

Document mis
en distribution

Le 8 AVR. 2026



N° 28-2026

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 DU DISPOSITIF 'A NOHO
(BAIL RÉEL LOGEMENT)**

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

par M^{mes} Odette HOMAI 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° 8917/PR du 16 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 création du dispositif 'A noho (bail réel logement).

Ce nouveau dispositif s'inscrit dans la droite ligne des politiques publiques de l'accessibilité au logement et en complémentarité des mesures existantes : *aide à l'investissement des ménages (AIM), prêt à taux zéro (PTZ), suppression des droits de publicité foncière, etc.*

I. Contexte et objectifs

La Polynésie française est confrontée à une forte hausse des prix de l'immobilier et une inadéquation de l'offre de logements aux capacités financières des ménages.

Dans son rapport de juillet 2025 relatif à la politique de lutte contre la pauvreté et l'exclusion de la Polynésie française¹, la Chambre territoriale des comptes précise que le logement est l'une des dimensions de la pauvreté et que :

« Dans les secteurs à forte pression immobilière, tels que les centres urbains et les lieux très touristiques, comme la commune de Bora Bora, le coût élevé du foncier et de l'immobilier rend l'accession à la propriété difficile, y compris pour les ménages de classe moyenne. Cette tension se répercute également sur le marché locatif, où les loyers pratiqués excèdent largement les capacités financières des populations les plus vulnérables, notamment locales. Dans les zones rurales, bien que les prix soient globalement inférieurs, ils demeurent hors de portée pour une partie significative des ménages précaires. ».

Si les mesures précitées ont été prises pour dynamiser l'accessibilité au logement des ménages, aucune n'agit sur le prix de sortie du logement, dont les principales composantes sont le coût de la construction et le coût d'acquisition du foncier, ce dernier représentant en moyenne 25 % du coût total d'une opération de logements collectifs.

Dans un objectif de baisse de prix des logements, à la vente ou à la location, la Polynésie française entend ainsi proposer un nouvel outil qui dissocie le foncier du bâti, et qui repose sur des mécanismes juridiques existants localement et en métropole.

À ce titre, le *bail emphytéotique* et le *bail à construction* représente des mécanismes éprouvés en Polynésie française se basant sur la dissociation du foncier et du bâti : un propriétaire conclut un contrat de longue durée portant sur un terrain avec un preneur (18 à 99 ans) en contrepartie d'un loyer, lequel dispose d'un droit de jouissance sur le terrain et les constructions déjà édifiées et d'un droit de propriété sur les nouvelles constructions qu'il édifie. Ces mécanismes ont pour but de ne pas faire supporter au preneur l'achat d'un terrain, supposant un prix final de vente (de logements par exemple) moindre.

Au niveau national, deux autres mécanismes juridiques, évolutifs des deux précédents outils, ont été mis en place dans le code de la construction et de l'habitation :

– le *bail réel immobilier* (art. L254-1 à L254-9), qui encadre strictement les conditions de revente du logement par le preneur en plafonnant les prix de vente et les revenus des acquéreurs et qui exclue le principe de résiliation unilatérale du bail par le bailleur ;

– le *bail réel solidaire* (art. L255-1 et L255-19), qui prévoit la recharge automatique de la durée du bail à chaque cession des droits, remédiant ainsi à la problématique rencontrée par les autres outils liée à la réduction progressive de la valeur des droits issus du bail au fur et à mesure de leurs cessions.

¹ Rapport d'observations définitives de la CTC sur « La politique de lutte contre la pauvreté et l'exclusion de la Polynésie française pour les exercices 2020 et suivants », délibéré le 31 juillet 2025

À la lumière des constats dressés sur l'ensemble de ces mécanismes, il est ainsi proposé de créer en Polynésie française un nouveau dispositif de « bail réel logement (BRL) », intitulé '*A noho*', dont le régime juridique est élaboré sur la base des différentes réglementations.

Ce dispositif se définit par quatre caractéristiques au service d'une politique publique de long terme :

- le BRL a une finalité sociale, puisqu'il est dédié à la mise en œuvre de la politique du logement abordable. Il est conçu pour produire des logements, neufs ou réhabilités, qui sont destinés à être occupés à titre de résidence principale, que ce soit dans le cadre d'une location ou d'une accession à la propriété.
- le BRL est un levier économique pour la production de logements, reposant sur la dissociation du foncier et du bâti et permettant de neutraliser le coût du foncier, pour une réduction des prix de sortie.
- le BRL encadre les conditions de revente et de donation du logement afin d'éviter toute spéculation et de manière à garantir leur vocation sociale quelques soient les occupants.
- le BRL prévoit le principe de « rechargeabilité » du bail lors d'une cession de droits, qui garantit sa stabilité économique dans le temps. Ce mécanisme unique maintient la valeur financière des droits du preneur au fil des transmissions, sécurise le financement par le crédit et assure ainsi la fluidité et la pérennité du parc de logements sociaux créé.

Le BRL vise ainsi trois cas concrets pour des prix de logements modérés :

- la location de logements via un opérateur ;
- la vente de logements via un opérateur ;
- la vente de logements directement entre un bailleur et un ménage.

