

Document mis
en distribution

Le 8 AVR. 2026



N° 27-2026

ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 8 AVR. 2026

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT CRÉATION DE L'AIDE
AU PAIEMENT DU LOYER

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

par M^{mes} Patricia PAHIO-JENNINGS 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° 227/PR du 16 janvier 2026, 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 création de l'aide au paiement du loyer.

I. Éléments de contexte

Le présent dispositif s'inscrit dans la continuité des politiques publiques de l'habitat (2021–2030) : *aide à l'investissement des ménages (AIM) ; logements sociaux (OPH, OPLS) ; agences immobilières sociale et très sociale de Polynésie française (AISPF et AITSPF) ; prêt à taux zéro (PTZ) et crédit d'impôt sur la taxe sur le produit net bancaire*. Par ailleurs, ce dispositif répond directement aux conclusions de la commission d'enquête relative à l'inflation des prix dans les secteurs de la construction, de l'immobilier et de la location immobilière¹, qui a recommandé d'améliorer l'accès aux aides au paiement des loyers pour les ménages de la classe moyenne.

Pour rappel, le Conseil constitutionnel, dans sa décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995, reconnu comme objectif de valeur constitutionnelle « *la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent* »², faisant ainsi incomber au législateur et au Gouvernement la charge de déterminer les modalités de sa mise en œuvre (*considérants 7 et 8*).

En Polynésie française, l'accès à un logement décent et à un loyer abordable demeure une problématique prégnante et ce, pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, la raréfaction de l'emprise foncière, bien souvent en situation d'indivision, empêche l'installation pérenne des ménages sur des terrains constructibles et plonge le marché de l'immobilier dans un état d'inertie. L'Institut d'émission d'Outre-mer (IEOM) établit ce constat : « *Le marché est paralysé par des défis structurels tels que la forte concentration démographique autour de Papeete, la pénurie de terrains constructibles, exacerbée par l'indivision, la lenteur des procédures administratives et le relief montagneux, coûteux en termes de viabilisation.* »³.

À cette situation s'ajoute également le phénomène de hausse des prix du loyer dans le parc locatif privé et la baisse drastique de la production de crédits à l'habitat.

S'agissant du loyer dans le parc locatif polynésien, une forte augmentation des prix est constatée depuis le début des années 2000 aux îles du Vent : « *Au cours de l'année 2006, les loyers du secteur privé, soit 3 locations sur 4, ont augmenté de 2,2 % pour atteindre le prix moyen de 111 000 F.CFP. La progression est plus forte pour les maisons (2,3 %) que pour les appartements (1,5 %). Dans le secteur social géré par l'Office Polynésien de l'Habitat, compte tenu de l'évolution du parc depuis l'année 2000, le loyer moyen a augmenté structurellement de 1,5 %.* »⁴.

Alors que le loyer moyen dans le parc locatif privé s'élevait à 101 599 F CFP pour la commune de Papeete en décembre 2006, celui-ci atteint le montant de 155 255 F CFP en 2024⁵. Étant également précisé que le loyer moyen dans le parc libre sur la seule île de Tahiti s'établit à 166 229 F CFP pour la même année.

En termes de crédits à l'habitat, l'IEOM relève que la « *production de crédits aux particuliers au troisième trimestre 2025, 19,2 milliards XPF, s'affiche en retrait de 1,4 % sur un an, après +17,8 % le trimestre précédent. En glissement annuel, les octrois de prêts personnels à la consommation reculent pour le troisième trimestre consécutif (-17,1 %, après -5,7 % et -8,8 %), tandis que les crédits à l'habitat ralentissent (+12 % après +43,9 % le trimestre précédent).* »⁶.

¹ 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

² Conseil constitutionnel, *décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995*

³ Institut d'émission d'Outre-mer, *rapport annuel économique de 2024*

⁴ Institut de la statistique de la Polynésie française, *Évolution des loyers aux îles du Vent en 2006*

⁵ BOULARD D. (2024) *Observatoire de l'habitat : les loyers en Polynésie française*, Délégation à l'habitat et à la ville, 124p, doi : 10.13140/RG.2.2.24598.25920

⁶ Institut d'émission d'Outre-mer, *Production de crédits en Polynésie française au 3^e trimestre 2025*

L'ensemble des facteurs précités explique donc aisément les difficultés que rencontrent certaines familles dans le paiement de leur loyer.

