel.

Au même titre que les produits agro-alimentaires, les matériaux de construction doivent respecter les normes de l'Union Européenne (CE ou NF). Ces normes attestent de la qualité et la solidité des matériaux de construction. Or, selon l'OPH, le bois utilisé pour les projets de logements nécessite un traitement régulier, induisant une augmentation des frais d'entretien. Le bailleur social recommande un bois ayant une meilleure résistance anti-termites afin de rallonger l'espérance de vie de l'habitation. L'idée préconisée par l'Office serait de réaliser des kits avec des matériaux locaux. Pour ce faire, les exploitations du Pays devront maximiser leur volume et optimiser leur temps de production et de livraison. Toutefois, pour permettre au bois local d'être classé comme bois de construction, un processus industriel doit être mis en place, tels que le traitement et le séchage. Le Pays doit être doté d'un espace forestier suffisant pour permettre la culture de plantes et d'arbres nécessaires à l'exploitation et à la production de cette filière et *in fine* à son développement.

La commission d'enquête invite le Pays à étudier la demande émise par les entreprises locales et les industriels, concernant la mise en œuvre de logements standardisés afin de créer des économies d'échelle et de réduire les coûts unitaires en matériaux de construction.

### **2.2.2 Un marché en constante pénurie**

Si, par le passé, les Polynésiens construisaient leur maison avec des matériaux locaux et notamment de la chaux, l'arrivée du ciment a mis un terme à ce type de construction, que l'on retrouve notamment dans les îles Australes.

Aujourd'hui, le Pays compte diverses sociétés de construction et d'entreprises de matériaux de construction, mais uniquement trois grands industriels de l'agrégat, un matériau essentiel pour le BTP. En effet, le secteur de l'agrégat correspond à un sixième du marché de la construction.

Il ressort des auditions de ces industriels mais également des entreprises locales, un réel manque d'approvisionnement en agrégat sur le territoire. Ceci s'explique en premier lieu, par une délivrance des autorisations d'extractions peu dynamique. En effet, le secteur de l'agrégat a connu plusieurs périodes de pénurie au cours de ces trois dernières années, en raison d'une forte demande et d'une offre n'étant pas au rendez-vous. En cause, le délai de traitement des autorisations d'extraction peu efficient, provoquant des ruptures d'approvisionnement par manque d'enrochement et de matières premières, conduisant à l'augmentation des prix et à un ralentissement des projets immobiliers.

Afin de ravitailler le marché en agrégat, le leader du secteur importe 16 000 tonnes de ciment à raison de trois à quatre fois par an, représentant une valeur d'importation de plus de 50 millions de F CFP, avant la période du Covid. S'y ajoute notamment la location du porte-cargo, soit entre 38\$ (environ 4300 F CFP) et 40\$ (environ 4500 F CFP) à la tonne. Or, le premier importateur de ciment qui est aussi un locataire du Port autonome de Papeete, importe avec son propre porte-cargo depuis la Nouvelle-Zélande. Il existe donc une compétition entre ces deux importateurs, qui négocient des tarifs avec des fournisseurs asiatiques ou néo-zélandais. Les échanges commerciaux s'effectuent dans la devise du pays fournisseur, obligeant les deux compétiteurs à régulariser leurs commandes selon le taux de change applicable. Cette condition s'est avérée très pénalisante après la période de la COVID. Aussi, les fournisseurs étrangers sont peu ouverts à la négociation, notamment pour la Chine qui réclame l'expédition d'au moins deux conteneurs pour ouvrir les négociations.

Quant aux industriels subsidiaires, ces derniers n'importent pas, car ils produisent et commercialisent localement. Ces derniers investissent 50% de leur volume dans les gros œuvres, alors que l'industriel principal fournit les services de l'équipement du Pays, les marchés de l'OPH et des gros œuvres (bâtiments, commerces).

Concernant l'extraction de granulats, il a été expliqué lors des auditions, qu'une carrière est éphémère. Bien que la vallée de la Papenoo soit assez profonde pour permettre une continuité des activités d'extraction, il s'avère que la Direction de l'environnement (DIREN) s'oppose à certaines opérations d'extractions, notamment s'il y a présence d'un cours d'eau ou de vie animale (anguilles). Cela représente un obstacle pour l'industrie, car les entreprises et les promoteurs immobiliers ne sont pas alimentés en matériaux de construction, tels que le parpaing ou le béton, induisant des retards dans les travaux, pénalisant financièrement les entreprises du bâtiment.

Par ailleurs, afin de limiter ces retards et ces pénuries, le ministère des Grands Travaux projette de réviser le code des mines et des activités extractives de la Polynésie française, pour augmenter le nombre de carrières d'extraction. Ce projet aura pour effet de développer l'industrie de l'agrégat, qui alimente les entreprises locales en béton et parpaings, des matériaux essentiels pour le BTP.

Il est rappelé par les industriels, qui sont également des sociétés familiales, que les sites d'exploitation, de transformation et de commercialisation, permettent de créer de l'emploi pour les familles issues des vallées, notamment la vallée de la Papenoo.

Les acteurs de ce secteur d'activités ont proposé des recommandations auprès des membres de cette commission, consistant à mettre en place une filière industrielle avec des appels d'offres sur des durées plus longues, afin de soutenir et de développer ce secteur d'activité.

Aussi, en matière d'innovation, une entreprise locale, MCP, détenue par le promoteur Demeures de Tahiti, ont initié la création d'un type de béton, en substituant une partie de l'agrégat des rivières par du plastique recyclé dans la fabrication du béton. Cette nouvelle formule, dont les tests en laboratoire sont concluants, permet d'utiliser ce matériau pour certains ouvrages (maisons, dalles, remblais, etc.) et ainsi produire une économie d'agrégat de 15 à 30%. Cette idée novatrice pourrait être reprise et déployée auprès des diverses entreprises locales du BTP.

La commission d'enquête recommande de :

- 19) Favoriser la production locale des matériaux de construction dans les politiques publiques.

### **2.3 La faiblesse des pouvoirs publics dans la planification et la mise en œuvre d'une politique de l'aménagement et du logement**

#### **2.3.1 Une mise en œuvre complexe des actions du bailleur social**

Par délibération n°79-22 du 1<sup>er</sup> février 1979 est créé l'Office territorial de l'habitat Social (OTHS) qui deviendra en 2000, l'Office Polynésien de l'Habitat, le bras armé des autorités du Pays pour la construction et la gestion du logement social du territoire.

À l'origine, l'Office avait pour mission de créer des habitats aidés pour loger dignement la population de Tahiti et de ses îles. Toutefois, à l'heure actuelle, l'OPH est confronté à une situation délicate, car l'Office s'est vu attribuer de nouvelles missions complémentaires, telle que la gestion des logements étudiants. En effet, les étudiants polynésiens rencontrant des difficultés de logement sur Tahiti, notamment ceux des îles, déposent une demande de logement universitaire auprès de l'Office qui propose 80 logements pour 160 étudiants. Afin de soutenir l'OPH dans cette démarche

et au regard du nombre croissant d'étudiants en attente d'un logement, l'AISPF prend en charge le logement des étudiants du Pays via son parc locatif privé. En plus du public académique, l'AISPF offre notamment son accompagnement aux jeunes travailleurs et aux couples avec enfants aux revenus modestes.

En cela, le public et les missions du bras armé du Pays se sont diversifiés depuis sa création, rendant l'application de ses opérations complexe, en ce qu'il doit loger à la fois les familles aux revenus moyens et les étudiants du Pays, dans un parc locatif étroit.

Bien que le Pays soit le principal investisseur de l'OPH, les subventions ne peuvent couvrir l'ensemble des dépenses liées aux études et aux travaux de construction ou de rénovation, de par la nature même de l'Office, qui est un établissement public à caractère industriel et commercial. S'ajoutent à cela les longs délais liés aux acquisitions foncières et aux études d'impact avant travaux. En somme, il faut compter parfois jusqu'à cinq ans d'attente, avant qu'une famille ne puisse bénéficier d'un logement aidé neuf.

Il ressort de l'audition des représentants de l'OPH, que ce dernier avait proposé en 2019 de mettre en place une planification annuelle sur le nombre de m<sup>2</sup> nécessaires à la réalisation des projets immobiliers. Cependant, cette proposition a été écartée, car l'OPH ne maîtrise pas le foncier. Par conséquent, il lui est impossible d'établir des projections pluriannuelles en termes d'opérations immobilières. Les stratégies de production ne peuvent pas se mettre en place, car les actions de l'Office sont orchestrées sur l'année N-1, pour l'année N+1 et non sur l'année en cours (année N). En outre, l'OPH a également précisé lors de son audition, que des terres situées en montagne ou encore en zone rouge lui ont été attribuées. Or, les constructions en montagne nécessitent un budget élevé pour leur mise en œuvre et quant aux zones rouges, les études menées ont rendu un avis négatif pour y concevoir un logement, à l'exception d'un nouveau modèle de maison érigé sur des pilotis d'1,80 mètre, dont le premier a été livré après études par l'Office au mois d'avril 2024, à Pirae, en zone rouge. Ce type de Fare OPH surélevé représente un coût supplémentaire de 600 000 F CFP correspondant au béton supplémentaire utilisé pour les plots.

Pour l'heure, l'OPH fait face à un déficit structurel relatif à un manque de foncier. L'Office possède la capacité de production mais pas de planification. Selon lui, les mesures pour combler ce déficit ne dépendent pas uniquement de sa volonté.

Quant aux matériaux de construction, entre 2020 et 2024, l'OPH a enregistré une variation de 50% du coût des fournitures pour l'habitat individuel, en juillet 2021 un Fare OPH de type F3 valait 3,4 millions de F CFP en fournitures, tandis qu'en juillet 2024, son coût est estimé à 4,9 millions de F CFP. Le constat est similaire pour les coûts de construction par logement, soit une évolution globale de 31% entre 2020 et 2024. Cette évolution a été confirmée par les entreprises locales auditionnées. Ces dernières ont expliqué que les coûts liés à la mise en œuvre d'un logement aidé sont répartis entre la main d'œuvre, soit 30% des coûts et les matériaux de construction, soit 70%.

Pour la mise en œuvre des travaux, 80 entreprises locales sont retenues, chacune pouvant concevoir au moins 10 habitations sur l'ensemble du territoire.

Ces entreprises ont rappelé lors des auditions, que l'habitat individuel aidé est un modèle standardisé à pérenniser, car cela permettra une production à grande échelle avec des coûts unitaires faibles. Cependant, en raison des demandes spécifiques en matériaux de construction du bailleur social, certaines sociétés préfèrent ne pas répondre aux appels, afin d'éviter des pertes matérielles et financières, mais aussi en raison de délais de paiement pouvant parfois mettre en péril la pérennité de l'entreprise.

En outre, la commission d'enquête a étudié des pistes d'amélioration afin d'accompagner l'Office dans ses missions et invite l'OPH à :

- Poursuivre la réduction des dépenses de fonctionnement ;
- Pour les logements OPH en location simple et location-vente, il est proposé au locataire d'échelonner le paiement du premier loyer, au deuxième ou troisième mois d'occupation, selon le revenu et la composition du ménage, afin de permettre au locataire de s'acquitter des frais d'assurance et d'ameublement ;
- Établir le contrat de location d'un logement aidé sur 2 ans, pour établir un versement régulier des loyers et maintenir en bon état d'hygiène et de salubrité le logement occupé par le bénéficiaire ;
- Mettre en place un suivi régulier des logements OPH par un bureau de recouvrement ou de contentieux constitué de contrôleurs assermentés ;
- Mettre en place un service de gardiennage privé dans les lotissements.

Les auditions des sociétés de matériaux de construction ont mis en exergue la nécessité de revoir les plans des Fare OPH, afin d'optimiser les coûts.

La commission d'enquête recommande de :

- 20) Favoriser l'accession à la propriété des bénéficiaires des logements sociaux ;
- 21) Mettre en place une politique du parcours résidentiel à l'instar de l'AISPF ;
- 22) Rassembler les portefeuilles du logement, du foncier et de l'aménagement au sein d'un ministère de plein exercice.

### 2.3.2 La faiblesse des services du Pays dans la mise en œuvre de la politique du logement

À l'heure actuelle, l'OPH gère un parc immobilier avec 130 résidences, 3 995 logements et 30 stations d'épuration d'eaux usées. Le nombre de demandes de logements aidés ne cesse de croître. En effet, depuis 2019, plus de 9804 demandes ont été enregistrées.

Il a été constaté que sur la totalité des logements, 45% appartiennent au nouveau parc, 35% des logements sont issus du parc ancien et 20% se situent sur d'autres parcs ou des parcelles viabilisées. Le parc ancien de l'Office nécessite une remise aux normes en matière d'hygiène et de sécurité.

Concernant le nouveau parc, sur les 1 700 logements, des loyers d'équilibre sont appliqués. Par exemple pour un F3, le loyer est de 43 418 F CFP, alors qu'un F5 est à 61 222 F CFP. Ces loyers d'équilibre permettent de couvrir les charges, l'amortissement des emprunts et les provisions pour entretien ou réparation du logement. Or, malgré l'application d'un loyer d'équilibre, l'OPH voit le taux de loyers impayés grimper. Il s'avère également que les bénéficiaires d'un Fare OPH ne versent pas leur participation de 2%, surtout dans les îles éloignées. Cela est dû notamment au manque de contrôles par les agents de l'Office.

Ainsi, en 2024, l'OPH affiche un montant de factures impayées de plus de 2 milliards de F CFP en loyers et en eau. Il a été expliqué par les directeurs de l'OPH que les occupants, principalement des familles nombreuses, se retrouvent dans l'incapacité de régulariser leurs redevances pour diverses raisons, telles que la perte d'emploi ou le changement de la situation familiale.

Quant au volet administratif, les procédures pour l'obtention des autorisations de construction (les permis de construire, les permis d'extraction, la conformité) sont contraignantes et pénalisantes pour l'ensemble du public auditionné.

En effet, si un dossier est incomplet cela ralentit son instruction et sa recevabilité. L'instruction et la délivrance d'une autorisation de construction sont fixées à 3 mois et 2 semaines (délais pour une maison) par la DCA. Or, les auditions de la commission d'enquête sont unanimes, les délais d'instruction et de délivrance peuvent prendre deux ans voire cinq ans. Ces délais entravent l'exécution des projets immobiliers et l'attribution des aides au logement. Pour pallier cela, les personnes auditionnées (administrations, administrés, acteurs économiques et bailleurs) suggèrent la mise en place d'un service adapté dans les îles éloignées et d'allouer plus de moyens humains, afin d'optimiser les actions de la DCA. À cet égard, lors de son audition, la directrice avait indiqué la nécessité de créer 15 postes supplémentaires.

Lors de l'audition du représentant de l'OPLS Niuhi Promotion, il a été souligné que les délais d'instruction des demandes de permis auprès des services de la DCA atteignent deux ans. Ces délais excessifs freinent considérablement la réalisation des projets de logements sociaux, pourtant identifiés comme une priorité par la Politique Publique de l'Habitat (PPH).

Par exemple, pour une demande déposée en juin 2022, l'autorisation n'a été accordée qu'en juin 2024. Or, en deux ans, le taux d'intérêt proposé par les banques a doublé et le prix des matériaux a considérablement augmenté, entraînant par conséquent une augmentation significative du coût du projet, celle-ci devant être supportée par le demandeur.

Aussi, aux coûts des matériaux de construction, aux matières premières, s'ajoute l'obligation réglementaire résultant du code de l'aménagement, telle que l'obtention d'une boîte aux lettres. En cela, la commission d'enquête invite la DCA et son ministère en charge, à réviser le code de l'aménagement.

Lors de son audition, la DCA a indiqué que les ménages bénéficiant d'une aide OPH, doivent déposer un permis de construire en commission d'attribution des logements (CAL). Or plus de 3 000 permis de construire sont en instance et risquent de ne pas aboutir avant terme.

À compter du 1<sup>er</sup> mai 2024, une nouvelle procédure a été mise en place en vue de diminuer les délais d'instruction des demandes de faire OPH et de simplifier les démarches pour les demandeurs.

De plus, les notaires auditionnés ont informé les membres de la commission d'enquête d'une difficulté que ces derniers rencontrent concernant l'estimation de la valeur vénale d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) en l'absence de PGA. Aussi, l'une des agences immobilières des *Raromata'i* a suggéré aux membres de la commission de réviser le PGA de la commune d'Uturoa, afin d'autoriser la construction d'une habitation sur un terrain dont la superficie minimale est de 400 m<sup>2</sup> à l'instar de la commune de Papeete.

Dans le cadre de son audition, l'agence Reva Immo a transmis des données chiffrées concernant l'estimation des prix au m<sup>2</sup> pratiqués dans les différentes communes de la Polynésie.