II. Création du dispositif 'A noho – bail réel logement

L'annexe au rapport schématise les principales dispositions du présent projet de loi du pays.

Le projet de loi du pays comporte 24 articles répartis en trois titres.

TITRE I – Dispositions générales (LP. 1 à LP. 4)

L'article LP. 1 définit le « bail réel logement » (BRL) comme un contrat et présente ses principales caractéristiques. Pour rappel, dans le cadre d'un « bail », le propriétaire met à disposition un bien en contrepartie d'une redevance.

Ce contrat, établi entre un *bailleur* et un *preneur*, confère à ce dernier des *droits réels immobiliers* (DRI), assortis de l'obligation de construire ou de réhabiliter des logements.

Ainsi, ces DRI permettent au preneur de bénéficier de droits réels de jouissance sur les biens existants à la date de la conclusion du bail et de devenir propriétaire des nouvelles constructions qu'il édifie durant toute la durée du contrat.

Ces logements sont exclusivement destinés à la location ou à l'accession à la propriété durant toute la durée du bail, dans le cadre d'une politique de logements abordables.

Cette finalité impose des conditions strictes :

- Destination : Ces logements doivent être occupés à titre de *résidence principale*. Les personnes physiques pouvant en bénéficier, doivent ainsi l'occuper au moins 10 mois par an, sauf en cas de d'obligation professionnelle, d'études ou de raison de santé.
- Bénéficiaires : Les occupants doivent respecter les conditions de ressources plafonnées et fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

- Prix : Les prix de cession ou de location ne doivent pas excéder les plafonds réglementaires plafonnées et fixées également par arrêté pris en conseil des ministres. Cet encadrement permet de neutraliser le coût du foncier dans l'opération.
- Durée : Le BRL est consenti pour une longue durée allant de dix-huit (18) ans à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, permettant ainsi au preneur d'amortir son investissement. Le bail ne peut prévoir de résiliation unilatérale (sauf lorsque la loi le prévoit), ni faire l'objet d'une tacite reconduction.

Ces dispositions permettent de protéger l'investissement du preneur et le distingue des autorisations d'occupation temporaire. Une dérogation de durée est possible (inférieure à 18 ans) lorsque le BRL est conclu avec un opérateur qui s'engage à céder les logements à des ménages (*article LP. 3*). Le bail initial consenti avec l'opérateur a ainsi une durée limitée au temps des études et des travaux.
- Formalisme : Le contrat doit être constaté par acte authentique et publié au service de la publicité foncière pour être opposable aux tiers.

Enfin, seuls peuvent avoir la qualité de bailleur : la Polynésie française ainsi que les organismes de logement social, publics² (ex. : *Office polynésien de l'habitat – OPH*) ou privés³.

Les articles LP. 2 à LP. 4 définissent les trois situations dans lesquelles le BRL s'applique :

1) contrat BRL entre un bailleur et un opérateur, lequel construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les **donner à bail**, c'est-à-dire, à les louer à des ménages sous conditions de ressources en appliquant des loyers plafonnés par arrêté pris en conseil des ministres⁴. Il doit justifier du respect de cet engagement auprès du bailleur, assurant ainsi le contrôle de la finalité sociale.

En outre, des dispositions sont prévues en cas de financement des travaux par un dispositif de défiscalisation locale ou métropolitaine ;

2) contrat BRL entre un bailleur et un opérateur, lequel construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à **vendre ses droits réels (cession de droits) à des ménages** sous conditions de ressources à un prix plafonné par arrêté pris en conseil des ministres.

Le projet d'arrêté transmis à l'assemblée fixe le prix plafond de vente par mètre carré de surface habitable à 320 000 F XFP hors taxes.

La cession des droits de l'opérateur à chaque preneur abouti à la conclusion d'un nouveau BRL individuel entre le bailleur originel et chaque preneur de l'opérateur, créant ainsi un lien direct, unique et individuel entre le bailleur et chacun d'entre eux. À l'issue de la dernière cession, le bail initial de l'opérateur est dépourvu d'objet et s'éteint automatiquement.

3) contrat BRL entre un bailleur et un ménage primo-acquéreur, lequel construit ou réhabilite un logement et **s'engage à l'occuper à titre de résidence principale**.

Cette dernière application du BRL cible spécifiquement l'accession sociale à la propriété pour des particuliers, en imposant des conditions d'éligibilité :

- Destination : Dans ce schéma, le bailleur conclut directement un BRL avec un ménage primo-acquéreur qui devient à la fois le preneur et le futur occupant-propriétaire. Le ménage s'engage, le cas échéant, à construire ou réhabiliter un logement avec éventuellement des aides spécifiques et à l'occuper à titre de *résidence principale*.

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

³ *Loi du Pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social (OPLS) – Pour mémoire, 15 OPLS existent en Polynésie française, agréés par arrêté pris en conseil des ministres.*

⁴ *Arrêté n° 1359 CM du 15 septembre 2016 portant application de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social*

- **Bénéficiaires** : L'accès à ce dispositif est réservé aux « *primo-acquéreurs* », définis comme des personnes n'ayant pas été propriétaires d'un bien résidentiel au cours des 5 années précédant la conclusion du bail, à l'exception des victimes de calamités naturelles (constatée par arrêté) ayant perdu leur logement de façon permanente et les époux divorcés se retrouvant sans logement et dans l'impossibilité financière de se reloger.

