

Document mis
en distribution

Le 6 FEV. 2026



N° 4-2026

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le

6 FEV. 2026

RAPPORT

**SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION N° 99-217
APF DU 2 DÉCEMBRE 1999 MODIFIÉE RELATIVE À L'HABITAT SOCIAL EN POLYNÉSIE
FRANÇAISE**

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

par M^{mes} Béatrice FLORES-LE GAYIC et Thilda GARBUTT-HAREHOE,

*Représentantes à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteuses du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 8712/PR du 8 décembre 2025, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de loi du pays portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française.

Le présent projet de loi du pays vise à répondre à la problématique liée à l'accès au logement (I) pour les personnes vulnérables ou devant être relogées en cas d'opérations de rénovation urbaine et celle relative à l'accès à l'eau courante dans certaines communes polynésiennes (II). Il est à noter que la rédaction du présent projet de texte est le résultat de multiples concertations et rencontres avec les différentes instances du Pays (III) et qu'elle a fait l'objet de discussions en commission (IV).

I. La problématique de l'accès au logement

Pour les personnes vulnérables

De 2012 à 2022, le pourcentage de personnes ayant un âge égal ou supérieur à 75 ans au sein de la population polynésienne a augmenté de 60 %. Ainsi, la Polynésie française connaît un vieillissement croissant de sa population et ce phénomène s'explique notamment par une diminution de la natalité et une augmentation de la mortalité. Cette dynamique se poursuit également en 2024¹.

À cette situation s'ajoute également une augmentation du pourcentage des personnes de 60 ans ou plus en situation de handicap (4 % en 2009 contre 11 % en 2022). En 2018, la Commission technique d'orientation et de reclassement professionnel (COTOREP) recensa près de 3 859 personnes dans ce cas de figure, dont 1 548 bénéficiaires d'allocations pour adultes porteurs de handicap.

Aujourd'hui, ces personnes âgées ou souffrant d'un handicap font face à des difficultés de logement. En effet, le modèle de cohabitation traditionnel, soit celui de plusieurs générations sous un même toit, est progressivement remplacé par une structure familiale dite « nucléaire », c'est-à-dire qui ne comprend généralement que les parents et leur(s) enfant(s). Désormais, le taux de personnes âgées vivant en couple s'élève à 43 % et celui des seniors vivant seuls ou avec enfants a augmenté de 60 % en l'espace de dix ans.

De nos jours, les démarches pour accéder à un logement peuvent se révéler particulièrement complexes pour les personnes en perte d'autonomie ou à mobilité réduite et une extension à ces populations vulnérables des dispositions consacrées en termes d'attribution d'une aide d'urgence au logement apparaît dorénavant nécessaire.

Le présent projet de loi du pays insère donc au sein de l'article 50 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 susmentionnée des dispositions portant extension du bénéfice de l'aide d'urgence au logement aux personnes à mobilité réduite.

En cas d'opérations de rénovation urbaine

L'extension du dispositif d'aide d'urgence au logement est également souhaitée pour les personnes délogées en raison d'opérations de rénovation urbaine. En effet, les travaux de rénovation urbaine mènent parfois à un relogement temporaire des familles occupant l'emprise foncière concernée et le bénéfice d'une aide d'urgence au logement à ces ménages permettrait l'exécution du programme de rénovation dans des délais plus raisonnables.

Ainsi, les familles délogées pourraient bénéficier de logements dans le parc collectif avec l'extension du dispositif d'aide d'urgence. À l'heure actuelle, ce dispositif bénéficie déjà aux personnes sans domiciles fixes ou soumises à une mesure d'expulsion.

¹ [Points Études et Bilans de la Polynésie française n° 1482, Bilan démographique 2024, Institut de la statistique de la Polynésie française \(ISPF\)](#)

II. La problématique de l'accès à l'eau courante

Dans certaines communes de Polynésie française, l'accès à l'eau courante peut se révéler particulièrement difficile en raison de l'absence de ressources naturelles en eau douce ou encore des difficultés d'approvisionnement. Ainsi, certains ménages dépendent directement d'un système individuel de stockage et de filtration de l'eau de pluie.