Dès 2016, l'IEOM constatait également ceci : « *Alors que plus de 70 % des Polynésiens sont propriétaires de leur logement, moins d'un tiers des surendettés le sont ; la plupart sont locataires (38 %), ce qui explique leur faible capacité de remboursement lorsque leurs ressources baissent. [...] La situation des surendettés locataires concernés par des mesures d'expulsion de leur logement est susceptible d'être aggravée par leur difficulté à prétendre à un nouveau logement social par la suite : en effet, la réglementation de l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH), principal bailleur social du Pays, interdit toute aide aux locataires exclus durant une période de dix ans.* »⁷.

En 2024, le taux de personnes en situation de surendettement et occupant un logement dont elles ne sont pas propriétaires s'élevait à 87 %⁸.

Face à cette situation, le présent projet de loi du pays propose donc la création d'un dispositif d'aide au paiement du loyer, l'objectif étant d'alléger la charge financière que représente cette dette pour les ménages.

II. Présentation de l'aide au paiement du loyer

Le présent projet de loi du pays est composé de 19 articles répartis entre 6 titres.

L'article LP. 1 définit le champ d'application du dispositif, qui concerne l'ensemble des locataires d'un logement au titre de l'habitation principale.

L'article LP. 2 établit la définition des notions de « ménage », de « bénéficiaire », d'« habitation principale », de « revenus bruts perçus », de « salaires et traitements assimilés » et d'« étudiant ».

L'article LP. 3 consacre le principe d'insaisissabilité et d'incessibilité de l'aide, sauf dans l'hypothèse où la prestation aurait été indûment versée. Dans ce cas de figure, l'action en recouvrement des prestations par l'organisme payeur est soumise à une prescription quadriennale sauf en cas de fraude ou de fausse déclaration (**article LP. 4**).

L'article LP. 5 prévoit l'exclusion de l'aide au paiement du loyer, des ressources prises en compte dans l'attribution des prestations sociales et des revenus pris en compte dans l'affiliation aux régimes de protection sociale.

L'article LP. 6 impose aux bailleurs des conditions relatives à la sécurité, la salubrité et le confort du logement. Ainsi, le logement mis en location devra répondre aux conditions minimales de décence et d'habitabilité suivantes :

Domaines	Conditions
Sécurité	Aucun risque manifeste pour la sécurité des personnes
	Conformité des dispositifs de retenue des personnes (escaliers, terrasses, balcons, etc.) à leur usage
	Accès au logement praticable pour les services d'urgence
	Réseaux et branchements en bon état d'usage et de fonctionnement
Gros œuvre et structure	Gros œuvre et accès du logement en bon état d'entretien et de solidité, sans défaut grave
	Matériaux de construction, canalisations apparentes et revêtements en bon état de conservation et d'entretien, sans risques pour la santé et la sécurité des locataires
Canalisations et évacuations	Installation d'évacuation des eaux usées en bon état
	Installation des canalisations, appareils raccordés et réservoirs sans risque de pollution pour le réseau de distribution d'eau

⁷ Institut d'émission d'Outre-mer, [Note expresse n° 199. « Le surendettement des particuliers en Polynésie française », août 2016](#)

⁸ Institut d'émission d'Outre-mer, [rapport annuel économique de 2024](#)