Par ailleurs, le titulaire du bail doit justifier soit d'une résidence continue de 5 ans en Polynésie française (les absences pour études, raison familiale/professionnelle/médicale ne sont pas interruptives), soit d'un lien familial (mariage, PACS, concubinage) de 2 ans avec une personne remplissant cette condition de 5 ans de résidence.

- **Formalisme** : Les conditions d'acquisition et de cession ultérieure du BRL par le ménage sont régies par les articles LP. 16 à LP. 18, afin de préserver la vocation sociale du logement dans le temps.

Pour l'application de l'article LP. 3 et LP. 4, le projet d'arrêté transmis à l'assemblée fixe le plafond des ressources selon la composition du ménage :

Ménages éligibles	Plafonds de ressources mensuelles brutes
Personne seule	386 194 F CFP
Couple	507 420 F CFP
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	594 011 F CFP
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	680 602 F CFP
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	767 192 F CFP
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	853 783 F CFP
Personne supplémentaire à charge	86 591 F CFP

TITRE II – Droits et obligations des parties (articles LP. 5 à LP. 14)

Les articles 5 à 14 viennent sécuriser et structurer la relation entre le bailleur et le preneur autour de cinq axes principaux.

1- Les travaux et les transformations du bien (articles LP. 5 et LP. 10)

Le preneur a l'obligation de réaliser les travaux de construction ou de réhabilitation prévus au contrat. En revanche, il ne peut pas réaliser d'autres travaux que ceux convenus, ni effectuer de démolition ou de modification qui diminueraient substantiellement la valeur du bien, sans l'accord du bailleur.

En outre, le preneur peut acquérir des servitudes actives (droit de passage) ou consentir des servitudes passives sur le bien, à condition qu'elles soient indispensables et, sauf accord contraire, limitées à la durée du BRL, pour la réalisation de ces travaux.

2- La nature des droits du preneur (articles LP. 6, LP. 7 et LP. 14)

En cours de bail, les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété. À l'expiration du contrat, cette propriété est transférée au bailleur.

S'agissant des droits du preneur, il peut en jouir librement. Ces droits concernent les droits réels de jouissance sur les biens existants au moment de la conclusion du BRL et la propriété des nouvelles constructions et améliorations réalisées, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble et n'impacte pas l'état du bien qui est convenu pour sa restitution en fin de bail.

Enfin, ces droits réels ainsi que les constructions ayant une valeur économique, ils peuvent donc faire l'objet de sûretés pour garantir un prêt notamment, et être saisis en cas de défaillance.

3- Les obligations d'entretien du preneur (articles LP. 11)

De manière générale, le preneur se doit de maintenir en bon état le bien existant ainsi que les constructions nouvelles. Il n'est cependant pas tenu de les reconstruire si la destruction est due à un cas fortuit, à la force majeure ou à un vice de construction antérieur au bail. Dans ce dernier cas, il a droit à une indemnisation. Par ailleurs, si le bien est totalement détruit par l'une de ces causes, le BRL prend fin de plein droit.

En revanche, le preneur est responsable des dommages causés par un incendie lors de la conclusion du bail et doit utiliser son assurance pour réparer ou reconstruire.

4- Le financement (articles LP. 13)

Le preneur s'acquitte d'une redevance en contrepartie de la jouissance du bien, dont il ne peut se libérer sauf décision du bailleur. Son montant dépend de l'origine du bien. Il est fixé par la réglementation applicable⁵ lorsque le bien relève du domaine privé de la Polynésie française, en revanche, son calcul tient compte des conditions d'acquisition par le bailleur et éventuellement des conditions financières et techniques du projet de construction.

5- Les règles d'application spécifiques (articles LP. 8, LP. 9 et LP. 12)

Les baux à usage d'habitation conclus par l'opérateur dans le cadre d'un BRL en application de l'article LP. 2 du présent projet de texte, prennent fin de plein droit à l'expiration du bail, sauf si le contrat prévoit explicitement le contraire. Cette condition permet ainsi au bailleur de retrouver la libre jouissance de ses biens.

S'agissant des activités complémentaires, le preneur a la possibilité d'en faire dès lors qu'elles sont prévues au contrat et autorisées par le bailleur, sans dénaturer la vocation principale de logement.

S'agissant des copropriétés, si tous les logements d'un immeuble sont en BRL, les preneurs confient la gestion collective de leurs droits réels de jouissance au syndicat de copropriété. En revanche, si le BRL ne porte que sur un lot dans une copropriété existante, c'est le preneur qui en assume directement les droits et obligations de copropriétaire.

TITRE III – Location des logements et transmission des droits réels (articles LP. 15 à LP. 20)

Les articles 15 à 20 visent à garantir l'accès de manière abordable aux logements issus de ce bail et le maintien de leur vocation sociale, quels que soient les changements d'occupants ou de propriétaires des DRI. Cette pérennisation repose ainsi sur trois piliers.