Le tableau ci-dessous présente les données transmises :

Commune	Prix au m <sup>2</sup> (relevé) <sup>16</sup>	PGA <sup>17</sup>
Papeete	63 767 F CFP	Oui
Pirae	113 333 F CFP	Oui

<sup>16</sup> Sources : [PF Immo - Informations](#)

<sup>17</sup> Source : <https://www.service-public.pf/dca/pga-applicables/>

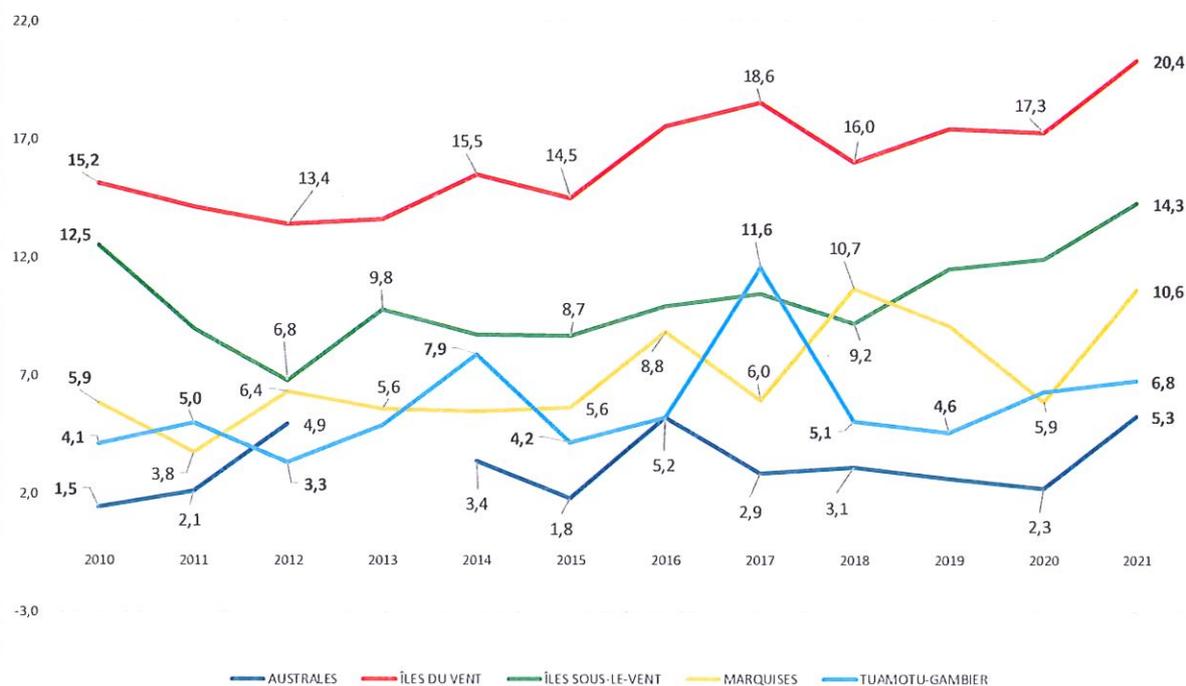
Arue	45 843 F CFP ( <i>estimé</i> )	Oui
Mahina	22 556 F CFP	Oui
Punaauia	24 476 F CFP	Oui
Faaa	37 114 F CFP ( <i>estimé</i> )	Non ( <i>En cours</i> )
Afaahiti	310 F CFP	Non ( <i>En cours</i> )
Moorea (Afareaitu)	16 642 F CFP ( <i>estimé</i> )	Oui
Bora Bora (Anau)	30 916 F CFP ( <i>estimé</i> )	Non
Raiatea (Opoa)	766 F CFP ( <i>estimé</i> )	Non
Nuku Hiva (Taiohae)	16 886 F CFP	Oui

Selon, la DAF le prix des terrains au m<sup>2</sup> pour les IDV a augmenté de 30% entre 2010 et 2021. Sur la période, le taux de croissance annuel moyen est positif. Le prix moyen a ainsi augmenté de :

- + 5,9 % /an aux Australes
- + 5,5 % /an aux Marquises
- + 2,9 % /an aux ISLV
- + 2,2 % /an aux T-G
- + 1,4 % /an aux IDV.

La DAF a établi une courbe, présentant l'évolution du prix de vente moyen au m<sup>2</sup>, de 2010 à 2021 sur les cinq archipels, pour des terrains dont la superficie est inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>, comme suit :

Évolution du prix des terrains < 5000 m<sup>2</sup> de 2010 à 2021 par archipels  
en Millions XPF



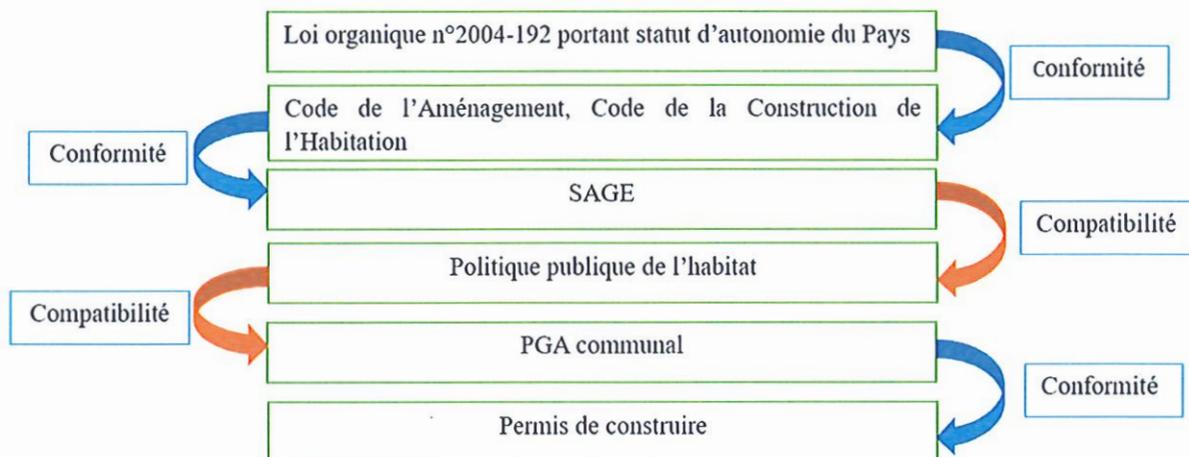
Quant au parc social, et notamment sur la question des perspectives de l'OPH, ce dernier souhaite avoir un cap à suivre, afin de mettre en place une planification pour les années à venir, afin d'augmenter la capacité de production de logements. De plus, le bras armé du Pays sollicite la collaboration des communes, notamment dans l'élaboration des PGA, afin que de réels projets collectifs voient le jour. Les acteurs de l'immobilier sont unanimes et constatent qu'il y a un réel besoin de créer des logements sociaux et intermédiaires, par exemple à l'aide d'un dispositif de défiscalisation à l'image des OPLS.

En outre, la délibération n° 2021-129 APF du 9 décembre 2021 portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française de 2021-2030 et son arrêté d'application n° 694 /CM du 15 mai 2022, fixe les orientations stratégiques, la programmation de logements et la gouvernance de cette politique publique sur dix ans.

Les normes et exigences de la politique publique de l'habitat sont compatibles avec le schéma d'aménagement général et d'équipement (SAGE), le code de l'aménagement et celui de la construction et de l'habitation, ainsi que le statut d'autonomie du Pays. Ainsi, le PGA communal doit être compatible avec les normes citées supra, c'est-à-dire que le PGA peut ne pas être appliqué

scrupuleusement, mais il ne doit pas s'opposer à la PPH. Quant au permis de construire, celui-ci doit être conforme au PGA.

La hiérarchie des normes en matière de politique d'habitat et d'urbanisme en Polynésie se résume comme suit :



Le diagnostic de la PPH 2021-2030 présente un territoire polynésien en constante mutation démographique, tributaire du marché international et de ses fluctuations, tels que le cours des matières premières, les coûts liés aux matériaux de construction importés ou encore les frais d'acheminement au port de Papeete. À cela, s'ajoute une inégale répartition démographique, sur les 118 îles de la Polynésie française. Sur le nombre d'habitants recensés sur le territoire, 75% résident aux Îles-du-vent (IDV), expliquant la forte attraction des populations dans la grande agglomération de Papeete. La commune de Papeete et ses environs accueillent plus de 13% de la population des IDV, en raison de ses activités économiques, scolaires, hospitalières, engendrant cependant un trafic routier important. Les personnes actives (salariés, patentés, etc.) optent pour un logement décentralisé car plus abordable, toutefois ces dernières sont contraintes d'emprunter une voie de circulation congestionnée à l'aller comme au retour, pour se rendre à leur lieu de travail, généralement situé à Papeete. Les ISLV, quant à elles favorisent le rayonnement de la Polynésie par leur activité touristique, prédominante à Bora Bora.

En raison d'un surpeuplement dans les grandes zones de concentration (de Punaauia à Papeete) à Tahiti, les logements aidés révèlent une suroccupation par des ménages à plusieurs noyaux familiaux. Cette configuration est propice à une entraide financière lorsque ces familles disposent d'un seul revenu, mais elle peut aussi entraîner une baisse dans la qualité de vie des occupants, mais également une dégradation prématurée du lieu de vie. Selon le CESEC, cette promiscuité intergénérationnelle peut avoir des conséquences plus néfastes sur ces familles, telles que les violences intrafamiliales.

Aujourd'hui, la DHV, pilote principal de la PPH, relate une tendance des ménages polynésiens à opter pour une décohabitation, notamment au regard de la jeune population, moins attirée par le modèle familial traditionnel.

La raréfaction du foncier est la principale raison du faible développement de l'offre de logements sur l'ensemble du pays. En effet, à Tahiti, comme dans les îles des *Raromata'i*, le problème de l'indivision est un frein à l'amorçage des projections immobilières. C'est ainsi que le bailleur social est de ce fait contraint de mener des opérations immobilières au fil de l'eau, sans réelle planification de logements à long terme. Pour soutenir les actions de l'OPH dans la maîtrise du foncier, il est proposé par la PPH d'établir un schéma directeur du foncier qui permet également de faciliter la gestion ou la sortie de l'indivision. À ce titre, la DAF a lancé un appel d'offre en 2019<sup>18</sup>. Ainsi, le groupement EGIS Conseil et SELARL JURISPOL ont été missionnés pour mener les travaux et proposer des solutions dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur foncier du Pays.

La PPH a identifié les principaux besoins de la population en matière de logements, notamment la création de structures d'hébergement plus adaptées à la population actuelle (jeunes travailleurs, étudiants, familles aux revenus moyens, personne à mobilité réduite, etc.), la création de logements intermédiaires ou encore l'encadrement des locations saisonnières surplombant la location longue durée. Aussi, au travers de ces constats, la politique publique de l'habitat se décompose en quatre axes d'intervention. Le premier axe est l'anticipation, il s'agit de créer des logements nouveaux en développant les résidences collectives et en mobilisant du foncier. Le deuxième axe doit permettre de réguler l'offre et la demande de logements entre des noyaux familiaux désireux de vivre ensemble, contrairement aux noyaux plus jeunes, favorables à la décohabitation. Le troisième axe consiste, quant à lui, à accompagner les familles dans leur parcours résidentiel afin d'acquérir un logement digne. Enfin, le dernier axe consiste à concentrer l'ensemble des actions déployées pour pérenniser le pilotage des objectifs, afin que la PPH devienne le cadre opérationnel référent.

Chaque axe s'accompagne de plusieurs actions détaillées selon le contexte, les objectifs, les indicateurs d'évaluation, les modalités d'application, ainsi que les acteurs publics sollicités (DHV, DSFE, OPH, DICP, AISPF, OPLS, OPUA, etc). Ces actions détaillées permettent une mise en application optimale et fluide. La PPH s'inscrit dans une démarche où un dialogue et un travail interministériel doivent créer un écosystème de l'habitat, en faveur de la population du pays.

L'application de la PPH permettra à l'horizon 2030 d'avoir un marché immobilier alimenté de logements adaptés et suffisants, soit environ 60 unités par an. Le programme de rénovation urbaine sur le grand Papeete, contribuera à la rénovation de 250 unités. De plus, les programmes de défiscalisation immobilière remettront sur le marché des logements vacants, soit 50 structures par an. De plus, le parcours résidentiel permettra d'accompagner les jeunes ménages aux revenus moyens dans l'accès au logement, avec environ 825 logements attribués par an.

---

<sup>18</sup> [Annonce n°59595 publiée au JOPF le 7 mars 2019](#)

Si les actions de la PPH sont suivies, cela aura pour effet de résorber les inégalités démographiques afin que les IDV accueillent 64% de la population totale au lieu de 75% en 2030. Une programmation de logements pour chaque archipel permettra d'avoir un taux d'occupation de 50% dans les IDV au-delà de 2030.

Lors de son audition, la DHV a expliqué que les projets de rénovation urbaine (lutte contre la vacance et les logements insalubres) ont pu causer la hausse des prix de l'immobilier, car ces projets sont amenés à évoluer dans le temps pour convenir aux structures familiales étendues.

Afin d'atteindre l'objectif de 1 400 logements neufs par an, la DHV a précisé que la production de logements abordables s'est dynamisée par l'intermédiaire des OPLS, avec 1 milliard de F CFP de crédits : le Pays subventionne 20% du programme et les 80% restants sont portés par la défiscalisation métropolitaine ou par le promoteur lui-même. La nouvelle filiale de l'OPH « Arana », créée en 2023, permet de soutenir la création de logements intermédiaires pour des ménages percevant entre deux et quatre SMIG.

Au titre de l'année 2024, la politique publique de l'habitat doit faire l'objet d'un bilan annuel des travaux réalisés et proposer des ajustements pour les prochaines années, au titre des programmes de renouvellement urbain ou encore des commissions sur l'expulsion du logement.

La commission d'enquête recommande de :

- 23) Réorganiser et soutenir le service de la DCA afin de réduire les délais de traitement et de délivrance d'un permis de construire ou de conformité ;
- 24) Mettre en place les actions adéquates pour atteindre les objectifs fixés par la PPH.

## CHAPITRE III- LES CAUSES CONJONCTURELLES DE L'INFLATION

### 3.1 L'absence de régulation du marché immobilier

#### 3.1.1 Une demande supérieure à l'offre

Pour l'heure, les populations de Tahiti et des îles sont soumises à une offre de logements insuffisante, car une partie des ménages et des familles à la recherche d'un logement optent pour la périphérie urbaine, afin d'être plus proche du lieu de travail et des établissements scolaires. Aussi, ces familles sont confrontées à des offres immobilières hors de prix, quand bien même leur revenu est trois fois supérieur au SMIG. Or, il s'avère que certains ménages font preuve de résilience et font le choix de retourner vivre chez les parents. Il s'agit toutefois d'une opportunité dont peu de familles peuvent bénéficier.

Quant aux familles plus modestes, celles-ci sont le plus souvent exclues socialement et s'inscrivent dans cette fracture sociale depuis les années 60. En effet, le fossé entre une population aisée et démunie s'est contrasté avec le boom économique que le pays a connu avec l'installation du CEP. En outre, avec l'arrivée massive des familles métropolitaines et celles des îles, l'offre de logements en agglomération, notamment à Papeete, s'est retrouvée amoindrie face à cette forte demande grandissante et ce jusqu'à nos jours.

En effet, bien que le taux de l'emploi soit au beau fixe depuis 2015, les ménages polynésiens peinent à trouver un toit dans les îles où l'activité économique est présente, telles que Tahiti, Moorea ou encore Bora Bora. L'une des raisons précisées lors des auditions est la raréfaction du foncier, le manque de logements individuels et collectifs et l'absence d'incitation fiscale en faveur des structures de logements intermédiaires (type OPLS ou ARANA). En cela, la commission d'enquête invite le Pays à réviser les conditions d'éligibilité au dispositif OPLS, afin d'augmenter le nombre d'entreprises agréées.

La raréfaction du foncier est un frein à l'accession au logement ou encore à la propriété, qu'il s'agisse des familles polynésiennes ou encore des entreprises polynésiennes, qui ont des difficultés à trouver un local ou une zone de stockage en agglomération.

Par ailleurs, ce phénomène a incité certaines entreprises polynésiennes à se délocaliser vers la presqu'île car le marché de l'immobilier (vente ou location) y est plus abordable, créant ainsi un petit hub économique excentré de la grande capitale. Cette initiative peut être reprise et appliquée par un plus grand nombre de structures économiques ou bien par des OPLS telle que Niuhihi Promotion, avec la création de 43 logements individuels à Taiarapu-est.

Toutefois, cela doit s'accompagner d'un réel désenclavement de la zone administrative et économique de Papeete, afin de faciliter le détachement de la population active, mais aussi des sociétés du pays vers la presqu'île, qui peut devenir une potentielle nouvelle zone économique.

Une autre anémie sur la mise en œuvre des actions en matière de logements concerne les logements aidés du parc ancien de l'OPH. En effet pour ces logements, un loyer unique de 18 310 F CFP est appliqué pour 1 600 logements du parc ancien, comprenant toutes les charges. Lors de son audition, l'OPH a notamment fait remarquer que si les baux de location prévoient une révision annuelle des loyers, cela n'a jamais été appliqué. Les locataires sont ainsi épargnés par la hausse des coûts de prestations.