Face à cette situation, le présent projet de loi du pays propose de consacrer de nouvelles dérogations à l'interdiction de bénéficier d'une nouvelle aide au logement ou d'une nouvelle aide à l'amélioration de l'habitat individuel (AAHI) dans un délai de 10 ans à compter de l'obtention d'une première aide.

Ainsi, il est désormais possible pour les ménages s'étant déjà vu octroyer une première aide au titre des dispositifs précités de bénéficier d'une aide dérogatoire pour :

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

Les demandeurs de cette nouvelle aide devront fournir une attestation sur l'honneur justifiant leur impossibilité de raccorder leur logement à un dispositif de distribution public ou privé ou justifiant l'état défectueux de la citerne existante.

III. Les consultations et l'avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel (CESEC)

Plusieurs instances ont été consultées au cours de l'élaboration du présent projet de texte, et notamment :

- la vice-présidence, ministère des solidarités, en charge de la famille, de la condition féminine, des personnes non autonomes, de la communauté LGBT + et des relations avec les institutions ;
- la déléguée interministérielle au handicap et à l'inclusion ;
- la direction des solidarités, de la famille et de l'égalité ;
- la direction de la construction et de l'aménagement ;
- l'Office polynésien de l'habitat ;
- le Syndicat pour la promotion des communes de Polynésie française ;
- le CESEC ;
- la Fédération Te Niu O Te Huma.

Ces multiples rencontres auront notamment permis de préciser et d'ajuster les dispositions du présent projet de loi du pays et de son arrêté d'application.

Le CESEC, réuni en assemblée plénière le 12 novembre 2025, a rendu un avis favorable² au présent projet de loi du pays.

IV. Travaux en commission

Examiné en commission du logement, des affaires foncières et du développement durable le 29 janvier 2026, le présent projet de loi du pays a suscité des débats portant principalement sur les points suivants.

Tout d'abord, il a été rappelé que la création d'un dispositif de fourniture de citernes de récupération d'eaux pluviales à destination de certains archipels, tels que les Tuamotu ou les Marquises, dépasse le cadre de l'habitat social et doit faire l'objet d'une concertation avec les communes et l'État.

² [*Avis n° 75-2025 du 12 novembre 2025 du Conseil économique, social, environnemental et culturel*](#)

S'agissant du relogement des familles dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine, il est à noter que les demandes traitées par l'Office polynésien de l'habitat (OPH) devront être soumises à des procédés de priorisation, les requêtes émanant de personnes immédiatement exposées au sans-abrisme étant prioritaires sur des demandes parfois plus anciennes.

Il convient également de relever que le présent projet de loi du pays répond, en partie, aux difficultés rencontrées par les personnes vulnérables en termes d'accès au logement et suit l'une des recommandations formulées par la mission d'information portant sur les personnes âgées en perte d'autonomie créée par la commission de la santé et des solidarités en septembre 2024.

Un point a également été effectué sur la question des travaux de raccordement des logements à un réseau d'adduction d'eau potable ou à un système d'assainissement des eaux usées. Tout d'abord, il a été rappelé que le dispositif de l'AAHI n'a pas vocation à intervenir sur les problématiques d'eau potable ou d'assainissement. En outre, il convient de souligner que l'OPH n'est pas mandaté pour réaliser les études de sol nécessaires au raccordement des logements à un réseau public ou privé d'assainissement ou de distribution d'eau. Cette clarification préserve l'intégrité du dispositif AAHI, en le focalisant sur ses objectifs prioritaires, tout en encourageant des partenariats futurs pour aborder ces enjeux complémentaires avec efficacité.