1- Les règles anti-spéculatives (articles LP. 16, LP. 17 et LP. 20)

En cas de mutation, le prix de vente ou la détermination de la valeur maximale des DRI (lors d'une donation ou d'une transmission pour mort) sont plafonnés au prix initial, additionné aux améliorations autorisées en vertu de l'article LP. 5 du présent projet de loi du pays, actualisés d'un indice (index du bâtiment et des travaux publics ou indice des prix à la consommation).

Par ailleurs, il est précisé que tout nouvel acquéreur, donataire ou ayant-droit doit respecter les conditions d'éligibilité mentionnées à l'article LP. 3 ou LP. 4.

2- La sécurisation des transactions (articles LP. 17 et LP. 18)

Tout projet de cession ou de donation des droits issus du BRL, nécessite le respect d'un formalisme qui passe notamment par la transmission d'une offre préalable de cession ou de donation du cédant ou du donateur au donataire, un délai de réflexion pour l'acquéreur, une demande d'agrément du projet de cession au bailleur.

En outre, en cas d'agrément de la cession ou de la donation par le bailleur, les preneurs successifs deviennent titulaires d'un BRL dont la durée est identique à celle prévue dans le BRL initial. Cette disposition permet aux acquéreurs successifs d'obtenir des prêts.

⁵ Loi du Pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée

3- L'adaptation aux cas particuliers (articles LP. 15, LP. 18, LP. 19 et LP. 20)

En cas de refus d'agrément, il est précisé que le cédant a la possibilité de demander au bailleur de lui proposer un potentiel acquéreur dans un délai de six mois, au-delà duquel le BRL peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé.

En cas du décès du preneur, les droits réels issus du bail réel logement sont transmis à son ayant droit qui répond aux conditions d'éligibilité mentionnées à l'article LP. 3 ou LP. 4.

Enfin, il est à noter que l'opérateur qui loue son bien est tenu par une obligation d'information sur l'existence et le contenu du BRL mais également sur l'extinction de plein droit du bail à usage d'habitation à l'échéance du BRL.

À défaut, le ménage est autorisé à se maintenir dans le logement qu'il occupe pour une durée de trois ans à compter de la date d'extinction du BRL.

TITRE IV. – Contrôle et sanctions (articles LP. 21 à LP. 24)

Les articles LP. 21 à 24 définissent les conséquences du non-respect des règles et affirment le caractère prioritaire du dispositif lorsqu'il s'applique au domaine public polynésien.

L'article LP. 21 prévoit ainsi la nullité du BRL si les conditions relatives aux plafonds de revenus des ménages occupants, à la fixation des prix de vente ou de détermination de la valeur des biens donnés ainsi qu'à la procédure d'agrément ne sont pas respectées.

L'article LP. 22 prévoit la résiliation du BRL (avec accord des parties ou décision de justice) et l'indemnisation du preneur en cas d'inexécution par ce dernier de ses obligations prévues par le contrat, bien que l'article LP.1 interdise la résiliation unilatérale.

L'article LP. 23 institue un droit de contrôle au profit de la Polynésie française lorsque les biens donnés à bail relèvent de son domaine privé.

Ce contrôle doit lui permettre de vérifier le respect des obligations du preneur découlant de la présente loi du pays, de celles prévues par le BRL ainsi que celles résultant des dispositifs de financement auxquels il a recours.

L'article LP. 24 prévoit une primauté des règles spécifiques au BRL sur le régime général de gestion du domaine public lorsque le bien relève du domaine de la Polynésie française.

* * * * *

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel a émis un avis favorable sur ce projet de loi du pays dans sa séance du 12 novembre 2025⁶.

III. Travaux en commission

Après une présentation du dispositif en commission les 16 et 29 janvier 2026, réunions qui ont suscité des échanges ayant principalement permis d'apporter davantage de compréhension aux mesures envisagées, le présent projet de loi du pays a été examiné le 8 avril 2026, en présence notamment du ministre du foncier et du logement, en charge de l'aménagement.

Plusieurs amendements ont été déposés afin d'affiner le projet de texte. Certains portent sur la forme, apportant des corrections terminologiques et matérielles comme clarifier la distinction entre « preneur » et « opérateur ».

⁶ Avis CESEC n° 74/2025 du 12 novembre 2025 sur le projet de loi du pays portant création du dispositif « A noho » (bail réel logement)

D'autres, touchant au fond du texte, ont permis d'ouvrir le débat sur des points cruciaux tels que les conditions de refus d'agrément de cession, les règles de transmission successorale et les modalités d'indemnisation à l'expiration du bail.

* * * * *

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

Odette HOMAI

Thilda GARBUTT-HAREHOE

DISPOSITIF 'A NOHO (Bail réel logement)

● Dispositions Générales (LP. 1 à LP. 4)



● Droits et obligations des parties (LP. 5 à LP. 14)

<u>Droits du bailleur :</u> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Décider de la réduction ou exonération des redevances pendant la durée des études et des travaux. 	<u>Le contrat :</u> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Les constructions et améliorations réalisées par le <u>preneur</u> demeurent sa propriété en cours de bail ; ❖ Elles deviennent de la propriété du <u>bailleur</u> à l'expiration du bail ; ❖ Détermine les activités accessoires pouvant être exercées dans le bien objet du bail. 	<u>Droits du preneur :</u> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Jouir librement des DRI et des installations ou constructions édifiées ou réhabilitées ; ❖ Acquérir des servitudes actives ; ❖ Consentir des servitudes passives indispensables à la réalisation de ses obligations ;
		<u>Obligations du preneur :</u> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Effectuer des travaux de construction ou de réhabilitation ; ❖ N'effectuer aucun changement diminuant la valeur de l'immeuble ; ❖ Ne démolir aucuns ouvrages existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités ; ❖ Entretien des ouvrages existants ; ❖ S'acquitter d'une redevance dont le montant diffère en fonction que le bien relève ou non du domaine privé de la PF.