Parties communes et accès	Desserte du logement par un service de collecte des ordures ménagères ou disposant d'un point de collecte
Nuisibles et salubrité	Mise en œuvre de mesures de lutte contre la présence de nuisibles et parasites
	Mise en place des traitements nécessaires à l'élimination des nuisibles et parasites dans les meilleurs délais
Ventilation et aération	Pièces habitables pourvues d'une ouverture sur l'extérieur et permettant la ventilation
	Ventilation générale et permanente du logement
	Système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment pour les locaux sans fenêtres
Entretien général et confort	Logement disposant du clos et du couvert
	Logement comportant une ou plusieurs pièces habitables destinées au séjour et au sommeil
	Logement comportant des pièces non habitables conformes aux dispositions du code de l'aménagement
	Aucune pièce habitable en sous-sol
	Cuisine pouvant recevoir un appareil de cuisson et équipée d'un évier avec siphon raccordé à une installation d'évacuation des eaux usées et d'alimentation en eau courante
	Logement avec au moins une salle d'eau cloisonnée sur toute sa hauteur, séparée de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, équipée d'une douche ou d'une baignoire, garantissant l'intimité personnelle, alimentée en eau et munie d'une évacuation des eaux usées
	Cabinet d'aisance dans une pièce cloisonnée sur toute sa hauteur, séparée de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas et répondant aux normes du code de l'aménagement
	Installation sanitaire pouvant être située en extérieur pour les logements d'une seule pièce à condition d'être suffisamment proche et facilement accessible
	Alimentation en eau courante
Alimentation électrique permettant l'éclairage de toutes les pièces et le fonctionnement des appareils ménagers courants	

Il est à noter que le logement du bénéficiaire devra faire l'objet d'une convention triennale avec la Polynésie française.

L'article LP. 7 accorde à toute personne physique le droit de bénéficier du présent dispositif d'aide, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

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

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

- Le bénéficiaire doit justifier d'une durée de résidence de cinq ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de deux ans avec une personne justifiant de cette durée de cinq ans (**article LP. 8**) ;
- Est exclu du champ des bénéficiaires de l'aide, le locataire qui met en sous-location son logement (**article LP. 9**) ;

L'article LP. 10 consacre les critères d'appréciation du montant de l'aide. Ainsi, le montant attribué à chaque bénéficiaire sera déterminé en fonction des critères suivants :

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

Le montant de l'aide est calculé selon la formule suivante :

$$\text{APL} = \text{LOYER (L)} + \text{SUPPLÉMENT D'AIDE (SA)} - \text{CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU LOYER DE BASE (CL)}$$

Définitions :

Loyer (L) = Loyer mensuel de base (hors charge) défini par le propriétaire et soumis à un plafond ou loyer mensuel de référence défini par l'administration selon la typologie du logement et pris en compte dans l'assiette de calcul lorsque le loyer de base lui est supérieur.

Contribution du locataire au loyer de base (CL) : Participation obligatoire au paiement du loyer mensuel de base, déterminé en fonction du **reste à vivre ou solde de revenu (SR)**.

Si le **reste à vivre ou solde de revenu (SR)** est égal ou inférieur à 0, la contribution du locataire correspond au maximum entre 5% des revenus et une contribution minimale de 15 000 F CFP.

Si le **reste à vivre ou solde de revenu (SR)** est supérieur à 0, la contribution du locataire est déterminée en fonction de la composition familiale.

Calcul du SR :

$$\text{SR} = \text{Revenus du ménage (R)} - \text{Forfait individuel (FI) ou familial (FF)}$$

$$\text{FF} = \text{FI} \times (1 + 0,7 \times (\text{Nombre d'adultes et d'enfants de plus de 14 ans} - 1)) + 0,5 \times \text{Nombre d'enfants de moins de 14 ans}$$

$$\text{FF en situation monoparentale} = \text{FI} \times (1,2 + 0,7 \times (\text{Nombre d'enfants de plus de 14 ans} - 1)) + 0,5 \times \text{Nombre d'enfants de moins de 14 ans}$$

$$\text{FI} = 65\,575 \text{ F CFP (Enquête sur le budget des familles en 2025)}$$

Calcul du CL :

$$\text{SR} \leq 0 : \text{CL} = \text{MAX [Participation minimale ou } 5\% \times \text{R]}$$

$$\text{SR} > 0 : \text{CL} = \text{MIN [(5\%} \times \text{R} + (\text{R} - \text{FF})) \text{ ou Plafond de contribution déterminé en fonction du nombre de personnes dans le ménage} \times \text{R]}$$

Supplément d'aide (SA) = Majoration artificielle de l'assiette de calcul de l'aide pour tenir compte du déséquilibre qui peut exister entre le **reste à vivre ou solde de revenu (SR)** et le loyer à supporter.