Enfin, l'adoption d'amendements lors de l'examen du présent projet de texte a permis de modifier le critère initialement retenu pour l'obtention de citernes de récupération d'eau de pluie et ses annexes. Ainsi, la substitution du critère d'eau potable par celui d'eau courante consacre une approche pragmatique et solidaire. Cette modification stratégique permet de répondre immédiatement à la détresse hydrique des foyers isolés en simplifiant les procédures administratives, garantissant ainsi un accès rapide à une ressource domestique vitale.

* * * * *

À l'issue des débats, le présent projet de loi du pays a recueilli un vote favorable unanime des membres de la commission.

En conséquence, la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable propose à l'assemblée de la Polynésie française d'adopter le projet de loi du pays ci-joint.

LES RAPPORTEURES

Béatrice FLORES-LE GAYIC

Thilda GARBUTT-HAREHOE

TABLEAU COMPARATIF

Projet de loi du pays portant modification de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 modifiée relative à l'habitat social en Polynésie française (*Lettre n° 8712/PR du 8-12-2025*)

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
Délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française	
TITRE I : CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX Chapitre V : Obligations des bénéficiaires	
<p>Art. 27.— Dispositions relatives à la répétition de demandes d'aides par des bénéficiaires</p> <p>Le bénéficiaire d'un logement social ne peut bénéficier d'une nouvelle aide au logement, pendant un délai de 10 ans à l'exception des cas ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destruction ou dégradation de l'habitat consécutivement à une calamité naturelle ou un sinistre majeur, ou à un incendie accidentel en complément de la valeur assurée ; - agrandissement du logement consécutif à une augmentation de la taille du ménage ; - réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap. <p>Néanmoins, les attributaires d'un logement social, en secteur locatif, peuvent, le cas échéant, demander le bénéfice d'une aide à l'accession à la propriété.</p>	<p>Article LP 27.—</p> <p>Le bénéficiaire d'un logement social ne peut bénéficier d'une nouvelle aide au logement, pendant un délai de 10 ans à l'exception des cas ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destruction ou dégradation de l'habitat consécutivement à une calamité naturelle ou un sinistre majeur, ou à un incendie accidentel en complément de la valeur assurée ; - agrandissement du logement consécutif à une augmentation de la taille du ménage ; - réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ; - <i>fourniture de citernes destinées à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées lorsque le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible ;</i> - <i>fourniture d'une nouvelle citerne destinée à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées en remplacement d'une citerne existante défectueuse dans une situation où le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible.</i> <p>Néanmoins, les attributaires d'un logement social, en secteur locatif, peuvent, le cas échéant, demander le bénéfice d'une aide à l'accession à la propriété.</p>
TITRE III : AIDE À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL	
<p>Art. 49.— Du renouvellement de la demande d'aide</p> <p>Le bénéficiaire d'une aide à l'amélioration de l'habitat individuel ne peut demander une nouvelle aide de même nature avant un délai de 10 ans à compter de l'obtention de la première aide.</p>	<p>Article LP 49.—</p> <p>Le bénéficiaire d'une aide à l'amélioration de l'habitat individuel ne peut demander une nouvelle aide de même nature avant un délai de 10 ans à compter de l'obtention de la première aide.</p>

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>Toutefois, est recevable une seconde demande, avant l'expiration du délai de 10 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si le montant cumulé des aides n'excède pas le plafond en vigueur au moment de la nouvelle demande, ou si la nouvelle demande est destinée à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap. 	<p>Toutefois, est recevable une seconde demande, avant l'expiration du délai de 10 ans, <i>dans les cas suivants</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si le montant cumulé des aides n'excède pas le plafond en vigueur au moment de la nouvelle demande ; - si la nouvelle demande est destinée à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ; - <i>si la nouvelle demande est destinée à la fourniture de citernes destinées à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées lorsque le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible ;</i> - <i>si la nouvelle demande concerne la fourniture d'une nouvelle citerne destinée à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées en remplacement d'une citerne existante défectueuse dans une situation où le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible.</i>