● Location des logements et transmission des DRI (LP. 15 à LP. 20)

<u>Mutation :</u> En cas de mutation : Prix max. de vente ou Valeur max. DRI = Valeur initiale + modalités définies par ATE en CM.	<u>Projet de cession ou donation :</u> <ul style="list-style-type: none"> ❖ En cas de projet de cession ou de donation, l'acquéreur reçoit une offre préalable de cession ou de donation avec des mentions obligatoires expresses. ❖ La durée de l'offre est ≥ 30 jours. ❖ À compter de la réception de l'acceptation, le cédant/donateur sollicite l'agrément du projet au bailleur dans un délai de 30 jours. ❖ Le bailleur dispose de 2 mois pour délivrer son agrément. 	<u>Donner à bail :</u> <ul style="list-style-type: none"> ❖ En cas de mise en location des baux (LP n° 2012-26 du 10-12-12), l'opérateur loueur à une obligation d'information. ❖ En cas de non respect de cette obligation, le ménage est autorisé à se maintenir dans le logement pour une durée de 3 ans à compter de la date d'extinction du BRL.
		<u>Décès du preneur :</u> <ul style="list-style-type: none"> ❖ En cas de décès, les DRI sont transmis à l'ayant droit qui répond aux conditions d'éligibilité (LP.3 ou LP. 4).

● Contrôles et sanctions (LP. 21 à LP. 24)

<u>Contrôle par le bailleur (Polynésie française) :</u> Si les biens donnés à bail relèvent du domaine privé de la PF alors la PF peut réclamer tout document nécessaire au contrôle du respect des dispositions : <ul style="list-style-type: none"> - du présent projet ; - du BRL ; - des dispositifs de financements. 	<u>Nullité du BRL :</u> En cas de non respect des conditions de plafonds de revenus des ménages occupants, de la fixation des prix de vente ou de location et de la procédure d'agrément, les BRL sont réputés nuls.	<u>Résiliation du BRL :</u> En cas de non exécution de ses obligations par le preneur, le BRL est résilié avec accord des parties ou par décision du juge. La résiliation donne lieu à une indemnisation versée par le bailleur au preneur dont les modalités sont fixées par le bail.
---	---	--

Priorité des BRL : lorsque les biens objets du BRL appartiennent au domaine de la PF, les dispositions du présent projet prévalent sur celles des autres baux conclus par le Pays.



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION ORDINAIRE

LOI DU PAYS

(NOR : DHV25203116LP-9)

portant création du dispositif 'A noho (bail réel logement)

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

Travaux préparatoires :

- Avis n° 74/2025/CESEC du 12 novembre 2025 du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 2518 CM du 16 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 8 avril 2026 ;
 - Rapport n° 28-2026 du 8 avril 2026 de Mesdames Odette HOMAI et Thilda GARBUTT-HAREHOE, rapporteuses du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 24 avril 2026 ;
-

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article LP 1.- Le bail réel logement est le contrat par lequel le bailleur consent à un preneur des droits réels immobiliers assortis, le cas échéant, de l'obligation pour celui-ci de construire ou de réhabiliter des constructions existantes en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements.

Au sens de la présente loi du pays, est qualifiée d'opérateur toute personne morale, de droit public ou privé, à but lucratif ou non lucratif, titulaire d'un bail réel logement, qui assure, directement ou indirectement, la construction, la réhabilitation, la gestion locative ou la cession de logements, dans le respect des objectifs de logement abordable définis par la présente loi du pays. Tant qu'il est titulaire du bail réel logement, l'opérateur est soumis à l'ensemble des droits et obligations applicables au preneur, dans les conditions prévues par la présente loi du pays.

Les logements construits ou réhabilités sont destinés, pendant toute la durée du bail, à être occupés à titre de résidence principale par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres et dont les prix de cession ou de location n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Au sens de la présente loi du pays, l'« habitation principale » désigne un bien immobilier à usage d'habitation occupé au moins dix mois par an, sauf en cas d'obligation professionnelle, d'études ou de raison de santé.

Le bail réel logement est consenti pour une durée de dix-huit à quatre-vingt-dix-neuf ans. Il peut prévoir une durée inférieure lorsqu'il est conclu dans le cas prévu à l'article LP. 3 de la présente loi du pays. Il ne peut prévoir aucune faculté de résiliation unilatérale de la part du bailleur en dehors des cas prévus par la présente loi du pays, ni faire l'objet d'une tacite reconduction.

Le bail réel logement doit être constaté par acte authentique et publié au service de la publicité foncière.