Calcul du SA :

$$\text{SR} \leq 0 : \text{SA} = \text{MIN [(Loyer mensuel de base} + \text{Charges locatives} - \text{Loyer}) \text{ ou } (20\% \times \text{Loyer mensuel de référence pour un F1 ou un F2 ou } 10\% \text{ du loyer mensuel de référence pour un F3/F4/F5/F6)]}$$

$$\text{SR} < 50\% \text{ du loyer mensuel de référence} : \text{SA} = \text{MIN [50\%} \times (\text{Loyer mensuel de base} + \text{Charges locatives} - \text{Loyer}) \text{ ou } (10\% \times \text{Loyer mensuel de référence F1/F2 ou } 5\% \times \text{Loyer mensuel de référence pour un F3/F4/F5/F6)]}$$

Simulation :

Situation familiale : **Couple (2 adultes)** avec un **enfant de moins de 14 ans**

Localisation du logement : Papeete (Zone 1)

Type de logement : F2

Revenus du ménage : 150 000 F CFP/mois

Loyer mensuel de base (hors charges) : 82 000 F CFP

Loyer mensuel de référence : 96 000 F CFP (Zone 1)

Loyer plafond pour un F2 en Zone 1 (Arue à Papara) : 113 000 F CFP

Charges locatives : 8 200 F CFP

Calculs du montant de l'aide au paiement du loyer :

Loyer (L) = 82 000 F CFP

SR = Revenus du ménage (R) – Forfait individuel (FI) ou familial (FF)

FF = FI x (1+0,7 x (Nombre d'adultes et d'enfants de plus de 14 ans - 1) + 0,5 x Nombre d'enfants de moins de 14 ans)

FF = 65 575 x (1+0,7 x (2 - 1) + 0,5 x 1) = 144 265 F CFP

SR = 150 000 (R) – 144 265 (FF) = 5 735 F CFP = SR < 50% du loyer mensuel de référence et SR > 0

SA : SR < 50% du loyer mensuel de référence = SA = MIN [50% x (Loyer mensuel de base + Charges locatives – Loyer) ou (10% x Loyer mensuel de référence F1/F2 ou 5% x Loyer mensuel de référence pour un F3/F4/F5/F6)]

SA = 50% x (82 000 + 8 200 – 82 000) = 4 100 F CFP

SR > 0 : CL = MIN [(5% x R + (R – FF)) ou Plafond de contribution déterminé en fonction du nombre de personnes dans le ménage x R]

CL = MIN (5% x 150 000 + (150 000 – 144 265)) = 13 235 F CFP

Calcul de l'APL :

APL = LOYER (L) + SUPPLÉMENT D'AIDE (SA) – CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU LOYER DE BASE (CL)

APL = 82 000 (L) + 4 100 (SA) – 13 235 (CL) = 72 865 F CFP (APL)

Montant restant du loyer à recouvrer pour le ménage = 82 000 - 72 865 (APL) = 9 135 F CFP

L'article LP. 11 prévoit la possibilité de réviser le montant de l'aide si la situation sociale ou économique du bénéficiaire évolue et en cas de modification du loyer ou de la typologie du logement.

L'article LP. 12 dispose que l'aide est octroyée dans la limite des crédits disponibles votés annuellement et qu'elle est versée au bailleur du logement ou à son mandataire. L'aide est accordée pour une durée de douze mois, à compter du premier jour du mois civil suivant la date de notification de complétude du dossier de première demande.

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

Les articles LP. 13 et LP. 14 consacrent l'arrêt de plein droit de l'aide à la cessation du bail ainsi que l'exclusion de l'aide lorsque son montant mensuel est inférieur à un montant minimal fixé par arrêté en conseil des ministres.

S'agissant des dispositions relatives au contrôle de l'aide, il est à noter que l'article LP. 15 accorde la possibilité à la Polynésie française d'opérer tout contrôle, de solliciter tout document et information nécessaire à l'appréciation des conditions d'ouverture, au maintien des droits et au calcul de l'aide.