La commission d'enquête souligne qu'un effort de révision et de contrôle dans la gestion des logements aidés doit être priorisé, en matière de politique du logement.

### **3.1.2 Un faible encadrement du marché immobilier**

L'année de la COVID a été une année « bascule » où la majorité des ménages ont souhaité rapatrier leur capacité de financement sur une valeur sûre, soit l'immobilier, d'après la chambre des notaires de la Polynésie française.

Ainsi, de nouvelles agences immobilières ont fleuri sur l'ensemble du territoire polynésien, soit un total de 69 agents immobiliers agréés depuis le 7 octobre 2024. Le chiffre est impressionnant compte tenu d'un marché restreint, où les prix affichés correspondant notamment aux demandes des propriétaires, sont démesurés comparés à l'état de vie du bien immobilier et de son emplacement (bâti ou non bâti).

L'absence de numerus clausus en Polynésie française ne permet pas de réguler l'ouverture et la gestion de nouvelles structures immobilières. Selon la fédération des agents immobiliers de la Polynésie française, cette mesure pourrait rendre le marché de l'immobilier plus enclin à la concurrence, car les agents immobiliers auront tendance à surenchérir la valeur d'une propriété (bâtie ou non bâtie) afin d'assurer une vente ou une location. Cependant, ce type de démarche ne rend pas service au propriétaire, car bien souvent le bien immobilier reste sur le marché durant plusieurs mois sans trouver d'acquéreur.

Afin de pallier ce type de comportement, il a été suggéré lors des auditions de mettre en place un contrôle des tarifs négociés pour les agences immobilières, à l'instar des cabinets notariaux, ceci afin de trouver un juste équilibre entre la marge souhaitée par l'agent et le prix d'acquisition pour l'acheteur et le vendeur.

Quant aux primo-accédants, ces derniers représentent uniquement 5% des ventes annuelles. De nos jours, il devient difficile voire impossible pour un jeune ménage ou couple d'accéder à la propriété, qu'il s'agisse de la location-vente proposée par les OPLS, ou du crédit immobilier auprès des banques, pour l'acquisition d'un terrain ou la construction d'un logement. Pour l'heure, les

logements proposés par les OPLS demeurent plus attractifs que les loyers du marché libre, car 15% moins chers. Toutefois, ces logements ne peuvent satisfaire toutes les demandes et ne permettent pas de soutenir les familles aux revenus très modestes.

Un autre frein expliquant l'inflation du marché de l'immobilier est lié à l'absence de PGA dans certaines communes. En effet, cette absence entrave les projets immobiliers et même ceux du service de l'équipement, car le manque de données chiffrées sur la surface constructible et notamment le prix au m<sup>2</sup>, différent selon la commune, impacte les projets de construction d'une route ou d'une habitation. Il a été suggéré par l'ensemble des personnes auditionnées, l'intervention urgente des communes, afin de mettre en place un PGA pour rendre les projets de construction de logements ou d'infrastructures (transport terrestre, commerces, etc) viables et pérennes.

Outre la possibilité d'acquérir une propriété par la sortie de l'indivision, les jeunes Polynésiens, déconcertés par la lourdeur des démarches administratives, sont contraints de recourir au crédit bancaire.

En effet, bien que les ventes par primo-accession soient minimes, les jeunes actifs à la recherche d'un logement se rapprochent des établissements bancaires. Cependant, pour qu'une personne soit éligible au crédit immobilier, elle doit avoir un contrat à durée indéterminée et une capacité d'emprunt de 35% au regard de sa capacité financière. De plus, certaines banques peuvent conditionner l'octroi dudit prêt à un apport personnel de 10% du montant sollicité.

Il s'agit d'une demande contraignante au vu d'une épargne minime des jeunes ménages et des jeunes actifs. De plus, depuis la crise sanitaire, le taux d'intérêt ne cesse d'augmenter, il est à 4,34% en moyenne au titre de l'année 2024. Cette augmentation est constatée sur l'ensemble des territoires ultra-marins et également en métropole. Ainsi, la hausse du taux d'intérêt au cours de ces trois dernières années n'incite pas les populations à emprunter auprès des banques du pays.

Il a été proposé par les différents acteurs interrogés la mise en place du prêt à taux zéro pour les primo-acquéreurs. En effet, selon les perspectives au titre de l'année 2025, le ministère chargé des finances projette de mettre en place le prêt à taux zéro en collaboration avec les banques locales.

Selon le président du comité de la Polynésie française de la fédération bancaires française, le taux d'intérêt à l'horizon 2025 sera de 3,45%, conformément aux études de l'Institut d'Émission d'Outre-Mer (IEOM), ce qui ne représentera plus un frein à l'accession à la propriété immobilière.

Pour l'heure, le dispositif est en cours de discussion entre les banques et le ministère de tutelle, afin d'établir les modalités et l'enveloppe allouée à ce dispositif. Selon ce comité, la solvabilité des emprunteurs polynésiens permet l'application de ce dispositif. De plus, il a été rappelé que les banques soutiennent les activités liées aux marchands de biens, c'est-à-dire l'achat et la vente de biens immobiliers rénovés.

De plus, au titre de l'année 2025, le Pays compte mettre en place un audit sur les meublés de tourisme, afin que des actions soient mises en place pour encadrer cette activité.

### **3.1.3 L'effervescence des meublés de tourisme dits Airbnb et leur faible encadrement**

En 2024, la DHV a recensé plus de 2 570 meublés de tourisme en Polynésie française. La location saisonnière est un phénomène nouveau sur le territoire. En effet, elle est en forte augmentation depuis la crise sanitaire et elle s'est substituée aux hébergements touristiques proposés par les hôtels ou les pensions de famille.

La majorité des personnes auditionnées s'accordent à dire que la location saisonnière est l'une des causes de l'inflation des prix de la location. Certes, les locations saisonnières représentent une aubaine économique pour les ménages qui optent pour cette activité lucrative, cependant le saisonnier vient priver des familles et des jeunes actifs de l'accès à la location d'un bien sur une longue durée.

En termes de chiffres recensés par la DHV, la location saisonnière est prédominante à Tahiti, Moorea mais également aux *Raromata'i*, notamment à Bora Bora. Cependant, elle est peu représentative dans les autres archipels, tels que les Marquises, les Australes ou les Tuamotu-Gambier.

À Tahiti et à Moorea, il s'agit de plus de 1 306 structures installées à Tahiti et 599 à Moorea. Quant à Bora Bora, ce sont 173 meublés de tourisme nouvellement installés. Il est observé par exemple à Bora Bora, que la fermeture des hôtels en raison de la crise sanitaire, a été compensée par l'ouverture des hébergements saisonniers, dits Airbnb. De plus, certaines pensions de famille de l'île se sont converties en meublés de tourisme, car il s'agit d'une activité plus rentable. Cependant, la qualité des hébergements proposés par les propriétaires des lieux laisse parfois à désirer, car les prix appliqués sont trop élevés au regard de la prestation et de l'emplacement du logement (proche d'une décharge ou d'un dépotoir).

Certes, ce nouveau phénomène est profitable pour les familles polynésiennes, notamment celles ayant un revenu modéré, car cela permet de créer une économie circulaire, tels que les services de jardinage, de nettoyage et de conciergerie (intermédiaire entre l'hébergeur et le client). Or, cette tendance vient diminuer l'offre de logements locatifs de longue durée déjà restreinte.

Il convient également de préciser que la réglementation relative à la location meublée ou non meublée à usage d'habitation présente peu de critères attrayants pour le bailleur. En effet, si le bailleur ne perçoit pas le versement de ses loyers et charges après notification infructueuse auprès du locataire, ce dernier ne sera pas soumis à des sanctions de dédommagement, hormis l'assignation notifiée par l'huissier de justice.

De plus, certains propriétaires préfèrent la location saisonnière à la location annuelle, car bien souvent, dans le cas d'une location annuelle, le bien loué est rendu à son propriétaire, dans un état déplorable, tandis que la location saisonnière ou l'hébergement touristique permet de récupérer rapidement le bien loué. Or, l'hébergement de type Airbnb proposé à Tahiti n'est pas suffisamment encadré pour permettre de maintenir une égalité avec l'offre de location longue durée.

Par ailleurs, en 2021, la loi du pays n°2021-55 du 27 décembre 2021 modifiée portant simplification et performance du système fiscal, en faveur de la solidarité et de l'emploi, et son arrêté d'application n°643 CM du 5 mai 2022, avaient pour ambition d'augmenter la valeur vénale du bien en location (type villa de luxe) de 4%. Toutefois, cela n'a pas eu l'effet escompté, car l'aubaine financière relative aux meublés de tourisme, a contribué à la hausse des tarifs à la nuitée de 5 à 6% entre 2023 et 2024.

Pour exemple, la DHV a estimé le rendement locatif d'un bien dont la valeur vénale est de 15 millions de F CFP : pour la location saisonnière, le revenu locatif du bien s'élève à plus de 3,3 millions de F CFP, avec un montant d'imposition de 247 500 F CFP (impôt foncier, régime fiscal TPE), tandis que le revenu locatif pour une longue durée s'élève à 1,1 millions de F CFP, avec un montant d'imposition de 116 565 F CFP (patente, impôt foncier et transactions). En somme, le rendement locatif saisonnier est trois fois plus important que le rendement locatif de longue durée. En cela, il apparaît évident que les ménages polynésiens préfèrent s'orienter vers ce type de location, afin de profiter d'un rendement locatif élevé.

De plus, selon la DICP, en Polynésie française, les prestataires des hébergements de type Airbnb sont soumis au régime fiscal des TPE (Très Petites Entreprises), ainsi qu'à l'impôt foncier, mais ils échappent aux impôts liés à la patente et aux sociétés. Ainsi, afin que ses missions de contrôles soient effectives, la DICP sollicite du service du tourisme la communication de toutes les délivrances (meublé de tourisme, pensions de familles, etc...) afin de les croiser avec ses données, ceci afin d'avoir une imposition plus égalitaire.

En outre, la commission d'enquête sollicite de la DICP et de son ministère de tutelle d'identifier l'ensemble des revenus issus du patrimoine immobilier, afin de mettre en place une fiscalité sur l'ensemble de ces biens.

Enfin, elle invite le Pays à mettre en place des mesures en faveur de la location de longue durée.

La commission d'enquête recommande de :

- 25) Réguler le marché de l'immobilier, en définissant des zones géographiques soumises à des plafonds tarifaires pour les loyers et les transactions immobilières, dans le but d'assurer un accès équitable au logement pour tous ;
- 26) Pérenniser le dispositif fiscal de taxation des plus-values immobilières afin de limiter les effets d'aubaine et atténuer les tensions inflationnistes sur le marché immobilier ;
- 27) Renforcer la réglementation et la fiscalité relatives aux meublés de tourisme.

### **3.2 L'augmentation des matériaux de construction et du fret maritime**

#### **3.2.1 Au titres des facteurs géopolitiques**

La particularité géographique de la Polynésie française est liée à sa double insularité, d'une part entre le Pays et la zone internationale et d'autre part, entre Tahiti et les îles éloignées. De ce fait, le fret des produits de grande consommation (PGC) est essentiellement maritime, soit plus de 90% des importations.

Ainsi, le marché local est dépendant des échanges commerciaux extérieurs, notamment en matériaux de construction. En effet, l'importation des matériaux de construction se réalise depuis l'Asie, l'Amérique, l'Europe ou encore la Nouvelle-Zélande. Ces destinations ont été retenues par l'ensemble des entreprises distributrices des matériaux de construction en raison du prix attractif des matériaux et des matières premières (fer, verre et aluminium), mais aussi d'un rapprochement géographique, comme par exemple avec l'Asie ou la Nouvelle-Zélande, favorisant un temps d'acheminement maritime plus rapide.

Aussi, compte tenu de l'audition du Port autonome de Papeete, poumon économique du Pays, sur l'ensemble des marchandises importées, 70% arrivent d'Europe, en raison d'une forte proportion des produits issus de l'industrie agro-alimentaire, tandis que les 30% des produits de consommation courante (énergie, équipements, etc...) proviennent d'Asie ou des États-Unis. En effet, le port autonome de Papeete est un port de petite capacité, pouvant accueillir des porte-conteneurs de petite taille voire de moyenne taille, en raison d'un tirant-d'eau trop élevé des grands porte-conteneurs, pour la passe et le quai de Papeete. S'y ajoute l'accroissement des porte-conteneurs qui représente un véritable défi pour le port de Papeete en termes de capacité.

En effet, le Port autonome de Papeete est un port dont les infrastructures maritimes (passe et quai) ne sont pas dimensionnées pour recevoir les porte-conteneurs de grande capacité en raison de leur tirant-d'eau important. Ce contexte peut présenter une contrainte dans un avenir proche surtout au regard de l'accroissement de la taille des navires marchands.

Afin de dynamiser le port de Papeete, son schéma directeur prévoit plusieurs opérations d'aménagement d'ici 2032, tels que l'optimisation de l'espace par la construction de bureaux à étages ou encore l'approfondissement de la passe pour augmenter la capacité d'accueil du port pour de grands porte-conteneurs (Post-Panama avec un tirant-d'eau de 13,5 mètres).

La commission d'enquête invite le Port autonome à poursuivre les orientations fixées dans son schéma directeur d'aménagement pluriannuel<sup>19</sup>.

Par ailleurs, la commission s'est également interrogée sur l'inflation actuelle des prix des matériaux de construction.

En effet, une explication de l'environnement économique et politique est nécessaire afin de comprendre et établir un bilan sur les stratégies budgétaires mises en place par les entreprises distributrices des matériaux de construction et des industriels, afin de proposer des préconisations pour limiter l'impact de l'inflation des prix des matériaux de construction sur le territoire polynésien.

L'année 2019 a été une période charnière, où le monde entier a dû faire face à la pandémie de COVID-19. En 2020, le Pays a traversé une crise sanitaire nécessitant l'arrêt des activités économiques sur l'ensemble du territoire. Ce phénomène était également visible à l'échelle internationale, entraînant en 2020 et 2021, la hausse du cours des matières premières. Par conséquent, cet événement amorce le pic inflationniste du prix des matériaux de construction en Polynésie française.

En 2022, cette inflation est accentuée par le contexte de la guerre entre l'Ukraine et la Russie, où le cours de l'énergie et notamment celui du gaz augmente, entraînant la hausse des matières premières, du fret maritime qui est cinq fois plus coûteux depuis l'Asie et trois fois plus cher depuis la Nouvelle-Zélande, provoquant un ralentissement de l'acheminement des marchandises, en raison d'une congestion maritime située au canal de Panama. Les transporteurs maritimes sont moins nombreux à emprunter le canal de Suez, sujet à la piraterie.

Les facteurs politiques liés à l'inflation des prix des matériaux de construction sont exogènes à la Polynésie française. Cependant, des répercussions ont été constatés sur l'économie du pays.

À l'échelle locale, dans le domaine industriel et notamment celui de l'agrégat, la Polynésie française a connu et connaît encore des périodes de pénurie. Les deux principaux industriels du marché sont confrontés à des problématiques administratives, avec un traitement des demandes d'autorisation d'extraction des agrégats peu rapide et des exigences de la DIREN, de remise en conformité des sites d'extraction. Ainsi, ces demandes peuvent entraver l'activité économique de

---

<sup>19</sup> Source : [Schéma directeur d'aménagement 2022-2032 - Liste des opération Port Autonome de Papeete](#)

ces industriels mais également du marché de la construction. Concernant la filière du bois local, les entreprises s'approvisionnent auprès des scieries polynésiennes à Tahiti, aux Australes et aux Marquises, pour la fabrication de palettes.

À l'échelle internationale, les rotations maritimes ont ralenti, à cause d'une importante sécheresse des eaux du canal de Panama qui a retardé voire annulé l'acheminement des marchandises. À cela s'ajoute le fait que certaines entreprises étaient en rupture de stock pendant et après la période Covid, entraînant des pénalités de retards dans les travaux de construction pour le marché public et privé.

### **3.2.2 Au titre des facteurs socio-économiques**

Selon l'Institut de la statistique de la Polynésie française (ISPF), l'index du BTP est passé de 109,06 en 2020 à 134,23 en 2023, ce qui induit pour les entreprises de ce secteur une augmentation de quatre postes de charges : salariales et sociales, énergétiques, matériaux de constructions utilisés et les charges liées aux produits et services de fonctionnement. Le contexte post-Covid a engendré une hausse du prix des matières premières. Par exemple, l'aluminium a subi une augmentation supérieure à 50% sans compter les frais relatifs au transport maritime. En effet, il ressort des auditions que le fret maritime représente un poste de charge important pour les entreprises locales de matériaux de construction. En raison de la situation insulaire du Pays, les sociétés locales importent leurs marchandises depuis la Nouvelle-Zélande, l'Asie, ou la Turquie pour l'acier. Quant à la filière du bois, l'approvisionnement se fait depuis les États-Unis d'Amérique, le Canada ou l'Asie et pour la quincaillerie, les sociétés s'approvisionnent en France.