Seuls peuvent avoir la qualité de bailleur d'un bail réel logement la Polynésie française, les organismes de logement social régis par la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française et les organismes privés de logement social régis par la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

Article LP 2.- Le bail réel logement peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à les donner à bail à des ménages dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres et en appliquant des loyers qui n'excèdent pas des plafonds fixés par arrêté pris en conseil des ministres. L'opérateur justifie auprès du bailleur du respect de cet engagement.

Lorsque le financement des travaux est assuré par un dispositif de défiscalisation locale ou métropolitaine, le preneur peut être autorisé par le bailleur à céder temporairement ses droits réels issus du bail à des personnes physiques ou morales investissant dans le cadre dudit dispositif. Dans ce cas, la durée de cette cession ne peut être supérieure à celle exigée par ledit dispositif et il n'est pas fait application des dispositions des articles LP. 16 à LP. 19.

Article LP 3.- Le bail réel logement peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre ses droits réels issus du bail à des ménages répondant aux conditions de ressources fixées en application de l'article LP. 4 de la présente loi du pays, à un prix fixé par arrêté pris en conseil des ministres et dans le respect des conditions prévues à l'article LP. 4 de la présente loi du pays.

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre le bailleur et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

À l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel logement portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre.

Par dérogation aux alinéas un à trois du présent article, lorsque le financement des travaux est assuré par un dispositif de défiscalisation locale ou métropolitaine, le preneur peut être autorisé par le bailleur à céder temporairement ses droits réels issus du bail à des personnes physiques ou morales investissant dans le cadre dudit dispositif. Dans ce cas, la durée de cette cession ne peut être supérieure à celle exigée par ledit dispositif et il n'est pas fait application des dispositions des articles LP. 16 à LP. 19.

Article LP 4.- Le bail réel logement peut être consenti à un ménage primo-acquéreur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite un logement et qui s'engage à l'occuper à titre de résidence principale.

Au sens de la présente loi du pays, la « primo-acquisition » désigne la situation dans laquelle le preneur ou les membres du ménage appelé à jouir des droits réels du bien objet d'un bail réel logement n'ont pas été propriétaires de leur habitation principale ou d'un bien à usage d'habitation ou de part de société à prépondérance immobilière propriétaire de bien à usage résidentiel au cours des cinq (5) années précédant la conclusion du bail réel logement.

Toutefois, la condition de première propriété n'est pas exigée lorsque le ménage a été victime d'une calamité naturelle, constatée par arrêté pris en conseil des ministres, ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive son habitation principale, ou lorsque, à la suite du prononcé du divorce, l'époux ne peut se maintenir dans le logement familial et est dans l'impossibilité d'établir sa résidence principale dans un autre logement.

Les plafonds de ressources des ménages sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Les conditions et modalités d'acquisition et de cession du logement et des droits réels immobiliers issus du bail par le ménage sont fixées par les articles LP. 16 à LP. 19 de la présente loi du pays.

Le titulaire du bail 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 ans avec des personnes justifiant d'une résidence 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.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Article LP 5.- Le bail réel logement oblige, s'il y a lieu, le preneur à effectuer des travaux de construction ou de réhabilitation.

Le preneur ne peut, sauf stipulations contraires ou avenant au bail, exécuter d'autres ouvrages ou travaux que ceux prévus initialement, à l'exception de tous travaux nécessaires à la conservation du bien en état d'usage, conformément aux stipulations du bail.

Le preneur ne peut effectuer aucun changement qui diminue la valeur de l'immeuble et ne peut, sauf stipulation contraire du bail, démolir, même en vue de les reconstruire, les ouvrages existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités.

Article LP 6.- Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. A défaut, les constructions et améliorations réalisées par le preneur demeurent sa propriété en cours de bail et deviennent la propriété du bailleur à l'expiration du bail.

Article LP 7.- Le preneur peut jouir librement des droits réels immobiliers et des installations ou constructions qu'il a édifiées ou réhabilitées, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à la destination de l'immeuble, ou à l'état dans lequel il a été convenu que les droits réels immobiliers et les installations ou constructions édifiées ou réhabilitées seraient remis en fin de bail.

Article LP 8.- Lorsque l'opérateur donne à bail les logements en application de l'article LP. 2 de la présente loi du pays, les baux s'éteignent à l'expiration du bail réel logement, sauf si le contrat de bail réel logement en prévoit la continuation par le bailleur, et sous réserve des dispositions prévues au dernier alinéa de l'article LP. 15.

À l'expiration du bail, les droits réels immobiliers attachés au bâti s'éteignent et reviennent au bailleur. Cette extinction peut ouvrir droit, au profit du titulaire du bail, à une indemnité. Dans ce cas, les parties fixent les modalités dans le contrat.

Article LP 9.- Le contrat de bail détermine, le cas échéant, les activités accessoires qui pourront être exercées dans le bien objet du bail et subordonne à l'accord du bailleur tout changement d'activité ou d'affectation.

Article LP 10.- Le preneur peut acquérir des servitudes actives et consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions et réhabilitations prévues au bail. Sauf accord du bailleur, il ne peut constituer des servitudes passives au-delà de la durée du bail.