En l'absence de transmission des éléments demandés ou en cas de non-respect des conditions d'attribution de l'aide, le versement de l'aide cesse (article LP. 16).

En cas de manquement du bailleur, ce dernier sera tenu de rembourser les sommes indûment perçues sans pouvoir exiger du locataire la part de loyer prise en charge par le dispositif.

S'agissant du bénéficiaire de l'aide, celui-ci perd également le bénéfice de l'aide et est tenu de rembourser partiellement ou totalement les sommes perçues.

Le remboursement de l'aide est dû sur l'ensemble des versements perçus à compter de la date à laquelle le fait générateur qui a conduit au non-respect des dispositions de la présente loi du pays a été constaté.

Dans le cas où la date du fait générateur est identique à la date du premier versement de l'aide, le remboursement de l'aide est total. Dans l'hypothèse où le bénéficiaire ou le bailleur apporte la preuve que le fait générateur du manquement est postérieur à la date du premier versement de l'aide, le remboursement est partiel.

L'article LP. 17 consacre le principe de non-cumul de l'aide au paiement du loyer avec l'aide familiale au logement et avec l'aide au logement versée par l'État aux étudiants boursiers.

L'article LP. 18 prévoit que la présente loi du pays ne s'applique pas aux baux en cours d'exécution à la date de son entrée en vigueur. Le bailleur est également soumis à l'obligation d'informer son locataire de l'éligibilité du logement au présent dispositif.

L'article LP. 19 projette l'application de la présente loi du pays aux baux conclus par les bailleurs sociaux publics à compter du 1^{er} janvier 2029.

III. Impact budgétaire prévisionnel

Selon les simulations réalisées par l'administration, le dispositif d'aide au paiement du loyer nécessitera un budget progressif sur cinq ans :

- **Année 1** : 475 millions F CFP pour un objectif de 600 logements conventionnés ;
- **Année 2** : 950 millions F CFP pour 1 200 logements ;
- **Année 3** : 1,9 milliard F CFP pour 2 400 logements ;
- **Année 4** : 3,8 milliards F CFP pour 4 800 logements ;
- **Année 5** : 4,56 milliards F CFP pour 5 760 logements, soit 1/3 du parc locatif privé.

Le montant moyen de l'aide est estimé à **66 000 F CFP par mois** pour les ménages éligibles dont les revenus sont égaux ou supérieurs à 1,5 SMIG. Cette projection s'appuie sur un taux de captation progressif de 33% du parc locatif privé (17 727 logements), conformément aux ratios observés pour l'aide familiale au logement (AFL) de l'OPH.

IV. Avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel (CESEC)

Le CESEC, réuni en assemblée plénière le 14 novembre 2025, a rendu un avis⁹ favorable au présent projet de loi du pays.

V. Travaux en commission

Examiné en commission le 8 avril 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 le présent dispositif participe à la production de nouveaux logements en faveur de la population polynésienne. Ainsi, le présent projet de loi du pays répond à un besoin de logements, notamment pour les personnes originaires des îles éloignées en déplacement sur l'île de Tahiti pour des raisons de santé (*soins réguliers de longue durée comme la dialyse*).

En outre, il a été souligné qu'aucun montant minimum du loyer n'est pris en considération dans les critères d'éligibilité au dispositif de l'aide au paiement du loyer. En revanche, un montant maximal est pris en compte dans le calcul de l'aide. Par ailleurs, il est à noter que la formule de calcul du montant de l'aide au paiement du loyer a été conçue de manière à ce que l'aide versée réponde au mieux aux réalités des ménages.

Aussi, il a été précisé que près de 5 000 ménages, composés d'une moyenne de 3,5 personnes par ménage, pourraient être impactés par le dispositif d'aide au paiement du loyer. À ces ménages bénéficiaires s'ajoutent également les personnes en situation de surendettement, pour qui le présent dispositif représenterait une solution pour atténuer leur charge locative.