Par ailleurs, il a été porté à l'attention des membres de la commission d'enquête, que le prix d'un conteneur de 20 pieds en provenance d'Asie est passé de 1500 \$ (USA) à 8 000 \$, entre 2019 et 2023. De même, au départ de la Nouvelle-Zélande, le conteneur de 20 pieds était de 1500 \$ (NZ) en 2019 et en 2023, il s'élevait entre 8000 \$ et 12 000 \$, soit huit fois son prix de départ.

À cela, s'ajoutent les frais de transports et les taxes douanières, car la majorité des entreprises locales sont taxées sur le tarif CAF (Coût, fret et assurance) imposé par les transporteurs maritimes. En outre, lors des auditions, les gérants ont expliqué qu'ils ont peu de marge de négociation sur le prix d'achat des matériaux de construction auprès de leurs fournisseurs étrangers, car les volumes pour la Polynésie française sont moindres, comparés à la demande internationale. De plus, en termes de transport maritime, les sociétés importatrices locales sont tributaires des tarifs fixés par le marché international. Ainsi, pour optimiser leurs rendements, les entreprises polynésiennes ont répercuté la hausse du prix d'achat des matériaux de construction, sur le prix de vente des marchandises, afin de maintenir un taux de bénéfice entre 10 % et 25 %.

Quant aux sociétés d'acconage, ces dernières sont au nombre de trois et font office de structure économique oligopolistique. Bien que les tarifs appliqués soient réglementés, ces tarifs sont peu significatifs dans la répartition des coûts d'affrètement maritime. En effet, chacune de ces

compagnies dispose de son propre personnel et matériel logistique. Il ressort de leurs auditions, une absence de discussions entre ces différents partenaires, car chaque société a établi des contrats spécifiques avec les compagnies maritimes. De plus, ce secteur d'activité est protégé par une convention de la manutention portuaire, où l'embauche prévaut un contrat à durée indéterminée et l'arrêt des activités le dimanche. Cependant, les auditions des sociétés d'acconage, du Port autonome de Papeete et de l'un des transitaires, ont révélé que les conteneurs provenant des hubs, tel que celui de la Nouvelle-Zélande, ne sont pas à leur pleine capacité à l'arrivée et repartent généralement à vide. Les trois sociétés d'acconage s'accordent à dire que la crise sanitaire est la cause principale de l'augmentation du coût du fret et des frais de douanes.

Force est de constater, que le coût lié au fret maritime représente plus de 70% de la structure du prix des marchandises importées par les sociétés locales. Il s'agit d'un coût en constante augmentation, qui a connu une flambée exponentielle à la suite de la crise sanitaire. En outre, le coût du fret des matériaux de construction dépend d'une part de son lieu d'origine, mais aussi de sa nature (matériaux nobles ou non). Pour exemple, 25 tonnes d'acier (matériau pauvre) auront une valeur conteneur plus faible que 25 tonnes de matériaux de collage (matériau noble). Ceci étant, les sociétés locales importatrices sont facturées sur la valeur CAF (coût, assurance et fret) des marchandises expédiées. Elles doivent s'acquitter des taxes et des droits de douanes basés sur cette valeur, augmentant par conséquent le coût de revient et *in fine* de vente auprès des consommateurs.

Concernant les îles éloignées, s'y ajoutent les frais relatifs au transport interinsulaire. Bien que certaines entreprises distributrices de matériaux de construction aient pignon sur rue à Tahiti ou dans certaines îles comme aux *Raromata'i*, le prix de vente auprès de la population sera également impacté par les frais liés au transport maritime interinsulaire.

Ainsi, selon l'avis n°2019-A 02<sup>20</sup>, rendu par l'Autorité Polynésienne de la Concurrence le 19 septembre 2019 et relatif aux mécanismes d'importations et de distribution en Polynésie française, afin d'amoindrir l'impact du coût du fret maritime sur le prix de vente des PGC, notamment des matériaux de construction, la mise en concurrence des sociétés d'acconage assurerait une plus grande efficacité de leur gestion au travers d'une délégation de service public.

L'inflation des prix des matériaux de construction a conduit les entreprises du Pays à une restructuration soit de leur trésorerie, soit de leur masse salariale. En effet, certaines entreprises ont fait le choix de bénéficier du Prêt Garanti par l'État (PGE), afin de conserver leur effectif salarial. Cependant, aujourd'hui, ces mêmes entreprises sont confrontées à des redevances de crédits allant jusqu'à 1 million de F CFP, en raison d'un taux d'intérêt de plus de 4%, les obligeant à diminuer leur masse salariale de 27% entre 2022 et 2024. D'autres entreprises ont opté pour le

---

<sup>20</sup> Source : [Avis n°2019-A 02 APC](#)

financement sur fonds propres, ceci en mettant en avant une révision de leur offre commerciale, afin de ne pas réduire leur effectif. Aussi, certaines entreprises ont pu bénéficier des conventions d'aides à l'emploi (CAE) durant la crise sanitaire. Ces stratégies budgétaires ont permis aux entreprises locales de maintenir leur activité dans un secteur fortement concurrentiel.

Il ressort des auditions que certaines entreprises de matériaux de construction ont fait le choix d'investir dans des équipements plus performants afin d'augmenter leur production, mais aussi pour s'adapter à une main d'œuvre plus jeune et dynamique.

Enfin, une observation est à apporter concernant la main-d'œuvre en Polynésie française. Bien que le salaire minimum ait été revalorisé à 2,68%, en mai 2024, le coût de la main d'œuvre polynésienne représente peu ou prou 70% des coûts structurels du secteur du BTP.

Les auditions révèlent que les coûts afférents au gros-œuvre<sup>21</sup> sont moins importants, soit 30 à 40% de l'investissement des projets de construction, tandis que le second œuvre, c'est-à-dire les finitions, sont les plus onéreuses, représentant plus de 50% des coûts.

### **3.2.3 Au titre des facteurs environnementaux et réglementaires**

En termes de réglementation, l'arrêté n°767 CM du 20 juin 2012, fixant les tarifs maximaux de fret et de passagers maritimes en Polynésie française, prévoit la prise en charge du fret interinsulaire par le Pays de certains matériaux de construction. Ainsi, pour les matériaux de construction figurant sur la liste des produits de grande consommation (PGC), le Pays prend en charge 25% du fret interinsulaire pour le ciment et les tôles ondulées de bardage, 50% pour certains bois de sapin et 30% pour les tôles nervurées. Ces dispositions contribuent au développement économique et social de Tahiti et des îles éloignées.

De plus, en raison de la crise sanitaire et afin de relancer l'activité économique du Fenua, des mesures ont été prises par le Pays qui a adopté la loi du pays n° 2022-41 du 22 novembre 2022 portant modification de la loi du pays n° 2008-8 du 25 août 2008 modifiée relative à la nomenclature du « tarif des douanes » et de divers textes réglementaires instituant des droits et taxes à l'importation. Par cette loi du pays, les matériaux de construction à l'importation ont été exonérés des taxes et droits de douanes, soit une exonération de 578 millions de F CFP en 2022, 959 millions de F CFP en 2023 et 235 millions de F CFP au premier semestre 2024, d'après la direction régionale des douanes.

Ainsi, les entreprises importatrices ont bénéficié d'une exonération de frais et taxes à l'importation élevée entre 2021 et 2024.

---

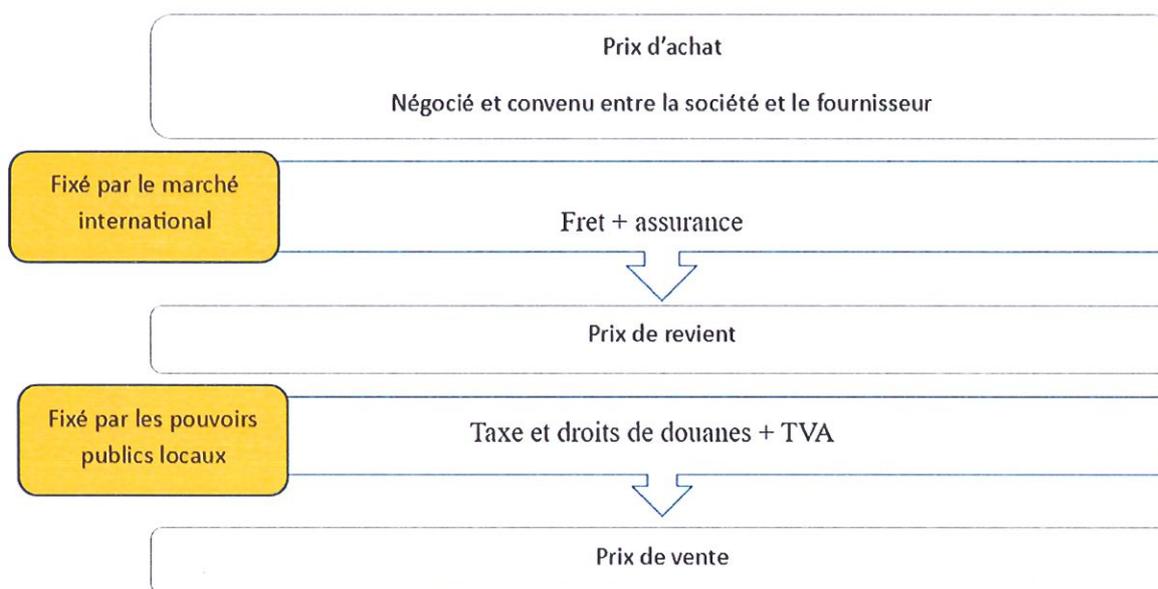
<sup>21</sup> ISPF, *Point conjoncture, Index BTP 2024*

Définition :

“Le Bâtiment se décompose en Gros Œuvre (structure du bâti) et Second Œuvre (finitions).”

Il ressort des auditions que les entreprises importatrices de matériaux de construction doivent se conformer aux normes françaises (la norme NF). Il s'agit d'une exigence des cabinets d'études qui effectuent des contrôles des travaux et des matériaux utilisés. L'importation de ces matériaux depuis la France engendre un coût de revient élevé (prix d'achat des matériaux + frais et taxes de transport) pour les entreprises locales.

Il est rappelé que la structure du prix de vente des matériaux de construction se construit de la façon suivante :



La commission a étudié la recommandation formulée par plusieurs personnes auditionnées tendant à la modification de l'assiette d'imposition des importations, afin de ne plus retenir la valeur coût assurance et fret (CAF).

L'ISPF a publié une étude sur le fret international de 2015 à 2021 et révélé que les importations représentent plus d'un tiers du produit intérieur brut (PIB) polynésien. L'ISPF insiste sur les coûts du transport de marchandises sur l'économie locale (en moyenne 4 fois supérieurs à ceux de l'Hexagone) dont 99% arrivent par voie maritime.

En 2021, ce sont 811 000 tonnes pour 168 milliards F CFP qui ont été importées par voie maritime, contre 2 370 tonnes et 32 milliards de F CFP pour le fret aérien. Le prix moyen au kilogramme des biens transportés par avion atteint 11 100 F CFP, contre moins de 200 F CFP par voie maritime.

Entre 2022 et 2023, la valeur des importations civiles est en hausse de 2 % pour atteindre 254 milliards de F CFP

Cette étude a mis en exergue la problématique soulevée lors des auditions de la commission d'enquête : le fret dans la valeur CAF représente 14 % de la valeur CAF en moyenne depuis 2015 (12 % entre 2000 et 2011) contre 3,2 % dans l'Hexagone.

Il est à noter que la hausse du prix du fret au kilomètre progresse globalement de 28 % depuis 2015.

En 2024, alors que l'index du bâtiment et des travaux publics avait subi une baisse de 0.1 % pour s'établir à 132,27, due à la baisse des matériaux de construction de 0.3 %, le point conjoncture du BTP d'octobre 2024 de l'ISPF indique une augmentation de 0.2 % du prix des matériaux de construction.

Pour les années 2022 et 2023, une exonération de droits et taxes d'importation des matériaux de construction avait été adoptée par l'assemblée. Or, les contrôles effectués par la DGAE ont permis de mettre en exergue le fait que les entreprises ne répercutaient pas systématiquement cette exonération sur le prix de vente desdits matériaux de construction. Pour 2024, une exonération partielle a toutefois été maintenue, permettant de maîtriser l'augmentation du coût de ces matières premières, dont le coût initial, au départ de sa destination d'origine, n'a cessé de croître.

La recommandation suggérée par les personnes auditionnées, de retirer de l'assiette d'imposition l'assurance et le fret, passant ainsi de la valeur CAF à la valeur « free on board » (FOB), s'avère très difficile à mettre en place, en raison du fait qu'à l'international, c'est bien la valeur CAF qui est retenue, la valeur FOB n'étant retenue que dans le cas d'accords commerciaux à cet effet.

La commission d'enquête recommande de :

- 28) Maintenir la prise en charge du fret interinsulaire par le Pays ;
- 29) Réviser les critères de fixation des tarifs du fret maritime inter-îles pour plus d'équité ;
- 30) Renforcer le contrôle sur les marges des produits exonérés.

### **3.3 La spéculation de la location saisonnière**

#### **3.3.1 Une offre de logements hôteliers insuffisante**

La crise sanitaire a causé de nombreux ravages, notamment dans le secteur du tourisme, pilier de l'économie du pays. Les offres hôtelières à la baisse durant et après la période Covid, ont clairement mis en lumière des orientations touristiques différentes des orientations du logement,

car il existe une tension sur le marché de la location où les logements sont destinés à la location saisonnière, type Airbnb, faisant ainsi concurrence à la location longue durée. Il s'agit d'une activité financière rentable pour les Polynésiens propriétaires d'un logement ou d'un bien immobilier. Cependant, cette activité se pratique au détriment d'une population en mal de logement.

Par ailleurs, la location saisonnière met en évidence une offre hôtelière internationale et des pensions de familles insuffisantes pour accueillir les visiteurs internationaux et locaux. Or, la location saisonnière est une activité lucrative. En cela, elle est qualifiée d'hébergement touristique et plus précisément de meublés de tourisme. Ainsi, l'hébergeur en question, doit déclarer<sup>22</sup> son activité d'hébergement touristique auprès du service du tourisme.

La loi du pays n° 2018-10 du 29 mars 2018 modifiée portant réglementation en matière d'hébergement de tourisme en Polynésie française et son arrêté d'application modifié du 6 avril 2018, définissent les meublés de tourisme à l'article LP 14, comme suit : *“ Les meublés de tourisme sont des maisons, villas ou appartements meublés, équipés au minimum d'une cuisine et d'installations sanitaires, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage.*

*Ils ne sont pas dotés de locaux affectés à la réception et à la gestion des services communs, ni d'espaces ou d'équipements communs réservés à la clientèle.*

*Les résidences principales offertes à la location dans les conditions définies par le présent article entrent dans le champ d'application de la présente section.”*

Outre les problématiques liées à la rareté du foncier, se pose également la question des ventes immobilières en faveur des projets hôteliers. En effet, à Bora Bora, il a été observé une volatilité des prix pratiqués pour la vente de biens immobiliers, notamment des terrains en vue d'y construire un complexe hôtelier. Les prix grimpent rapidement pour une acquisition immobilière et une fois le terrain acheté, une réaction en chaîne se produit, par la hausse des loyers de la location longue durée afin d'accueillir la main d'œuvre hôtelière, mais aussi d'assister à une mutation des pensions de famille.

En effet, le comité du tourisme de Bora Bora a précisé que des pensions de familles se substituent aux meublés de tourisme, afin d'accueillir la main-d'œuvre pour la construction d'un nouvel hôtel et même des touristes.

Bora Bora est l'île de la Polynésie qui attire de nombreux voyageurs. Afin de redynamiser l'île centrale, dont le quai de Vaitape, la commune projette de relier les hôtels au quai, via la mise à disposition d'une navette publique : il s'agit du projet “Grand Vaitape”. Ainsi, les clients des hôtels

---

<sup>22</sup> La loi du pays n°2018-10 du 29 mars 2018 modifiée portant réglementation en matière d'hébergement de tourisme en Polynésie française, à l'article LP 3 : *“Toute personne exerçant l'activité d'hébergement touristique est tenue d'effectuer une déclaration préalable auprès du service en charge du tourisme.”*

pourront participer à l'économie de l'île, en se rendant dans des centres dédiés aux productions locales de Bora Bora (artisanat, agricoles, etc.). Le tourisme est l'activité centrale de l'île et de nombreux jeunes des îles voisines se rendent à Bora Bora pour y trouver un emploi, mais face à la montée des locations saisonnières, les futurs actifs de Bora Bora se trouvent en difficulté de logement sur le long terme.