Article LP 11.- Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien et de réparations les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci.

Il n'est pas obligé de les reconstruire s'il prouve qu'elles ont été détruites par cas fortuit, force majeure, ou qu'elles ont péri par le vice de la construction antérieur au bail. Dans ces derniers cas, le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels, dans les conditions prévues par le bail, lorsque les constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci ont été détruites par un vice de la construction antérieur au bail.

Sauf stipulation contraire du contrat de bail, lorsque les biens objets du bail sont détruits en totalité par l'une des causes mentionnées à l'alinéa précédent, le bail est résilié de plein droit.

Le preneur répond de l'incendie des constructions existantes lors de la conclusion du bail et celles qu'il réalise pendant la durée de celui-ci.

Article LP 12.- Dans les immeubles en copropriété où l'ensemble des logements font l'objet de baux réels logement auprès du bailleur, les preneurs confèrent au syndicat des copropriétaires la gestion de leurs droits réels indivis, en complément des missions qui lui sont attribuées notamment par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le règlement de copropriété peut également prévoir un mandat de recouvrement des redevances au profit du syndic en application de l'article LP. 13 de la présente loi du pays.

Le bail réel logement peut porter sur un lot de copropriété. Dans ce cas, le preneur exerce les droits et assume les obligations attachées à la qualité de copropriétaire.

Article LP 13.- Le preneur s'acquitte du paiement d'une redevance dont le montant :

- lorsqu'il s'agit de biens qui ne relèvent pas du domaine privé de la Polynésie française, tient compte des conditions d'acquisition par le bailleur des biens donnés à bail et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements qui font l'objet du bail réel logement ;
- lorsqu'il s'agit de biens qui relèvent du domaine privé de la Polynésie française, est déterminé en application de la loi du pays n° 2021-53 du 21 décembre 2021 relative au domaine privé de la Polynésie française.

Il ne peut ni se libérer de la redevance, ni, s'il est l'opérateur mentionné aux articles LP. 2 et LP. 3 de la présente loi du pays, se soustraire à l'exécution des conditions du bail réel logement, en délaissant l'immeuble.

Le bailleur peut décider de la réduction ou de l'exonération des redevances pendant toute ou partie de la durée des études et des travaux de construction ou de réhabilitation.

Afin de soutenir l'installation des ménages dans les logements acquis en application des articles LP. 3 et LP. 4, il peut également décider de la réduction ou de l'exonération des redevances pour une durée maximale de trois (3) ans.

Article LP 14.- Les droits réels issus du bail réel logement ainsi que les constructions édifiées, rénovées ou réhabilitées sur le terrain ou l'immeuble bâti donné à bail peuvent être saisis dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Les parties peuvent librement convenir de la date d'échéance des sûretés qu'elles constituent. À défaut, celles-ci prennent fin en cas de résiliation du contrat de bail.

TITRE III - LOCATION DES LOGEMENTS ET TRANSMISSION DES DROITS RÉELS

Article LP 15.- Lorsque l'opérateur, en application de l'article LP. 2 de la présente loi du pays, donne à bail les logements construits ou réhabilités, les baux consentis sur la base de la loi du pays n° 2012-26 du 10 décembre 2012 relatif aux baux à usage d'habitation meublée et non meublée :

- reproduisent en caractères apparents, sous peine de nullité, les dispositions de l'article LP. 1 et de l'article LP. 8 de la présente loi du pays ;
- mentionnent, en caractères apparents, la date d'extinction du bail réel immobilier et son effet sur le contrat de bail en cours.

À défaut, et par dérogation aux dispositions de l'article LP. 8 de la présente loi du pays, les ménages ont le droit de se maintenir dans les lieux pendant une durée de trente-six mois à compter de la date d'expiration du bail réel logement moyennant une indemnité d'occupation égale au dernier loyer d'habitation expiré et payable dans les mêmes conditions.

Article LP 16.- En cas de mutation, le prix de vente ou la valeur maximale des droits réels immobiliers est limité à sa valeur initiale, actualisée selon des modalités définies par arrêté pris en conseil des ministres.

L'acquéreur ou le donataire doit répondre aux conditions définies aux articles LP. 2, LP. 3 ou LP. 4.

Article LP 17.- Pour tout projet de cession ou donation des droits issus du bail réel logement, l'acquéreur ou donataire potentiel reçoit, de la part du cédant ou donateur, une offre préalable de cession ou de donation mentionnant expressément le caractère temporaire des droits issus du bail réel logement, sa date d'extinction, la nouvelle durée du bail réel logement ou la durée du nouveau bail réel logement résultant de l'application de l'article LP. 18 si le bailleur agrée la cession des droits réels, les conditions de délivrance de cet agrément par le bailleur, les modalités de calcul du prix de vente ou de la valeur donnée, telles que prévues au bail. L'offre reproduit les dispositions de la présente loi du pays.

Le cédant ou donateur est tenu de maintenir son offre préalable pour une durée de trente jours minimum à compter de sa réception par l'acquéreur ou donataire potentiel. Cette offre ne peut être acceptée par l'acquéreur ou donataire potentiel avant un délai de dix jours à compter de sa réception.