Enfin, un ensemble d'amendements a été adopté au cours de la réunion de commission. Ces amendements visent essentiellement à corriger des erreurs matérielles et à rectifier certains paramètres du dispositif de l'aide au paiement du loyer.

* * * * *

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

Patricia PAHIO-JENNINGS

Thilda GARBUTT-HAREHOE

⁹ [Avis n° 77/2025 CESEC du 14 novembre 2025](#)



TEXTE ADOPTÉ N°

ASSEMBLÉE DE POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE]

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : DHV25203084LP-3)

portant création de l'aide au paiement du loyer

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

Travaux préparatoires :

- Avis n° 77-2025/CESEC du 14 novembre 2025 du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 55 CM du 16 janvier 2026 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 8 avril 2026 ;
 - Rapport n° du de Mesdames Patricia PAHIO-JENNINGS et Tilda GARBUTT-HAREHOE, rapporteuses du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du ;
-

TITRE I – PRÉAMBULE

Article LP 1.- Champ d'application

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

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

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

Article LP 2.- Définition

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

Bénéficiaire : le bénéficiaire de l'aide s'entend du titulaire d'un bail de location conforme aux dispositions de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée ou du titulaire d'un bail de location conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 telle qu'applicable en Polynésie française.

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

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

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

Étudiant : est considéré comme « étudiant », une personne inscrite dans une formation de l'enseignement supérieur en Polynésie française, préparant un diplôme ou un titre reconnu, et justifiant d'une inscription administrative pour l'année scolaire ou universitaire considérée.

TITRE II - PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

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

Article LP 4.- Règles de prescription

L'action intentée par l'organisme payeur en recouvrement des sommes indûment versées, sauf en cas de fraude ou de fausse déclaration, se prescrit conformément au Livre V de la partie législative du code des finances publiques de la Polynésie française.

Article LP 5.- Autres règles

L'aide au paiement du loyer est exclue des ressources prises en compte en vue de l'attribution des prestations sociales.

Elle est également exclue des ressources prises en compte en vue de l'affiliation aux différents régimes de protection sociale.

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

CHAPITRE I - CONDITIONS RELATIVES AU LOGEMENT

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

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

Il doit également respecter les différentes obligations déclaratives imposées par la réglementation fiscale.

Ces exigences sont précisées par arrêté en conseil des ministres.

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE II - CONDITIONS RELATIVES AU BÉNÉFICIAIRE

Article LP 7.- Qualité du bénéficiaire

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

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

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

Article LP 8.- Condition de résidence

Le bénéficiaire doit justifier d'une durée de résidence de cinq (5) ans en Polynésie française ou d'une durée de mariage, de concubinage ou de pacte civil de solidarité de deux (2) ans avec une personne justifiant de cette durée de cinq (5) ans.

Les périodes passées en dehors de la Polynésie française pour suivre des études ou une formation ou pour des raisons familiales, professionnelles ou médicales ne sont pas, pour les personnes qui y résidaient antérieurement, interruptives du délai pris en considération pour apprécier la condition de résidence.

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

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

TITRE IV - MODALITÉS DE CALCUL, VERSEMENT ET ARRÊT DE L'AIDE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'aide est accordée pour une durée de douze mois. Elle démarre à compter du premier jour du mois civil suivant la date de notification du bénéfice de l'aide au titre de la première demande.

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

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

Article LP 13.- Arrêt de l'aide

Le versement de l'aide au paiement du loyer cesse de plein droit au jour de la cessation du bail.

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

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

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

Article LP 15.- Contrôle de l'aide

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

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

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

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

Article LP 16.- Remise en cause et remboursement de l'aide

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

Sont considérés comme manquements imputables au bailleur :

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

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

Sont considérés comme manquements imputables au bénéficiaire :

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

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

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

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

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

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

TITRE VI - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

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

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

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

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

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

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

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

Article LP 19.- Dispositions transitoires

Les dispositions de la présente loi du pays ne s'appliquent aux baux conclus par les bailleurs sociaux publics qu'à compter du 1^{er} janvier 2029.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

La secrétaire,

Odette HOMAI

Le Président,

Antony GEROS