La loi du pays n°2012-26 du 10 décembre 2012 relative aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée, précise les conditions du contrat de location (durée, surface louée, loyer et charges, etc.) les obligations afférentes aux bailleurs (aux articles LP 6 à LP 8) et aux locataires (aux articles LP 9 à LP 11), comme suit :

Conditions et obligations du bailleur :	Conditions et obligations du locataire :
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remettre un logement décent sans défauts de risques de sécurité physique et de santé ;</li> <li>- Délivrer un logement en bon état d'usage ;</li> <li>- Entretenir les locaux en état de servir ;</li> <li>- Ne pas s'opposer aux travaux d'aménagement réalisés par le locataire (non transformation du logement) ;</li> <li>- Mise en demeure par le locataire si des travaux de salubrité sont nécessaires (envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception) ;</li> <li>- Faire cesser les troubles du voisinage provoqués par les locataires ;</li> <li>- Ne peut refuser un locataire pour une raison supposant l'existence d'une discrimination (article LP 1er) ;</li> <li>- Résilier de plein droit le contrat de location pour un motif autre que le non-versement du loyer et des charges, dépôts de garantie ou la non-souscription à l'assurance ;</li> <li>- Demander au locataire la remise en état du logement pour travaux non autorisés ;</li> <li>- Reconduction tacite du contrat de location si le bailleur ne donne pas congés au locataire ;</li> <li>- Congédier le locataire par décision justifiée (reprise ou vente du</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laisser visiter le local loué les jours fériés et plus de 2 heures les jours ouvrés ;</li> <li>- Souscrire à une assurance habitation ;</li> <li>- Verser au bailleur les loyers et charges ;</li> <li>- User des locaux loués paisiblement ;</li> <li>- Réparer les dégâts constatés relevant de sa responsabilité ;</li> <li>- Mettre en demeure le bailleur si des travaux de salubrité sont nécessaires ;</li> <li>- Saisir le juge des référés pour effectuer les travaux de salubrité nécessaires (sans accord reçu du bailleur après envoi d'une lettre recommandée) aux frais du bailleur ;</li> <li>- Laisser exécuter les travaux d'amélioration du lieu occupé (durée de 6 mois) ;</li> <li>- Céder et sous louer le logement avec autorisation écrite du bailleur ;</li> <li>- Résilier le contrat à tout moment ;</li> <li>- Percevoir une indemnisation d'au moins 6 mois, pour privation injustifiée suite à</li> </ul>

<p>logement) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Évincer le locataire par acte judiciaire pour des travaux d'amélioration de 6 mois.</li> </ul>	<p>l'éviction par le bailleur pour travaux d'amélioration non réalisés.</p>
--	---

Les conditions et obligations du locataire sont plus souples et moins pénalisantes que celles du bailleur. Cette inégalité des conditions conduit inévitablement les propriétaires d'un logement à choisir la location saisonnière au détriment de la location longue durée, qui est moins pénalisante pour eux.

Quant à la réglementation en vigueur relative aux meublés de tourisme est fixée par la loi du pays n°2018-10 du 29 mars 2018 portant réglementation en matière d'hébergement de tourisme en Polynésie française, précise l'activité aux articles LP 14 à LP 15-3, comme suit :

- *les meublés de tourisme sont des maisons, villas ou appartements meublés, équipés au minimum d'une cuisine et d'installations sanitaires, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage ;*
- *déclaration d'activité d'hébergement touristique au service en charge du tourisme en indiquant la capacité maximale d'accueil du logement et si le logement est géré par un intermédiaire précisé son identité ;*
- *établir un règlement intérieur pour la clientèle ;*
- *transmettre au service du tourisme le nombre de jours durant lesquels le logement a été loué l'année précédente ;*
- *transmettre à la plateforme numérique chargée de l'entremise de l'activité, le numéro d'enregistrement obtenu auprès du service du tourisme et publier ce numéro sur toutes les annonces en ligne ;*
- *transmettre au service du tourisme la déclaration du nombre de jours au cours desquels les meublés de tourisme loués par l'intermédiaire d'une plateforme numérique (Airbnb, Booking) a fait l'objet d'une location effective durant l'année clos.*

La réglementation des meublés de tourisme susmentionnée, ne prévoit pas de quota sur la nuitée et une limite des zones fortement concentrées, où l'activité devrait être plus contrôlée afin de ne pas faire défaut à la location de longue durée.

### 3.3.2 Une offre de la location longue durée affaiblie

La hausse fulgurante de la location saisonnière laisse peu voire aucune place à la location annuelle, qui s'essouffle notamment dans les trois îles de la Société (Tahiti, Moorea et Bora Bora) où le rendement locatif saisonnier est beaucoup plus rentable que celui du rendement locatif annuel.

Toutefois, ce phénomène qui est profitable pour les propriétaires du bien loué, ne l'est pas pour les jeunes Polynésiens et les familles qui sont à la recherche d'un logement annuel. Au contraire, cela accentue l'inflation des prix à la location annuelle, car certaines maisons comme à Moorea ne sont plus sur le marché locatif annuel et bien souvent le loyer médian exigé par les propriétaires pour un F3 démarre à 150 000 F CFP, ce qui est similaire à la capitale de Tahiti. Cependant, ces loyers ne sont pas à la portée de certains jeunes Polynésiens.

Bien que cette activité permette de créer de l'emploi et d'augmenter les revenus de nombreuses familles, son application n'est pas encadrée à l'instar du modèle français, les locations saisonnières via le site d'hébergement Airbnb autorisent l'hébergeur à 90 jours consécutifs de location saisonnière à l'année. Or, cette condition n'est pas appliquée en Polynésie française et impacte négativement le logement locatif annuel. Afin de réguler la location saisonnière pour permettre à la population d'avoir accès à un plus grand nombre de logements locatifs à l'année, les personnes auditionnées suggèrent de réglementer et de taxer les meublés de tourisme au même titre que les pensions de famille.

La loi du pays n°2018-10 relative à l'hébergement touristique, fixe le cadre réglementaire liée aux meublés de tourisme à l'article LP 14, l'article LP 15 et l'article LP 15-1. Ces trois articles précisent la structure de l'hébergement, les obligations de l'hébergeur pour la communication d'un règlement intérieur (capacité maximale d'accueil, règle de sécurité, etc.) de l'hébergement à l'attention des visiteurs et aussi de la transmission du nombre de jours dédié à la location les années passées.

En cela, compte tenu de la réglementation en vigueur des meublés de tourisme qui est parcellaire, il apparaît primordial de se pencher sur des pistes d'amélioration de ce cadre réglementaire, à l'image des pratiques exogènes de notre pays, ceci afin de rehausser l'offre de location longue durée.

### **3.3.3 Les régimes existants en dehors de la Polynésie française en matière de réglementation des meublés de tourisme**

La location saisonnière, phénomène mondial, a suscité dans le monde entier l'adoption de mesures visant à réguler cette activité. Cette tendance à l'encadrement se retrouve dans toutes les zones de tension, par exemple aux Etats-Unis, à Los Angeles où une loi a été adoptée pour imposer une autorisation délivrée par la Police, ou encore à New York où la location d'appartement de moins de 30 jours est tout simplement interdite.

#### *Dans le Pacifique*

- *L'exemple de la Nouvelle-Zélande*

En Nouvelle-Zélande, les entreprises sont tenues de disposer d'un numéro Inland Revenue Department (IRD) qui implique notamment une taxation sur les biens et services (GST) dont le taux a été porté à 15 % à compter du 1er avril 2024. Avant cela, les prestataires de service étaient

exonérés jusqu'à un chiffre d'affaires de 60 000 NZD. Ces revenus locatifs sont inclus dans la déclaration d'impôt de l'hôte. Ensuite, les conseils municipaux (local councils) déterminent les règles applicables aux locations de courte durée. Par exemple à Auckland où sont concentrées 25 % des résidences « airbnb », une autorisation du conseil municipal est nécessaire pour tout dépassement de 28 jours à l'année. Cette durée est portée à 90 jours à Queenstown.

- *L'exemple de Hawaii*

La location de courte durée désigne des séjours de moins de 30 jours consécutifs.

À Oahu, une ordonnance a régulé dès 2019 l'activité de location à court terme.

En 2024, la réglementation a été durcie afin d'établir un zonage, selon lequel la location de courte durée n'est autorisée que dans la zone hôtelière et dans deux zones spécifiques comprenant des appartements.

Ils distinguent en outre :

- les bed & breakfast, dans lesquels l'hôte est présent pendant le séjour et dans ce cas seulement 2 chambres de 2 personnes peuvent être mises à la location ;
- les transient vacation units (TVUs) qui désignent les maisons louées dans leur intégralité, avec un maximum de 2 adultes par jour.

Le comité de Honolulu a mis en place une procédure stricte d'enregistrement (par voie numérique) qui s'impose à toute personne souhaitant exercer cette activité.

- *L'exemple de l'Australie*

En Australie, c'est au niveau des communes ou des gouvernements locaux que les règles sont édictées en la matière. Par exemple, en Nouvelle-Galles du Sud, une autorisation du gouvernement est nécessaire et les locations de courte durée sont soumises à un planning. Une distinction est également établie entre les locations avec ou sans hôte.

En outre, une limite de 180 jours à l'année est imposée. Au début de l'année 2024, le gouvernement local a lancé une consultation citoyenne sur le sujet afin d'adopter une réglementation qui permettra de rendre l'activité de location « plus juste », laquelle devra être applicable en 2025.

- *L'exemple de Fidji*

Fidji, notamment Suva, rencontre le même problème avec les locations de courte durée et l'association des hôtels et du tourisme de Fidji alertait dès la fin de l'année 2023, sur l'absence de

réglementation de cette activité, qui bien qu'encore modeste sur l'île (environ 1 000 chambres) entraîne une importante disparité avec les hébergements traditionnels, notamment en termes d'obligations et de taxation.

- *L'exemple de la Nouvelle-Calédonie*

En Nouvelle-Calédonie, la réglementation fiscale qui s'applique à la location saisonnière ou touristique dépend principalement de l'équipement du logement, meublé ou non meublé, et de son caractère habituel ou non habituel.

La location d'un logement meublé est considérée comme une activité commerciale dès lors qu'elle est effectuée de manière habituelle ou répétitive, par exemple chaque année à la même période, sans considération de la durée de cette location.

Si les recettes annuelles de la location sont inférieures à 2 500 000 F CFP et que ces recettes n'excèdent pas les autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu, cette activité n'est pas soumise à la contribution des patentes.

La location exceptionnelle d'une habitation principale, appelée à ne pas se renouveler, n'est soumise ni aux formalités d'inscription, ni à la contribution des patentes. Toutefois, tous les revenus de location quelle qu'elle soit, sont soumis à l'impôt sur le revenu.

### *En Europe*

Concernant l'Europe, en 2022, la Commission européenne a présenté une proposition pour plus de transparence dans la location de courte durée.

Un an plus tard, le parlement et le conseil sont parvenus à un accord prévoyant :

- l'enregistrement des hôtes, avec un numéro d'identification ;
- l'obligation pour les plateformes en ligne de vérifier l'exactitude des informations et effectuer des contrôles aléatoires ;
- la mise en place d'un point d'entrée numérique unique.

Ainsi, Amsterdam fixe à 30 jours par an la durée maximale de location d'un tel bien en une année et Barcelone a interdit les locations d'appartements complets de moins de 31 jours. À Londres, la durée maximale de location d'un logement entier en un an est de 90 jours (cette restriction ne s'applique pas aux chambres chez l'habitant).

- *L'exemple de l'Hexagone*

En France, la loi Hoguet du 2 Janvier 1970 fixe la durée de la location saisonnière à 90 jours maximum pour un même locataire. En 2014, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a notamment mis en place une procédure

d'autorisation à L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, que les communes en zone de tension, à l'instar de Paris, utilisent pour tenter de réguler la location saisonnière et inciter les propriétaires à louer leur bien en location longue durée.

Suite à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), le code du tourisme encadre plus strictement les meublés de tourisme. (Articles L324-1 à L324-2-1). Est notamment prévue une déclaration préalable auprès du maire de la commune où est situé le meublé, sauf lorsqu'il s'agit de l'habitation principale du loueur.

Les communes peuvent également mettre en œuvre une procédure d'enregistrement de ladite déclaration et dans ce cas, tous les meublés de tourisme, qu'il s'agisse de la résidence principale ou secondaire, doivent disposer d'un numéro d'enregistrement à publier sur chaque annonce de location. Les plateformes numériques de location ont l'obligation de déconnecter chaque annonce qui ne contient pas ce numéro.

En outre, dans ces communes, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Le loueur en infraction s'expose à une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 euros.

Les meublés de tourisme font l'objet d'une procédure facultative de classement, de 1 à 5 étoiles, pour une durée de 5 ans, ce qui permet de garantir une certaine qualité de la prestation proposée.

Le 7 novembre 2024, l'Assemblée nationale a adopté une proposition de loi visant à réguler l'essor des meublés de tourisme par une réduction des avantages fiscaux, des procédures plus strictes et des dispositifs de régulation pour les communes telles que la création de zones réservées aux résidences principales dans le plan local d'urbanisme des communes possédant plus de 20% de résidences secondaires et celles situées en zones tendues, ou encore la possibilité d'instaurer des quotas, ce qui a déjà été fait par des communes telles que Saint-Malo, dont la mesure a été validée par le tribunal administratif de Rennes dans un jugement rendu public le 17 octobre 2024.

Ainsi, au travers de ces différents modèles, il apparaît nécessaire la mise en place d'un cadre réglementaire des meublés de tourisme en Polynésie française, afin de privilégier la location annuelle, sans porter atteinte au marché touristique.

La commission d'enquête recommande de :

- 31) Proposer des mesures incitatives pour la location de longue durée ;
- 32) Établir rapidement un calendrier précis pour la mise en œuvre rapide de l'audit sur les meublés de tourisme.

## LA COMMISSION D'ENQUÊTE EN BREF

### Les chiffres

Les auditions de la commission d'enquête ont débuté le 20 août 2024 et se sont achevées le 4 novembre 2024.

Au total, 13 journées d'auditions auxquelles 68 personnes issues de différents domaines d'activité, ont été entendues. 48 heures d'auditions ont permis de recenser des données auprès de représentants de syndicats, de fédérations, de notaires, d'experts-géomètres, des services de l'État et du Pays, d'associations et de sociétés.

Pour aller dans le détail, en moyenne 11 personnes ont été auditionnées, à raison de deux journées voire demi-journées d'auditions par semaine.

Quant au budget de la commission d'enquête, celui-ci était fixé à 2 000 000 F CFP. Au total, les dépenses pour les travaux de cette commission d'enquête s'élevaient à 595 084 F CFP, avec un reliquat de 1 404 916 F CFP.

Libellé	Crédits Ouverts	Reliquat	Montant
<b>AUDITION TAHITI du 20 août au 4 novembre 2024</b>			
Relation publiques, publicité			322 505
Transports			146 257
<b>AUDITIONS RAIATEA – BORA BORA du 22 septembre au 24 septembre 2024</b>			
Transports			124 407
Location véhicule			21 780
Hébergement			104 542
	2 000 000	1 404 916	595 084

**Les recommandations des membres de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête recommande de :

- 1) Simplifier les démarches administratives relatives aux demandes d'aide, notamment s'agissant des demandes de logements collectifs ou individuels ;
- 2) Impulser une réelle stratégie de diversification spatiale de l'économie avec le développement dans les zones rurales en partenariat avec les communes et les habitants ;
- 3) Créer des incitations fiscales au travers d'un appel à manifestation d'intérêts (AMI) ou appel à projets pour la création de nouvelles zones à fort potentiel économique ;
- 4) Mettre en place des projets de logements sociaux et intermédiaires à côté des zones à fort potentiel économique ;
- 5) Améliorer l'accès aux aides au paiement des loyers (AFL et aides octroyées par la DSFE) pour les ménages de la classe moyenne en revoyant les plafonds de ressources et en simplifiant les démarches administratives ;
- 6) Centraliser les aides au logement au sein d'un guichet unique dans un souci de lisibilité, d'éligibilité et de contrôle ;
- 7) Augmenter le budget de l'AIM et d'inclure un dispositif d'octroi selon des critères de revenus ;
- 8) Étendre l'AIM aux habitations secondaires louées à loyer modéré sous conditions de location à long terme ;
- 9) Soutenir l'accession à la propriété pour les primo-acquéreurs par la mise en place d'un prêt à taux zéro ;
- 10) Coupler le prêt à taux zéro et l'AIM ;
- 11) Soutenir et accompagner les acteurs qui valorisent les dispositifs de parcours résidentiels et professionnels ;
- 12) Renforcer le contrôle de l'exercice de la profession d'agent immobilier en limitant le nombre d'autorisations d'exploitation et en durcissant les conditions d'attribution de la carte professionnelle ;
- 13) Favoriser la formation et l'emploi des Polynésiens dans les secteurs de l'aménagement du territoire et de la construction (géométrie, topographie...) pour répondre aux besoins du marché ;
- 14) Élargir les conditions d'éligibilité à l'AISI et d'encadrer les tarifs appliqués par les géomètres ;
- 15) Faire de la sortie et/ou de la gestion de l'indivision, une politique publique prioritaire ;
- 16) Optimiser la coordination et la complémentarité des actions des différentes structures (DHV, DCA et l'agence Opuu) en redéfinissant les missions et les responsabilités de chacune ;
- 17) Favoriser la réhabilitation des logements vacants, notamment en proposant un dispositif d'incitations fiscales pour encourager les propriétaires à rénover leurs logements vacants et à les remettre sur le marché.
- 18) Moderniser le cadre juridique de l'immobilier en créant un statut adapté aux marchands de biens ;
- 19) Favoriser la production locale des matériaux de construction dans les politiques publiques ;
- 20) Favoriser l'accession à la propriété des bénéficiaires des logements sociaux ;
- 21) Mettre en place une politique du parcours résidentiel à l'instar de l'AISPF ;

- 22) Rassembler les portefeuilles du logement, du foncier et de l'aménagement au sein d'un ministère de plein exercice ;
- 23) Réorganiser et soutenir le service de la DCA afin de réduire les délais de traitement et de délivrance d'un permis de construire ou de conformité ;
- 24) Mettre en place les actions adéquates pour atteindre les objectifs fixés par la PPH ;
- 25) Adopter une loi du pays visant à réguler le marché de l'immobilier, en définissant des zones géographiques soumises à des plafonds tarifaires pour les loyers et les transactions immobilières, dans le but d'assurer un accès équitable au logement pour tous ;
- 26) Pérenniser le dispositif fiscal de taxation des plus-values immobilières afin de limiter les effets d'aubaine et d'atténuer les tensions inflationnistes sur le marché immobilier ;
- 27) Renforcer la réglementation et la fiscalité relatives aux meublés de tourisme ;
- 28) Maintenir la prise en charge du fret interinsulaire par le Pays ;
- 29) Réviser les critères de fixation des tarifs du fret maritime inter-îles pour plus d'équité ;
- 30) Renforcer le contrôle sur les marges des produits exonérés ;
- 31) Proposer des mesures incitatives pour la location de longue durée ;
- 32) Établir rapidement un calendrier précis pour la mise en œuvre rapide de l'audit sur les meublés de tourisme.