À compter de la réception de l'acceptation de l'offre de cession ou de donation par l'acquéreur ou donataire potentiel, le cédant ou donateur sollicite dans un délai de trente jours l'agrément du projet de cession

par le bailleur. Il joint à sa demande l'offre préalable de cession ou de donation, les pièces permettant d'établir l'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire choisi par lui.

La vente ou la donation des droits réels issus du bail réel logement est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par le bailleur.

Le bailleur dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande d'agrément pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire à la conclusion d'un bail réel logement définies à l'article LP. 2, LP. 3 ou LP. 4 de la présente loi du pays, de la conformité de l'offre préalable de cession ou de donation avec le bail en vigueur, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant au vendeur ou au donateur, et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition.

La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur.

Article LP 18.- En cas d'agrément par le bailleur de la cession ou de la donation intervenant en application de l'article LP. 17 de la présente loi du pays, la durée du bail est de plein droit prorogée afin de permettre à tout nouveau preneur de bénéficier d'un droit réel d'une durée égale à celle prévue dans le contrat initial.

En cas d'agrément par le bailleur de la cession intervenant en application de l'article LP. 3 de la présente loi du pays, la durée du nouveau bail est fixée conformément à l'article LP. 1 de la présente loi du pays.

Article LP 19.- Le refus d'agrément d'une cession ou d'une donation ne peut être fondé que sur le non-respect des conditions d'éligibilité prévues par la présente loi du pays ou sur la méconnaissance des modalités de détermination du prix fixées par le contrat de bail réel logement.

En cas de refus d'agrément lors d'une cession, le cédant peut demander au bailleur de lui proposer un acquéreur répondant aux conditions d'éligibilité prévues à l'article LP. 2, LP. 3 ou LP. 4. Les conditions d'acquisition respectent les modalités de calcul du prix de vente stipulées dans le bail.

Dans le cas où le bailleur n'est pas en mesure de proposer un acquéreur dans les six mois suivant la demande du cédant ou en cas de refus d'agrément lors d'une donation des droits réels immobiliers, le bail réel logement peut être résilié conventionnellement et le preneur est indemnisé de la valeur de ses droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail.

Article LP 20.- En cas du décès du preneur, les droits réels issus du bail réel logement sont transmis à ses ayants droit. Dans ce cas, le bail fait l'objet de plein droit d'une prorogation de telle manière que les ayants droit bénéficient d'un bail d'une durée identique à celle prévue dans le bail initial.

En cas de mutation, les ayants droit sont soumis au respect des dispositions des articles LP.16 à LP.19 de la présente loi du pays.

Les ayants droits, le conjoint survivant quel que soit son régime matrimonial, ou le partenaire de pacte civil de solidarité ne sont pas soumis au respect des conditions d'éligibilité mentionnées aux articles LP. 2, LP.3 ou LP.4.

TITRE IV - CONTROLE ET SANCTIONS

Article LP 21.- Les baux réels logement conclus en méconnaissance de l'article LP. 2, LP. 3 ou LP. 4 sont frappés de nullité.

Article LP 22.- À défaut pour le preneur d'exécuter ses obligations contractuelles, le bail est résilié trois mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter notifiée au preneur demeurée infructueuse.

Il a droit à une indemnité dont le montant tient compte de la valeur des droits réels et des sommes dues au titre des manquements ayant entraîné la résiliation du bail. Les modalités de l'indemnisation du preneur sont fixées par le bail.

Article LP 23.- Lorsque les biens objets du bail réel logement appartiennent à la Polynésie française, elle peut exiger du preneur, à tout moment pendant la durée du bail, la transmission de tout document strictement nécessaire permettant de vérifier le respect des dispositions de la présente loi du pays, des stipulations du bail et des obligations prévues par les dispositifs de financement auxquels il a recours.

Article LP 24.- Lorsque les biens objets du bail réel logement appartiennent à la Polynésie française, les dispositions de la présente loi du pays prévalent sur celles prévues en général pour les baux conclus par elle.

« . – TITRE V – AUTRES DISPOSITIONS

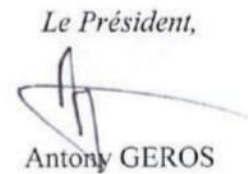
Article LP 25.- La loi du pays n° 2021-53 du 21 décembre 2021 relative au domaine privé de la Polynésie française est ainsi modifiée :

- A) A l'article LP.86, il est inséré à la suite du troisième tiret un nouveau tiret ainsi rédigé :
« - au profit des ménages éligibles au sens de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée relative aux organismes privés de logement social en vue de faciliter l'accès desdits ménages à la propriété des logements, et ce, dans le cadre de contrats de vente ou de contrats prévoyant une période de location préalable. »
- B) A l'article LP.88 il est inséré à la suite du deuxième tiret un nouveau tiret ainsi rédigé :
« - des ménages éligibles au sens de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée relative aux organismes privés de logement social en vue de faciliter l'accès desdits ménages à la propriété des logements, et ce, dans le cadre de contrats de vente ou de contrats prévoyant une période de location préalable. ». »

Délibéré en séance publique, à Papeete, le 24 avril 2026

La secrétaire,

Tepuaraurii TERIITAHU

Le Président,

Antony GEROS