TITRE IV : ATTRIBUTION DES AIDES AU LOGEMENT

<p>Art. 50.— Définition</p> <p>On entend par aide au logement, l'ensemble des logements, parcelles viabilisées et aides à l'amélioration de l'habitat individuel objets des opérations définies par la présente délibération.</p> <p>L'aide au logement peut prendre la forme d'une aide en nature ou d'une aide financière individuelle dont les modalités de mise en œuvre sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.</p> <p>L'aide au logement est accordée au bénéficiaire éligible par le Président de la Polynésie française ou le ministre ayant reçu délégation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les aides financières, après avis de la commission administrative des aides financières, dont la composition et le fonctionnement sont déterminés en arrêté pris en conseil des ministres ; - pour les aides en nature, après avis de la commission d'attribution des logements, dont la composition et le fonctionnement sont déterminés en arrêté pris en conseil des ministres. 	<p>Art. 50.— Définition</p> <p>On entend par aide au logement, l'ensemble des logements, parcelles viabilisées et aides à l'amélioration de l'habitat individuel objets des opérations définies par la présente délibération.</p> <p><i>On entend par personne à mobilité réduite, toute personne remplissant les conditions définies par l'article LP 3-1 de la délibération n° 82-36 du 30 avril 1982 modifiée relative à l'action en faveur des personnes handicapées</i></p> <p>L'aide au logement peut prendre la forme d'une aide en nature ou d'une aide financière individuelle dont les modalités de mise en œuvre sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.</p> <p>L'aide au logement est accordée au bénéficiaire éligible par le Président de la Polynésie française ou le ministre ayant reçu délégation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les aides financières, après avis de la commission administrative des aides financières, dont la composition et le fonctionnement sont déterminés en arrêté pris en conseil des ministres ; - pour les aides en nature, après avis de la commission d'attribution des logements, dont la composition et le fonctionnement sont déterminés en arrêté pris en conseil des ministres.
--	--

DISPOSITIONS EN VIGUEUR	MODIFICATIONS PROPOSÉES
<p>En cas d'urgence et lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent, notamment pour reloger les familles qui se trouvent sans abri ou expulsées de leur logement ou pour améliorer le logement en cas de sinistre majeur ou lié à un incendie ou à une calamité naturelle, l'autorité compétente peut accorder immédiatement (i) soit l'aide financière concernée sans qu'elle soit précédée d'un avis de la commission administrative des aides financières, laquelle en sera tenue informée lors de la séance la plus proche, (ii) soit toute aide attribuée habituellement par la commission d'attribution des logements laquelle en sera tenue informée lors de la séance la plus proche.</p> <p>L'aide d'urgence accordée en application des dispositions de l'alinéa précédent n'est définitivement acquise qu'après confirmation, par une enquête administrative à caractère socio-économique, de l'éligibilité du bénéficiaire à l'aide accordée.</p>	<p>En cas d'urgence et lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent, notamment pour reloger les ménages qui se trouvent sans abri ou expulsés de leur logement ou dont le relogement est nécessaire dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, pour améliorer le logement en cas de sinistre majeur ou lié à un incendie ou à une calamité naturelle, ou pour les personnes à mobilité réduite, l'autorité compétente peut accorder immédiatement (i) soit l'aide financière concernée sans qu'elle soit précédée d'un avis de la commission administrative des aides financières, laquelle en sera tenue informée lors de la séance la plus proche, (ii) soit toute aide attribuée habituellement par la commission d'attribution des logements laquelle en sera tenue informée lors de la séance la plus proche.</p> <p><i>On entend par calamité naturelle, un élément naturel ou climatique caractérisé par son intensité anormale ou exceptionnelle ou, pour ses conséquences graves pour la population et constatées par arrêté pris en conseil des ministres.</i></p> <p>L'aide d'urgence accordée en application des dispositions de l'alinéa précédent n'est définitivement acquise qu'après confirmation, par une enquête administrative à caractère socio-économique, de l'éligibilité du bénéficiaire à l'aide accordée.</p>