## REMERCIEMENTS

Les membres de la commission d'enquête remercient les personnes auditionnées qui ont collaboré aux travaux de cette commission d'enquête.

AU TITRE DU Conseil Économique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française (CESEC)

M<sup>mes</sup> Maiana BAMBRIDGE et Patricia TERITERRAAHAUMEA, rapporteuses du rapport n° 156/2024 du 14 août 2024 « *Une société polynésienne fracturée : Quelles perspectives pour une société plus équitable ?* »

AU TITRE DES SERVICES DE L'ETAT

MM. Serge PUCETTI, directeur régional de la Direction régionale des Douanes de Polynésie française et Frédéric DEBRAY, collaborateur - inspecteur des douanes

M<sup>me</sup> Marie EDAN, directrice adjointe de l'Agence française de développement,

M. Franck BLETTERY, directeur de la direction des finances publiques en Polynésie française

M. Thierry BELTRAND, directeur de l'IEOM

AU TITRE DES SERVICES DU PAYS

M<sup>me</sup> Catherine COLOMBET, directrice adjointe de la Direction générale des affaires économiques (DGAE)

M. Gaspard TOSCAN DU PLANTIER, directeur général de la Société de financement du développement de la Polynésie française (SOFIDEP)

M<sup>me</sup> Loyana LEGALL, directrice de la Direction des affaires foncières et M. Jérôme GASTAMBIDE, collaborateur

M. Mike AH TCHOY, directeur de l'Office polynésien de l'habitat (OPH), accompagné de M. Bruno MARTY, directeur de la maîtrise d'ouvrage à l'OPH

M<sup>me</sup> Vaihere FERRAND, directrice de la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV)

Mme Solange CALISSI, directrice de la Direction des impôts et des contributions publiques (DICP)

M<sup>me</sup> Timeri SOMMERS, directrice de la Direction de la construction et de l'aménagement (DCA)

M. Heiarii DURAND, directeur général de la Chambre de commerce, d'industrie, des services et des métiers (CCISM)

#### AU TITRE DES SOCIETES

M. Stéphane MAO CHE, directeur de la société HOLLAND TAHITI TRADING (HTT)

MM. Stéphane GAVIETTO, président-directeur général des sociétés SOCIMAT, SOTAPOR et Mr BRICOLAGE, et Stéphane UBINGER, représentant des actionnaires de la SAS SOCIMAT

MM. Steven SAM, gérant de la société FAA'A MATERIAUX et Patrick LAINE, responsable de l'administration - import

MM. Manea PUGIBET, gérant de l'entreprise PUGIBET, et Terahitarii PENI, co-gérant, accompagnés de M<sup>me</sup> Laura SIE, attachée de direction

M. Jean-Sébastien HERVE, directeur de la société HERVE MATERIAUX

M. Yannick CHAHAUT, directeur de la SDIP Nouvelles Lumières

M<sup>mes</sup> Béatrice MARAMA, gérante de la société Titioro Agrégats et Vairava TERAÏ, directrice adjointe

M. Alain GISSAUD, président directeur général de la société ENGECO

M. Serge GUILLOUX, gérant de la SARL GUILLOUX TOLES

M. Frédéric TURCONI, gérant de la société PACIFIC ALU

M. Gérard SIU, directeur général de la société ACE SIN TUNG HING

MM. Félix LAI, actionnaire principal de la société LAI WOA ALUMINIUM DE POLYNÉSIE, et Kévin LAI, gérant

MM. Philippe SLOWINSKI, directeur général du groupe SOMALU et Charles BRAVI, responsable de la conduite des travaux publics et privés

M. Benoît VIGNAUX, directeur général de la société LA GARONNE ALUMINIUM TAHITI

MM. Carlos LINE, co-gérant de la société PACIFIC LINE IMPORT et M. Roiiti HAUATA, collaborateur

M. Laurent BAUDIT, directeur de la société GONDRAND

M. Enrique BRAUN-ORTEGA, président-directeur général de la société J.A Cowan et Fils

M. Tino, Joseph TEENA, gérant de la société TERIIPAIA CONSTRUCTIONS

M. Sébastien MOSOLE, gérant de la société QUINCAILLERIE BORA BRICO

M. Thierry CHANSIN, président de la Chambre syndicale des entrepreneurs du bâtiment et des travaux publics (CSEBTP) - Président-directeur général de la société Bernard Travaux Polynésie (BTP) et M. Arnaud GENDRON, assesseur au conseil d'administration de la CSEBTP - Directeur de la Société Polynésie Ingénierie

## AU TITRE DES BAILLEURS IMMOBILIERS

### *Agences immobilières*

M<sup>me</sup> Mata VARADY, gérante de la société APETAHI IMMO VENTES

M. Bertrand WIART, gérant de la société RAROMATAI PRO API

M. Kito ADOLPHE, gérant de la société BORA BORA REAL ESTATE, et M<sup>me</sup> Maireraurii LEVERD, nouvelle gérante

M. Teraiatea BORDES, gérant de la société Niuhihi promotion (OLSP)

MM. Franck ZERMATI, gérant de la société Imagine Promotion et Renaud KRETLY, avocat conseil

M<sup>me</sup> Hereatua TAAE, directrice générale adjointe de l'Agence Reva Immo, accompagnée de M<sup>me</sup> Vaiana YEONG ATING épouse TURA, trésorière du Syndicat des agents immobiliers de Polynésie

#### Ď Géomètres

M. Stéphane LESSENE, président de l'Ordre des géomètres experts fonciers et géomètres topographes de Polynésie française (OGPF) - Géomètre expert foncier près de la Cour d'appel de Papeete

#### *Notaires*

M<sup>e</sup> Vaiohina DEANE, notaire

M<sup>e</sup> Jean-Philippe PINNA, président de la Chambre des notaires de Polynésie française - Notaire associé au sein de la S.C.P. « Office Notarial Philippe CLEMENCET, Alexandrine CLEMENCET et Jean-Philippe PINNA »

#### *Experts-comptables*

M<sup>me</sup> Elisabeth ALBERT, vice-présidente de l'Ordre des experts-comptables de Polynésie française (OECPF)

#### *Gestion de copropriété*

M<sup>me</sup> Agnès BARRACOSA, gérante de la SARL SOGECO, société de gestion de copropriété, accompagnée de M. Maxime THIBOUT, gestionnaire

### AU TITRE DES ASSOCIATIONS

M<sup>me</sup> Mehiti RIMA YIM, membre de l'association TE TIA ARA

M. Rainui BESINEAU, président du Comité du tourisme de Bora Bora, et M. Yves BASTIEN, trésorier

M<sup>me</sup> Victoire LAURENT, présidente de l'Agence d'aménagement et de développement durable des territoires (AADDT) - OPUA

M. Jacques MENAHEM, président de la Fédération polynésienne des agents immobiliers (FPAIM) et Mme Marion BRETON, chargée de communication

M<sup>me</sup> Vaiatu FROGIER, directrice de l'association Rahu Ora - Agence immobilière sociale de Polynésie française (AISPF) et M. Jerry BIRET, président

M. Frédéric PANIGOT, président du Comité de Polynésie française de la Fédération bancaire française (FBF) - Directeur général de la Banque de Tahiti

## ANNEXE

- *Bilan financier de la commission d'enquête relative à l'inflation des prix des matériaux de construction, de l'immobilier et de la location immobilière en Polynésie française.*

Article	Montants (F CFP)	Crédits ouverts (F CFP)	Reliquat (F CFP)
613	21 780	/	/
623	322 505		
624	146 257		
625-1	104 542		
<b>Total</b>	<b>595 084</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 404 916</b>

- *Recensement de la population ISPF, 2022*

# Points Référence

## de la Polynésie française

1396



INSTITUT  
DE LA  
STATISTIQUE  
DE LA  
POLYNÉSIE FRANÇAISE

## Le recensement de la population en Polynésie française en 2022

En 2022, 279 000 personnes vivent en Polynésie française. En cinq ans, la population a augmenté de près de 600 personnes par an, un rythme plus faible qu'auparavant. Elle s'accroît dans l'ensemble des archipels à l'exception des Australes et des Tuamotu. La population de la zone rurale de l'île de Tahiti augmente quant à elle plus rapidement qu'ailleurs. L'excédent des naissances sur les décès demeure le seul moteur de la croissance démographique, mais il se réduit avec la baisse de la fécondité. Les départs de Polynésie française sont plus nombreux que les arrivées : notamment 10 % des jeunes de 18 à 25 ans quittent le territoire. Plus de la moitié de la population vit dans une famille nombreuse ou dans un ménage composé de plusieurs familles.

En cinq ans, le taux d'emploi progresse de trois points, il s'est développé dans les services et le BTP sous l'impulsion d'une activité touristique soutenue et de la construction de nouveaux logements. Le nombre de logements récents et de résidences secondaires augmente en effet significativement.

## **Entre 2017 et 2022, le ralentissement démographique se poursuit tandis que le nombre de logements augmente nettement**

En août 2022, date du recensement quinquennal de la population, la Polynésie française compte 278 786 habitants. La population a augmenté de 1,0 % entre 2017 et 2022, soit 570 personnes de plus par an en moyenne. Le ralentissement démographique amorcé il y a vingt ans se poursuit et la croissance de la population ralentit : la population augmentait de 6 % entre 2002 et 2007, puis de 3,3 % entre 2007 et 2012 et de 2,9 % entre 2012 et 2017.

## **La dynamique de la zone rurale de Tahiti se confirme**

Entre 2017 et 2022, la population augmente de 1,3 % sur l'archipel de la Société : + 1,3 % dans les Îles Du Vent et + 1,7 % dans les Îles Sous-le-Vent. En 2022, la population atteint 209 980 habitants dans les Îles Du Vent, soit les trois quarts de la population polynésienne. La population baisse à Papeete (- 1,0 %), à Pirae (- 1,0 %), à Mahina (- 1,0 %) et à Paea (- 2,0 %). À l'inverse, à Teva I Uta et sur la presqu'île, la population augmente davantage qu'ailleurs : + 5,7 % en cinq ans. La population de Faa'a, qui est la commune la plus peuplée de Polynésie française avec 29 830 habitants, augmente au même rythme que celle de la Polynésie française. La population de Punaauia augmente de 2,4 % et se rapproche de celle de Faa'a avec 28 780 habitants. (Figure 1)

Ainsi, la population de la zone urbaine de Tahiti, qui s'étend de Punaauia à l'Ouest à Mahina au Nord, progresse très légèrement (+ 0,4 % entre 2017 et 2022 après + 2,2 % entre 2012 et 2017) tandis que la

population de la zone rurale augmente plus fortement (+ 2,6 % entre 2017 et 2022 après + 4,7 % entre 2012 et 2017). La part de la zone urbaine reste néanmoins prépondérante : elle rassemble 64,8 % de la population de Tahiti (contre 65,3 % en 2017).

Sur l'île de Moorea qui compte 18 200 habitants, la population augmente deux fois plus vite (+ 2,2 %) que dans le reste de la Polynésie française. Cette hausse est toutefois plus faible qu'en 2017 (+ 3,4 %) et en 2012 (+ 4,4 %).

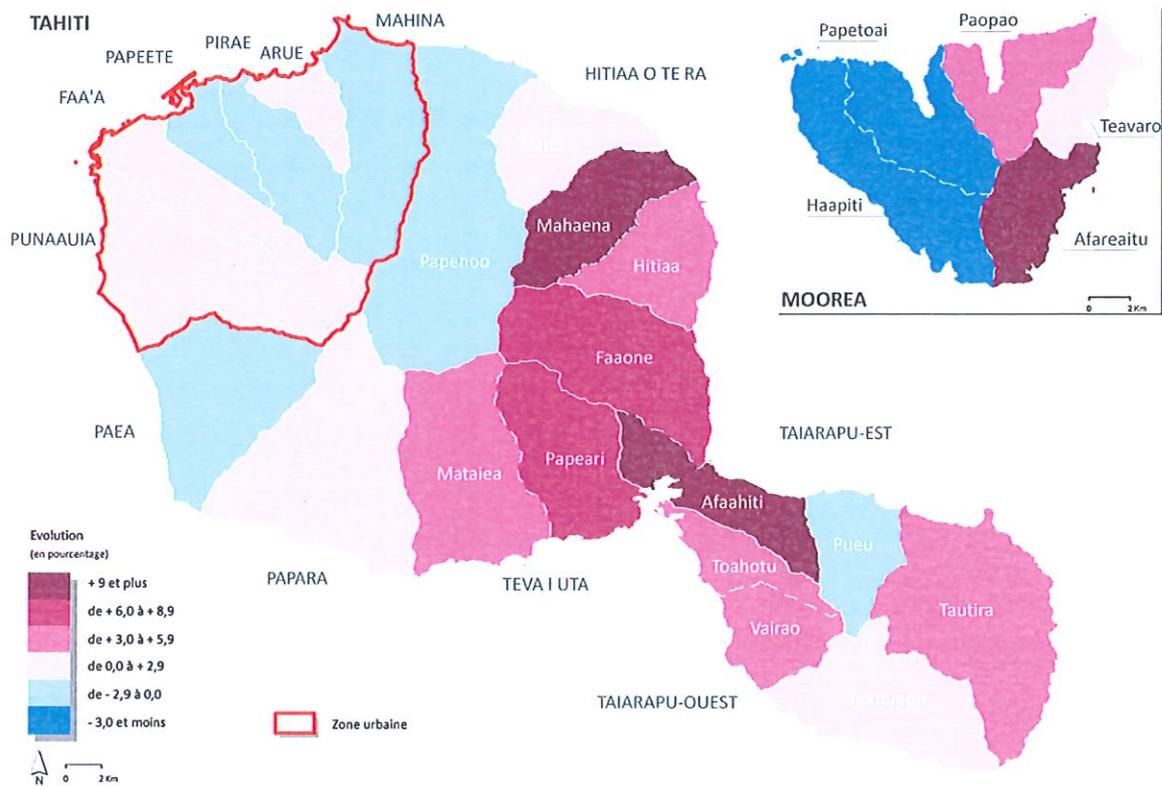
## **De grands contrastes géographiques dans les îles**

Dans les Îles Sous-le-Vent, la population progresse de 1,7 % depuis 2017 et atteint 36 000 habitants. L'augmentation n'est plus aussi rapide qu'entre 2012 et 2017 (+ 2,3 %) et qu'entre 2007 et 2012 (+ 4,3 %). La population augmente dans toutes les îles de la subdivision et la hausse atteint 3,1 % à Huahine, après un repli entre 2012 et 2017. L'île la plus peuplée des Îles Sous-le-Vent est toujours Raiatea (+ 1,1 %) avec 12 400 habitants mais sa population croît moins que celle de Bora Bora (+ 2,0 %) qui atteint 10 760 habitants en 2022. (Figure 2)

Après un fort ralentissement entre 2012 et 2017 (+ 0,9 %), la population aux Marquises augmente de 1,4 % et compte 9 480 habitants. Les trois îles les plus peuplées demeurent Nuku Hiva (+ 2,5 %), Hiva Oa (+ 5,7 %) et Ua Pou (- 2,0 %). Elles rassemblent 80 % des habitants des Marquises. La population des Australes baisse de - 5,4 % entre 2017 et 2022 (6 590 habitants). Les deux tiers de la population des Australes habitent à Rurutu et Tubuai. La population de Rurutu baisse fortement (- 12,3 %) et devient comparable à celle de Tubuai (- 1,4 %). Rimatara est la seule île des Australes dont la population augmente entre 2017 et 2022 (+ 2,4 %).

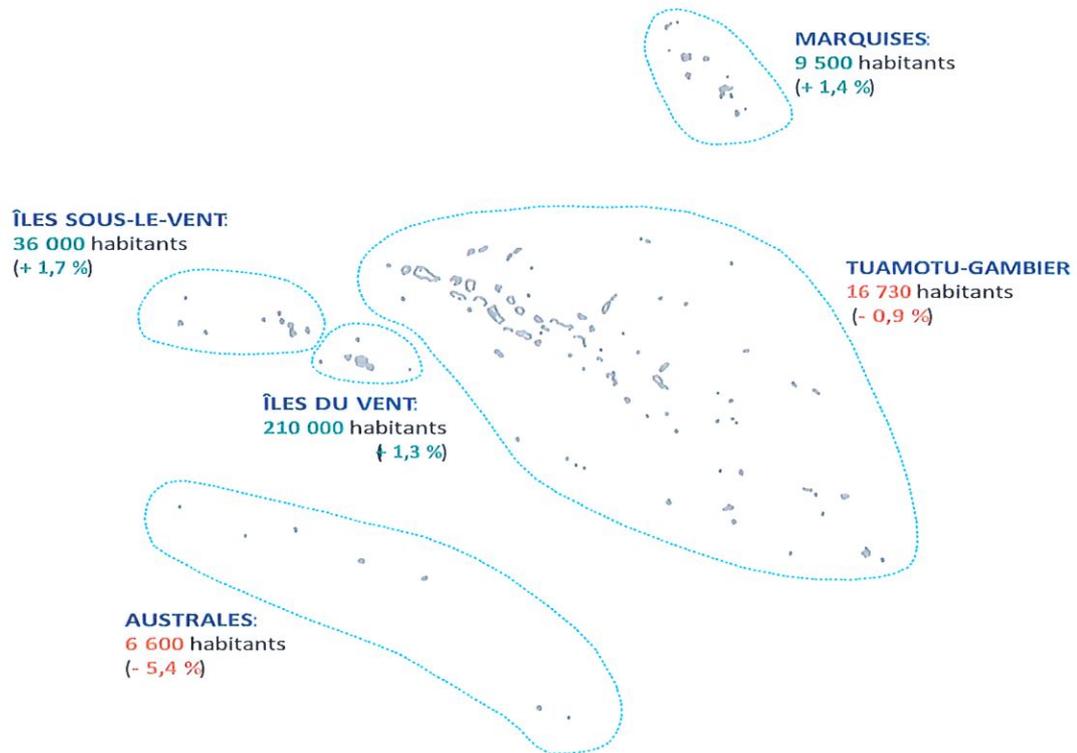
Entre 2017 et 2022, la population des Tuamotu-Gambier baisse de 0,9 % pour atteindre 16 730 habitants. Rangiroa reste la commune la plus peuplée de la subdivision avec 3 760 habitants, en hausse de 2,8 % en cinq ans. Arutua se maintient en deuxième position devant Fakarava, confirmant le rang atteint lors du précédent recensement. Aux Gambier, la population augmente de 2,3 %.

FIG. 1. Évolution de la population communale entre 2017 et 2022 aux Îles Du Vent



Source : Insee, ISPF - Recensements de la population 2017 et 2022

FIG. 2. Répartition de la population par subdivision en 2022 et évolution par rapport à 2017



Source : Insee, ISPF - Recensements de la population 2017 et 2022

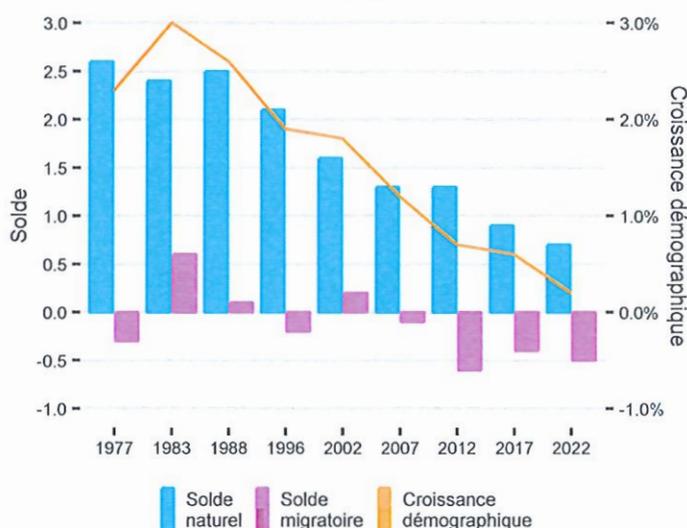


# La natalité baisse et l'espérance de vie s'allonge

L'évolution démographique résulte de l'addition du solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) et du solde migratoire (différence entre les arrivées sur le territoire et les départs).

Entre 2017 et 2022, en moyenne, 3 600 naissances en vie et 1 700 décès ont eu lieu chaque année, soit un accroissement naturel moyen de 1 900 personnes par an. Cette moyenne annuelle cache néanmoins de fortes disparités selon les années qui s'expliquent notamment par la pandémie de Covid-19 et la hausse exceptionnelle des décès en 2021. Si les décès sont plus nombreux qu'entre 2012 et 2017 (+ 200 en moyenne par an), les naissances sont, quant à elles, plus faibles (- 500 en moyenne par an). Cette double tendance freine ainsi l'accroissement naturel.

FIG. 3. Contribution à la croissance démographique (en moyenne annuelle)

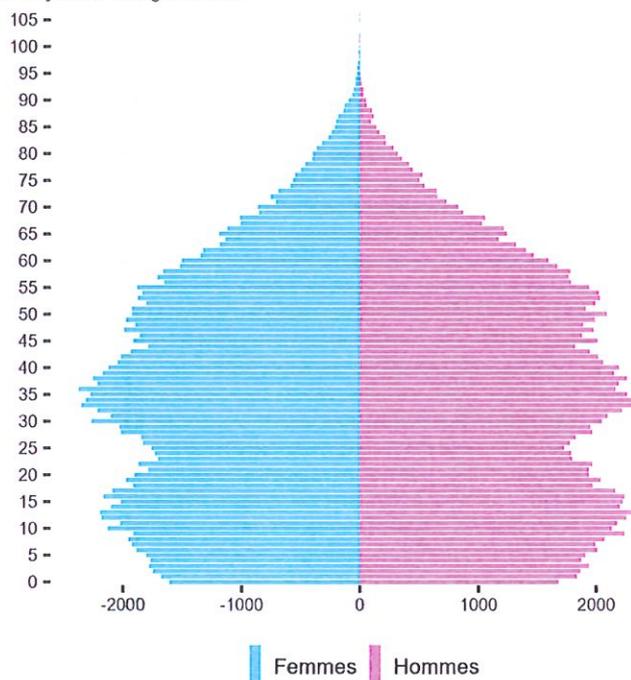


Source : Insee, ISPF - Recensements de la population 1977 à 2022, État civil de la Polynésie française

La fécondité en baisse depuis de nombreuses années s'est stabilisée depuis 2017. Si l'indice conjoncturel de fécondité est passé de 4,2 enfants par femme en 1977 à 1,8 en 2017, il se maintient à 1,8 en 2022. Cet indice qui applique le même poids aux différentes classes d'âge masque de fortes différences entre les tranches d'âge. La stabilité de l'indice conjoncturel de fécondité s'accompagne en effet d'une baisse des naissances qui s'explique par la diminution du nombre de femme en âge de procréer sur la période entre 2017 et 2022, tout particulièrement du nombre de femmes entre 20 et 29 ans. Après une chute du taux de natalité entre 1992 et 2017 qui passe de 26,0 naissances pour 1 000 habitants en 1992 à 13,9 en 2017, le taux de natalité continue de diminuer légèrement en 2022 et atteint 12,9 naissances pour 1 000 habitants.

Avec l'allongement de la durée de vie et la baisse de la natalité, le vieillissement de la population s'accélère en Polynésie française. En 1988, les jeunes de moins de 20 ans représentaient encore près de la moitié de la population. L'âge médian était alors de 21 ans contre 34 ans aujourd'hui (41 ans en France hexagonale). L'espérance de vie à la naissance continue d'augmenter et atteint 79 ans pour les femmes et 75 ans pour les hommes (contre respectivement 78 ans et 74 ans en 2017). Malgré le vieillissement de la population amorcé il y a vingt ans, la population de Polynésie française reste plutôt jeune : 28 % des habitants ont moins de 20 ans (23 % en France hexagonale) et 10 % ont 65 ans ou plus (21 % en France hexagonale).

FIG. 4. Pyramide des âges en 2022



Source : Insee, ISPF - Recensement de la population 2022

## Un jeune adulte sur dix quitte la Polynésie française

La Polynésie française compte plus de départs que d'arrivées sur son territoire. Le solde migratoire apparent est négatif de 1 300 personnes par an entre 2017 et 2022. Ce déficit s'accroît : entre 2012 et 2017, il était de 1 100 personnes par an. Ce déficit reste cependant inférieur à celui constaté entre 2007 et 2012 qui était de 1 500 personnes par an. Entre 2017 et 2022, 20 500 personnes ont quitté la Polynésie française, soit 7 % de la population. Parmi elles, 4 100 sont âgées de 18 à 25 ans au moment du recensement (800 jeunes sont concernés en moyenne par an). Chaque année, un jeune adulte sur dix quitte le territoire.

Par ailleurs, entre 2017 et 2022, 14 000 personnes sont arrivées en Polynésie française, 77 % d'entre elles habitaient auparavant en France hexagonale, 11 % dans un département ou une collectivité d'Outre-mer et 12 % vivaient l'étranger. Ces nouveaux arrivants s'installent huit fois sur dix dans les Îles Du Vent. Ils sont 11 000 âgés de 15 ans ou plus et ils occupent un emploi sept fois sur dix. Parmi les nouveaux arrivants en emploi, 14 % sont enseignants (professeurs, instituteurs et professions assimilées) et 15 % sont policiers ou militaires. Sur les 14 000 arrivées ces cinq dernières années, 2 100 sont natives de Polynésie française dont un tiers sont âgés de 25 à 39 ans et diplômés du supérieur. Ces nouveaux arrivants se sont rapidement insérés sur le marché du travail (85 % sont en emploi).

## Parmi les arrivants, le nombre de natifs de Polynésie française s'accroît de 33 %

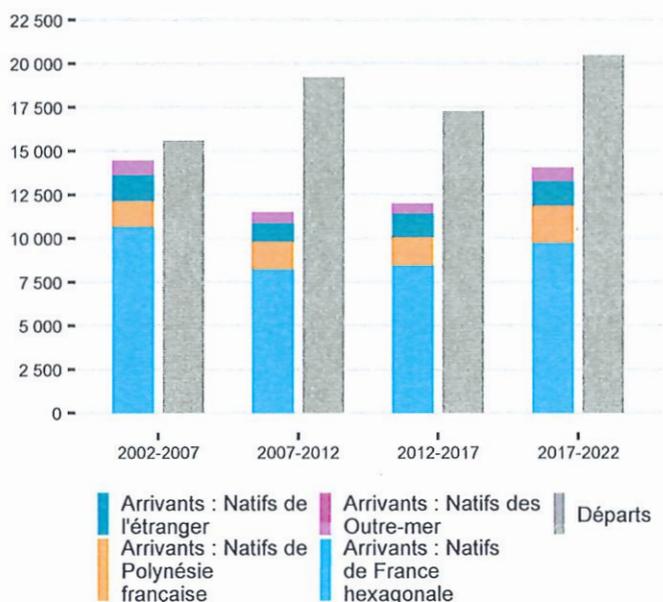
Parmi les arrivants, le nombre de natifs de Polynésie française « de retour » au *fenua* est en hausse de 33 % par rapport à la période intercensitaire précédente : ils étaient 1 600 entre 2012 et 2017, ils sont 2 100 entre 2017 et 2022.

Parmi les 14 000 arrivants, 9 700 sont nés en France hexagonale, soit 69 %. Cette part diminue régulièrement depuis 25 ans : elle atteignait 77 % entre 1996 et 2002. Entre 2012 et 2017, les arrivants nés en France hexagonale étaient 8 450 parmi les 12 000 arrivants (70 %).

Entre 2017 et 2022, les départs de Polynésie française s'accroissent de 18 %, soit près de 3 200 départs supplémentaires en cinq ans.

En 2022, les natifs de Polynésie française représentent 88 % des habitants (avec 245 900 personnes) et les natifs de France hexagonale représentent 8,8 % des habitants (avec 24 570 personnes). En 20 ans, la part des natifs de Polynésie française a progressé d'un point (elle atteignait 87 % en 2002), la part des natifs de France hexagonale a baissé de 0,7 point (elle atteignait 9,5 % en 2002). La part des natifs des DOM et autres COM est relativement stable ou en très légère baisse (avec 1,3 % en 2022), comme celle des étrangers (avec 1,7 % en 2022).

FIG. 5. Lieu de naissance des arrivants et départs



Source : Insee, ISPF - Recensements de la population 2002 à 2022

## Davantage de logements récents et de résidences secondaires

En 2022, la Polynésie française compte 101 900 logements, soit une hausse de 7,6 % en cinq ans. Si le nombre de résidences principales augmente de 7,4 %, celui des résidences secondaires (qui incluent les meublés de tourisme loués par des particuliers) augmente de 36,9 % pour atteindre 9 200. Ainsi, la hausse des résidences secondaires, déjà rapide entre 2012 et 2017 (+ 24,2 %), accélère encore.

À Moorea, le nombre de résidences secondaires a presque doublé (+ 88,0 %), avec 1 480 logements. Dans les Îles Sous-le-Vent, les résidences secondaires augmentent de 39,9 % et sont essentiellement situées à Bora Bora et Huahine. En 2022, il y a en effet 2,5 fois plus de résidences secondaires à Bora Bora (680 contre 270 en 2017) et 1,7 fois plus à Huahine (450 contre 260).

Tous usages confondus, le nombre de logements récents (moins de cinq ans) augmente fortement : la Polynésie française compte 11 700 logements récents en 2022 contre 9 000 en 2017 sans toutefois atteindre le record des années 2000 (environ 13 000 logements récents).

## La taille des ménages continue de diminuer

Le nombre de personnes par ménage poursuit sa diminution. Il passe de 3,5 en 2017 à 3,3 en 2022 alors qu'un ménage polynésien comptait 5,2 personnes en 1977. Les ménages restent toutefois nettement plus grands qu'en France hexagonale (2,2 personnes).

Un quart des ménages (25,9 %) se composent de plusieurs familles en Polynésie française, contre 3,9 % des ménages en France hexagonale en 2020. Les ménages à plusieurs noyaux regroupent 43 % des Polynésiens en 2022.

Entre 2017 et 2022, la part des familles nombreuses, c'est-à-dire les couples avec trois enfants ou plus, diminue de 8 % à 6 % : 10 % des Polynésiens vivent ainsi dans ces ménages contre 12 % en 2017. À l'inverse, la part des personnes seules parmi les ménages augmente (17,5 % en 2022 après 15,2 % en 2017) et 5 % des habitants vivent seuls en 2022. De même, la part des couples sans enfant s'accroît légèrement (17,5 % en 2022 après 16,1 % en 2017). Ils représentent désormais 11 % de la population.

## Plus d'un tiers des séniors vit dans un ménage à plusieurs noyaux familiaux

En 2022, 15 % des habitants sont âgés de 60 ans ou plus (12 % en 2017). Les séniors vivent le plus souvent (36 %) dans un ménage composé de plusieurs noyaux familiaux, i.e. une structure familiale dans laquelle soit les familles accueillent leurs parents plus âgés, soit elles sont accueillies par eux. 28 % des séniors vivent en couple sans les enfants partis du foyer et 15 % vivent seuls. 21 % sont en couple ou en famille monoparentale avec au moins un enfant.

## Le taux d'emploi a progressé de trois points entre 2017 et 2022

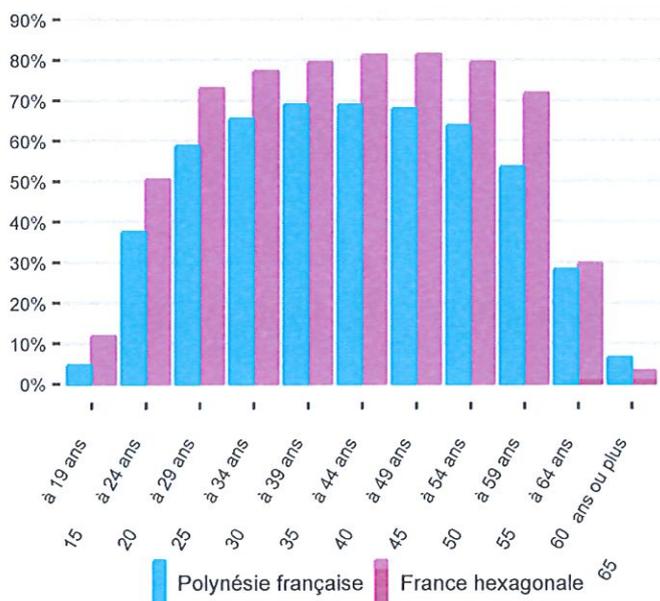
En 2022 en Polynésie française, 103 300 personnes déclarent occuper un emploi, 47 % des personnes âgées de 15 ans ou plus, soit trois points de plus qu'en 2017.