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE OU EXTRAORDINAIRE]

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : DHV25203076LP-9)

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

L'assemblée de la Polynésie française a adopté le projet de loi du pays dont la teneur suit :

Travaux préparatoires :

- Avis n° 75/2025/CESEC du 12 novembre 2025 du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 2476 CM du 8 décembre 2025 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Examen par la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable le 29 janvier 2026 ;
 - Rapport n° du de Mesdames Béatrice FLORES-LE GAYIC et Thilda GARBUTT-HAREHOE, rapporteures du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du
-

Article LP 1.- L'article 27 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 susvisée est ainsi rédigé :

« Article LP 27.- Le bénéficiaire d'un logement social ne peut bénéficier d'une nouvelle aide au logement, pendant un délai de 10 ans à l'exception des cas ci-après :

- *destruction ou dégradation de l'habitat consécutivement à une calamité naturelle ou un sinistre majeur, ou à un incendie accidentel en complément de la valeur assurée ;*
- *agrandissement du logement consécutif à une augmentation de la taille du ménage ;*
- *réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ;*
- *fourniture de citernes destinées à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées lorsque le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible ;*
- *fourniture d'une nouvelle citerne destinée à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées en remplacement d'une citerne existante défectueuse dans une situation où le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible.*

Néanmoins, les attributaires d'un logement social, en secteur locatif, peuvent, le cas échéant, demander le bénéfice d'une aide à l'accession à la propriété. »

Article LP 2.- L'article 49 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 susvisée est ainsi rédigé :

« Article LP 49.- Le bénéficiaire d'une aide à l'amélioration de l'habitat individuel ne peut demander une nouvelle aide de même nature avant un délai de 10 ans à compter de l'obtention de la première aide.

Toutefois, est recevable une seconde demande, avant l'expiration du délai de 10 ans, dans les cas suivants :

- *si le montant cumulé des aides n'excède pas le plafond en vigueur au moment de la nouvelle demande ;*
- *si la nouvelle demande est destinée à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ;*
- *si la nouvelle demande est destinée à la fourniture de citernes destinées à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées lorsque le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible ;*
- *si la nouvelle demande concerne la fourniture d'une nouvelle citerne destinée à recueillir de l'eau de pluie et ses annexes homologuées en remplacement d'une citerne existante défectueuse dans une situation où le raccordement à un dispositif public ou privé de distribution d'eau courante est manifestement impossible. »*

Article LP 3.- Il est inséré après le premier alinéa de l'article 50 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 susvisée un alinéa, ainsi rédigé :

« On entend par personne à mobilité réduite, toute personne remplissant les conditions définies par l'article LP 3-1 de la délibération n° 82-36 du 30 avril 1982 modifiée relative à l'action en faveur des personnes handicapées ».

Article LP 4.- Le sixième alinéa de l'article 50 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 susvisée est rédigé comme suit :

« En cas d'urgence et lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent, notamment pour reloger les ménages qui se trouvent sans abri ou expulsés de leur logement ou dont le relogement est nécessaire dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, pour améliorer le logement en cas de sinistre majeur ou lié à un incendie ou à une calamité naturelle, ou pour les personnes à mobilité réduite, l'autorité compétente peut accorder immédiatement (i) soit l'aide financière concernée sans qu'elle soit précédée d'un avis de la commission administrative des aides financières, laquelle en sera tenue informée lors de la séance la plus proche, (ii) soit toute aide attribuée habituellement par la commission d'attribution des logements laquelle en sera tenue informée lors de la séance la plus proche. »

Article LP 5.- Il est inséré après le sixième alinéa de l'article 50 de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 susvisée un alinéa, ainsi rédigé :

« On entend par calamité naturelle, un élément naturel ou climatique caractérisé par son intensité anormale ou exceptionnelle ou, pour ses conséquences graves pour la population et constatées par arrêté pris en conseil des ministres. »

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

La secrétaire,

Odette HOMAI

Le Président,

Antony GEROS