L'emploi est concentré dans l'archipel de la Société (88 % de l'emploi total) et en particulier dans les Îles Du Vent (76 %).

Les hommes demeurent plus souvent en emploi que les femmes (52 % contre 42 %). Cet écart s'est réduit d'un point entre 2017 et 2022. Parmi les 30 à 49 ans, 68 % des personnes sont en emploi, contre seulement 32 % des 15 à 29 ans et 51 % des 50 à 64 ans. Après 65 ans, 6 % de la population exercent encore un emploi.

Parmi les personnes déclarant occuper un emploi, 54 % sont salariées du secteur privé et 27 % sont salariées du secteur public (État, Pays, collectivités locales). Le statut de non-salarié, très répandu en Polynésie française, concerne 19 % des personnes en emploi contre 12 % en France hexagonale. Parmi les 79 000 salariés, 78 % ont un contrat à durée indéterminée (CDI). Seuls 11 % des salariés sont à temps partiel : 13 % des femmes et 9 % des hommes. Le temps partiel concerne 17 % des 15 à 29 ans contre 10 % des 30 ans ou plus.

FIG. 6. Taux d'emploi déclaré au recensement selon l'âge



Source : Insee, ISPF - Recensement de la population 2022

## L'agriculture est en retrait tandis que le secteur de la construction progresse

En Polynésie française, les activités tertiaires (commerce, services marchands et non marchands) emploient 77 % des actifs occupés en 2022 (79 500 personnes) comme en 2017. Aux Îles Sous-le-Vent, 26 % des emplois sont dans l'hôtellerie ou la restauration. À Bora Bora, la moitié des emplois sont dans ce secteur d'activité alors que cette proportion n'est que de 7 % à Tahiti et de 15 % à Moorea.

Le secteur primaire (perliculture, agriculture, aquaculture, pêche) perd 600 emplois entre 2017 et 2022 : ainsi 7 000 personnes travaillent en 2022 dans ce secteur à titre principal, soit 7 % des emplois contre 8 % en 2017. Le recul des effectifs dans le secteur primaire est d'un tiers aux Australes comme aux Marquises et de 10 % aux Îles Du Vent et Tuamotu-Gambier. Dans cette dernière subdivision, 38 % des actifs occupés travaillent dans la pêche, la perliculture ou dans l'exploitation des cocoteraies (coprah); ils sont 18 % aux Australes.

L'industrie regroupe toujours 7 % de l'emploi total. Les industries alimentaires et de boissons occupent un tiers des 7 400 emplois du secteur, l'industrie du textile et de l'habillement ainsi que la distribution d'énergie et d'eau concernent chacune 10 % de l'emploi de l'industrie. Les effectifs de la construction sont en hausse de 27 % depuis 2017, soit 1 900 emplois supplémentaires sur les 9 200 du secteur, sous l'impulsion de l'activité touristique soutenue et la construction de nouveaux logements. Le secteur représente ainsi 9 % des emplois en 2022 contre 7,8 % en 2017.

## La part des cadres natifs de Polynésie augmente et le niveau d'études s'élève

Dans le secteur public, 17 % des emplois salariés sont occupés par des cadres contre 11 % des salariés du secteur privé. Ces cadres sont 56 % à être nés en Polynésie française (52 % dans le public, 58 % dans le privé), alors qu'ils n'étaient que 40 % en 2002 et 50 % en 2017.

Le diplôme reste un facteur d'insertion important : 32 % des personnes de 15 ans ou plus sans diplôme sont en emploi contre 76 % des diplômés de l'université. La moitié des détenteurs d'un certificat

d'aptitude professionnelle (CAP), d'un brevet d'études professionnelles (BEP) ou d'un baccalauréat ont un emploi.

La part de diplômés du baccalauréat continue d'augmenter dans la population; ils sont désormais 37 % parmi les 15 ans ou plus, contre 31 % cinq ans auparavant. En France hexagonale, ce taux s'élève à 49 % (en 2020).

## Internet dans 70 % des foyers avec des disparités géographiques

L'accès à internet continue de progresser rapidement. En 2017, plus de la moitié des résidences principales étaient connectées à internet, soit 10 points de plus qu'en 2012. En 2022, la dynamique se poursuit avec une hausse de 17 points et près de 70 % des résidences principales connectées à internet.

La part des ménages connectés varie fortement selon les subdivisions. Les Îles Du Vent sont connectées à 76 %, les Îles Sous-le-Vent à 60 %, les Marquises à 53 %, les Australes à 44 % et enfin les Tuamotu-Gambier à 40 %. Néanmoins, cette part progresse rapidement dans toutes les subdivisions : de + 15 points dans les Australes à + 22 points dans les Îles Sous-le-Vent. Au début des années 2000, de nombreux foyers polynésiens se sont équipés en ordinateur : 57,2 % des résidences principales étaient équipées en 2012. En 2017, ce taux a légèrement décliné (54,6 %) et le repli se poursuit en 2022 (49,4 %).

À l'inverse, l'équipement en téléphonie mobile continue de progresser légèrement dans la plupart des résidences principales de Polynésie française : 94,7 % des ménages disposent d'un téléphone portable en 2022 (soit + 1,1 point). Ce taux d'équipement est élevé dans l'ensemble des subdivisions : il varie entre 88,8 % dans les Australes (+ 1,1 point) et 95,5 % dans les Îles Du Vent (+ 0,5 point). Ainsi, beaucoup de Polynésiens ont un accès internet grâce à leur téléphone portable.

En 2022, 96 % des résidences principales de la Polynésie française sont raccordées au réseau général d'électricité, cette part est stable par rapport à 2017. Si l'énergie éolienne demeure extrêmement rare, l'équipement en panneaux photovoltaïques progresse et 9 % des foyers en sont équipés en 2022 (contre 6 % en 2017). Les Îles Du Vent, où les habitations sont les plus nombreuses, suivent cette tendance : la part des foyers équipés passe de 5 % en 2017 à 9 % en 2022.

## Définitions

**Indice conjoncturel de fécondité (ICF)** : mesure le nombre d'enfants qu'aurait une femme tout au long de sa vie, si les taux de fécondité observés l'année considérée à chaque âge demeuraient inchangés.

**Ménage** : au sens statistique, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Le ménage peut aussi se composer de plusieurs noyaux familiaux, par exemple un couple et leurs enfants eux-mêmes en couple et/ou avec des enfants.

**Résidence secondaire** est un logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs ou vacances). Les logements meublés mis en location pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

**Solde migratoire apparent** : résulte de la différence entre la croissance de la population et le solde naturel, entre deux recensements.

**Solde naturel** (ou accroissement naturel) : est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. On parle d'accroissement naturel ou d'excédent naturel lorsque le nombre de naissances est supérieur à celui des décès.

**Taux d'emploi** : rapporte le nombre de personnes en emploi à la population totale. Il peut être calculé pour une sous-catégorie de la population donnée (par exemple une tranche d'âge, les habitants d'une région, les titulaires d'un diplôme, etc.). Pour cette étude, le taux d'emploi correspond à la part de personnes en emploi dans la population en âge de travailler (15 ans ou plus) qui ont déclaré être en emploi au recensement de la population.

	<i>Institut de la statistique de Polynésie</i>
<b>Editeur</b>	<i>française</i>
<b>Collection</b>	<i>Points Référence</i>
<b>Numéro</b>	<i>1396</i>
<b>Auteur de la publication</b>	<i>Charly BODET, Éric MIGNARD, Julie PASQUIER</i>
<b>Rédactrice en chef</b>	<i>Nadine RESNAY</i>
<b>Directrice de la publication</b>	<i>Nadine JOURDAN</i>
<b>Dépot légal</b>	<i>Février 2024</i>
<b>Informations</b>	<i>Immeuble Uupa - 1<sup>er</sup> étage</i>
	<i>15 rue Edouard Ahnne</i>
	<i>BP 395 - 98713 Papeete Tahiti</i>
	<i>Polynésie française</i>
<b>Téléphone</b>	<i>+689 40 47 34 34</i>
<b>Courriel</b>	<i>ispf@ispf.pf</i>
<b>Copyright</b>	<i>© ISPF, Papeete 2024</i>
	<i>La reproduction est autorisée, sauf à des fins commerciales, si la source est mentionnée</i>
<b>ISSN</b>	<i>1247-7370</i>



- **Rapports de missions**



ASSEMBLÉE DE LA  
POLYNÉSIE FRANÇAISE

Papeete, le 27 septembre 2024

-----  
*Commission d'enquête relative à  
l'inflation des prix des matériaux de  
construction, de l'immobilier et de la  
location immobilière en Polynésie  
française*  
-----

**RAPPORT DE MISSION**  
**À Raiatea le lundi 23 septembre 2024**

-----  
*Commission d'enquête relative à l'inflation des prix des matériaux de construction, de  
l'immobilier et de la location immobilière en Polynésie française*  
-----

Par M<sup>me</sup> Thilda GARBUTT-HAREHOE et M. Tematai LE GAYIC, rapporteurs.

**I – Remerciements**

Les membres de la commission d'enquête souhaitent remercier les élus et les agents de la circonscription des Iles-Sous-Le-Vent, les acteurs économiques du secteur de la construction, et de l'immobilier de la commune de Uturoa et l'association Te Tia Ara, ayant pu assister et contribuer aux travaux de la commission d'enquête.

**II – Programme réalisé lors du déplacement sur Raiatea**

Composition de la délégation de l'Assemblée de la Polynésie française
<ul style="list-style-type: none"><li>• M. Tematai LE GAYIC, rapporteur ;</li><li>• Mme Thilda GARBUTT-HAREHOE, rapporteur ;</li></ul>

Accompagnateurs :

- M. Tanoa URAEVA, collaborateur de Mme FLORES-LE GAYIC Béatrice ;
- Mme. Tamatea AMARU, chargée d'études au service des affaires juridiques, du contrôle et de l'évaluation.

### VOL-HOTEL-VEHICULE

Compagnie : Air Tahiti (aller/retour)

Départ de Tahiti le 22/09/2024 à 20h00 - Arrivée à Uturoa (Raiatea) à 20h35 – Vol VT 488

Transfert le jour même– Hôtel Hinano de Uturoa

Livraison du véhicule le 23/09/2024 à l'Hôtel Hinano - Raiatea Locations

Retour du véhicule le 23/09/2024 à l'agence – Raiatea Locations

Départ de Raiatea le 23/09/2024 à 17h40 – Arrivée à Bora Bora à 18h00 – Vol VT 464

Transfert navette Air Tahiti (du Motu Mute au quai de Vaitape)

Livraison du véhicule le jour même au quai de Vaitape – ATR Location

Transfert le jour même – Oa Oa Lodge

Conducteur attitré : M. Tanoa URAEVA

### PROGRAMME RÉALISÉ

**8h30 :** Accueil par Mme. Vaiana NADJARIAN Tavana Hau de la Circonscription des Iles-Sous-Le-Vent (CISLV).

**9h00 :** Audition de Mme. Mata VARADY, gérante de l'agence immobilière Apetahi Immo Ventes.

Lieu : Salle de réunion de la CISLV

**10h00 :** Audition de M. Bertrand WIART, entrepreneur pour des chantiers de construction et gérant de l'entreprise Raromatai Pro Api.

Lieu : Salle de réunion de la CISLV

**11h00 :** Audition de Mme Vaiohina DEANE, notaire.

Lieu : Salle de réunion de la CISLV

**14h00 :** Audition de M. Rudy RALLET, géomètre-expert.

Lieu : Salle de réunion de la CISLV

**15h00 :** Audition de Mme Mehiti RIMA YIM, membre et salarié de l'association Te Tia Ara.

Lieu : Salle de réunion de la CISLV

### **III – Contexte et objectif**

L'inflation des prix des matériaux de construction, de l'immobilier et de la location a impacté l'ensemble de la Polynésie. La commission a ainsi acté une mission à Raiatea afin d'auditionner les différents acteurs économiques, associatifs et les bailleurs immobiliers sur les causes et les effets de cette inflation.

### **IV – Synthèse générale des auditions**

La mission des rapporteurs à Raiatea a été menée conformément au programme prévu. Cette mission a permis de recueillir des éléments d'informations probants sur la situation économique et sociale de l'île avant et après la période du Covid. Les personnes auditionnées ont émis des préconisations pour limiter et lutter contre cette inflation.



Papeete, le 27 septembre 2024

-----  
*Commission d'enquête relative à  
l'inflation des prix des matériaux de  
construction, de l'immobilier et de la  
location immobilière en Polynésie  
française*  
-----

## **RAPPORT DE MISSION À Bora Bora le mardi 24 septembre 2024**

-----  
*Commission d'enquête relative à l'inflation des prix des matériaux de construction, de  
l'immobilier et de la location immobilière en Polynésie française*  
-----

Par M<sup>me</sup> Thilda GARBUTT-HAREHOE et M. Tematai LE GAYIC, rapporteurs.

### **I – Remerciements**

Les membres de la commission d'enquête souhaitent remercier les élus et les agents de la commune de Bora Bora pour la mise à disposition d'une salle de réunion, ainsi que les acteurs économiques du secteur de la construction, de l'immobilier et du comité du tourisme de Bora Bora, ayant pu assister et contribuer aux travaux de la commission d'enquête.

### **II – Programme réalisé lors du déplacement sur Bora Bora**

<b>Composition de la délégation de l'Assemblée de la Polynésie française</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• M. Tematai LE GAYIC, rapporteur ;</li><li>• Mme Thilda GARBUTT-HAREHOE, rapporteur ;</li></ul> Accompagnateurs : <ul style="list-style-type: none"><li>• M. Tanoa URAEVA, collaborateur de Mme FLORES-LE GAYIC Béatrice ;</li><li>• Mme. Tamatea AMARU, chargée d'études au service des affaires juridiques, du contrôle et de l'évaluation.</li></ul>

## VOL-HOTEL-VEHICULE

Compagnie : Air Tahiti (aller/retour)  
Départ de Raiatea le 23/09/2024 à 17h40 – Arrivée à Bora Bora à 18h00 – Vol VT 464  
Transfert navette Air Tahiti (du Motu Ute au quai de Vaitape)  
Livraison du véhicule le jour même au quai de Vaitape – ATR Location  
Transfert le jour même – Oa Oa Lodge  
Départ de Bora Bora le 24/09/2023 à 17h20 – Arrivée à Tahiti à 18h15 – Vol VT 434  
Retour du véhicule le jour même au quai de Vaitape – ATR Location  
Transfert navette Air Tahiti (du quai de Vaitape au Motu Mute)  
Conducteur attitré : M. Tanoa URAEVA

## PROGRAMME RÉALISÉ

**8h00 :** Audition de M. Kito ADOLPHE et Mme Maireraurii LEVERD, associé et gérante de l'agence immobilière Bora Real Estate.

Lieu : Salle du conseil municipal de Bora Bora

**9h00 :** Audition de M. Tino TEENA, gérant de la société Teriipaia constructions et de la quincaillerie Bora Home Dépôt.

Lieu : Salle du conseil municipal de Bora Bora

**10h00 :** Audition de M. Aude FRANCK, géomètre-topographe.

Lieu : Salle du conseil municipal de Bora Bora

**11h00 :** Audition de MM. Rainui BESINEAU et Yves BASTIEN, président et le trésorier du Comité du Tourisme de Bora Bora.

Lieu : Salle du conseil municipal de Bora Bora

**14h00 :** Audition de M. Sébastien MOSOLE, gérant de la Quincaillerie Bora Brico

Lieu : Salle du conseil municipal de Bora Bora

**15h00 :** *Audition annulée le 24/09/2024 à 15h30 de M. Raphael BERNABE, gérant de la pension de famille Alice et Raphael.*

*Lieu : Salle du conseil municipal de Bora Bora*

## **II – Contexte et objectif**

L'inflation des prix des matériaux de construction, de l'immobilier et de la location a impacté l'ensemble de la Polynésie. La commission a ainsi acté une mission à Bora Bora afin d'auditionner les différents acteurs économiques, les bailleurs immobiliers, le comité du tourisme sur les causes et les effets de cette inflation.

## **III – Synthèse générale des auditions**

La mission des rapporteurs à Bora Bora a été menée conformément au programme prévu. Toutefois, concernant la dernière audition prévue à 15h00, M. Raphael BERNABE gérant de la pension de famille Alice et Raphael ne s'est pas présenté, malgré les appels téléphoniques de M. Tanoa URAEVA.

Elle a permis de recueillir des éléments d'informations probants sur la situation économique, sociale et touristique de l'île avant et après la période du Covid. Les personnes auditionnées ont émis des préconisations pour limiter et lutter contre cette inflation.