

# Rapport d'activité

au 31 décembre 2025

relatif au dispositif des OPLS



MINISTÈRE DU FONCIER  
ET DU LOGEMENT,  
en charge de l'aménagement



DÉLÉGATION  
À L'HABITAT  
ET À LA VILLE



# AVANT-PROPOS



En Polynésie française, l'offre de logement reste insuffisante au regard des besoins de la population. Le diagnostic réalisé dans le cadre de la Politique publique de l'habitat 2021-2030 a permis d'identifier une programmation territorialisée de logements. En effet, sur la décennie en cours, il faudrait mettre, chaque année sur le marché, 1 400 nouveaux logements, dont 350 logements locatifs sociaux et 300 logements intermédiaires (dont 150 en location et 150 en accession abordable).

Au regard des revenus des ménages polynésiens et des prix de l'immobilier, il apparaît que dans les zones où sont concentrés les pôles économiques et d'emplois et par conséquent très recherchées par les ménages polynésiens, ces derniers éprouvent de sérieuses difficultés à se loger. Les travaux menés ont mis en évidence que 80% de la population est contrainte soit de se loger dans des conditions inacceptables, soit d'établir sa résidence principale dans les zones éloignées.

Le dispositif des organismes privés de logement social (OPLS) s'inscrit dans cette démarche en favorisant la construction nouvelle de logements à destination des ménages qui ne trouvent pas à se loger décemment dans les conditions normales du marché. Le Pays participe à la production de logements nouveaux en attribuant des aides financières jusqu'à 30% voire 40% du coût total du programme.

Créé en 2014, le dispositif a été profondément réformé en 2016 puis en 2022. Le cadre réglementaire est fixé par :

- La loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016, modifiée, relative aux organismes privés de logement social ;
- L'arrêté n° 1359 CM du 15 septembre 2016, modifié, portant application de la loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 relative aux organismes privés de logement social.

Le présent rapport est établi afin de rendre compte de l'activité des organismes conformément aux dispositions de la loi du pays qui encadre le dispositif OPLS.

Le Ministre du Foncier et du Logement,  
*en charge de l'Aménagement*

Orairoomana TEURURAI

# SOMMAIRE

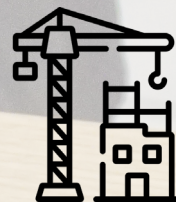
|          |                                                  |              |
|----------|--------------------------------------------------|--------------|
|          | <b>LES CHIFFRES-CLÉS</b>                         | <b>p. 4</b>  |
| <b>1</b> | <b>LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2025</b>  | <b>p. 5</b>  |
|          | A. Livraison de trois nouveaux programmes        | p. 5         |
|          | B. Réforme flash 2025 - Harmonisation LODEOM     | p. 6         |
| <b>2</b> | <b>LES ORGANISMES PRIVÉS DE LOGEMENT SOCIAL</b>  | <b>p. 7</b>  |
|          | A. Les nouvelles sociétés agréées                | p. 7         |
|          | B. Le suivi des sociétés agréées                 | p. 8         |
| <b>3</b> | <b>LES PROGRAMMES DE LOGEMENT</b>                | <b>p. 9</b>  |
|          | A. Les programmes en cours de construction       | p. 9         |
|          | B. Les nouveaux programmes livrés                | p. 10        |
|          | C. Le suivi des programmes agréés                | p. 13        |
| <b>4</b> | <b>LE BILAN FINANCIER</b>                        | <b>p. 14</b> |
|          | A. Le coût de construction des opérations        | p. 14        |
|          | B. La participation du Pays                      | p. 15        |
| <b>5</b> | <b>LA QUALITÉ DES LOGEMENTS</b>                  | <b>p. 18</b> |
| <b>6</b> | <b>L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL INTERMÉDIAIRE</b> | <b>p. 27</b> |
|          | A. Le parc social                                | p. 28        |
|          | B. Le parc intermédiaire                         | p. 30        |
| <b>7</b> | <b>LES PERSPECTIVES À VENIR</b>                  | <b>p. 32</b> |

## LES CHIFFRES - CLÉS



**3 554 958 765** F CFP  
D'AIDE FINANCIÈRE DU PAYS

**DONT 2 473 933 690**  
F CFP DE SUBVENTION  
D'INVESTISSEMENT



**185** LOGEMENTS EN COURS  
DE CONSTRUCTION



**12** OPLS ACTIFS DONT 2  
NOUVEAUX ORGANISMES

**15** PROGRAMMES AGRÉÉS

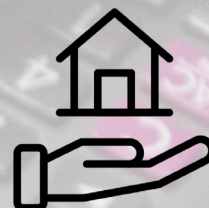
**4** NOUVELLES OPÉRATIONS  
EN COURS D'AGRÉMENT



**501** LOGEMENTS AGRÉÉS



**814** PERSONNES LOGÉES



**312** LOGEMENTS LIVRÉS ET  
OCCUPÉS

# 1. LES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2025

## A. Livraison de trois nouveaux programmes OPLS

L'année 2025 a été marquée par la livraison de trois nouvelles opérations dans le cadre du dispositif OPLS, l'une portée par Arana, les deux autres par Tahiti Nui Habitat. Ces programmes totalisent 103 nouveaux logements, permettant de loger 221 personnes. Aujourd'hui, ces programmes sont occupés dans leur quasi-totalité par les ménages bénéficiaires.

### HEIATA

Portée par l'opérateur Tahiti Nui Habitat dans la commune de Pirae, cette opération, agréée par arrêté n° 2496 CM du 25/11/2022, a été achevée et livrée le 11 mars 2025. La totalité des 32 logements a été attribuée. Ce programme comprend 10 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social et 22 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social-intermédiaire.

### MAHANA ROA

Portée par Arana dans la commune de Faa'a, cette opération, agréée par arrêté n° 1478 CM du 28/08/2024, a été acquise le 12 septembre 2025. L'opérateur a tenu sa dernière commission d'attribution des logements le 15 décembre 2025 afin d'attribuer la totalité des 23 logements. Ce programme comprend 7 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social et 16 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social-intermédiaire.

### TEMANAVA

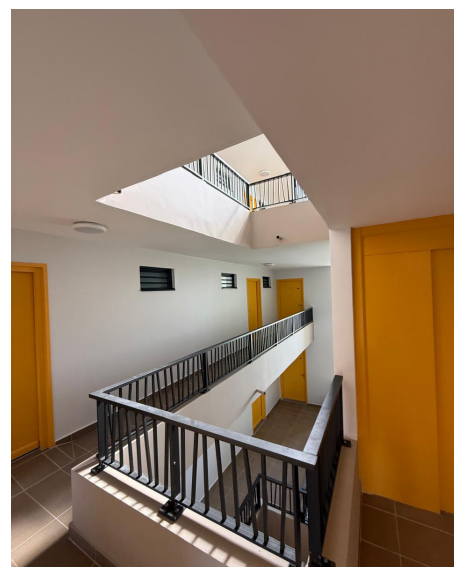
Portée par l'opérateur Tahiti Nui Habitat dans la commune de Papeete, cette opération, agréée par arrêté n° 2161 CM du 24/10/2022, a été achevée le 29 septembre 2025. Les 48 logements ont été attribués en fin d'année 2025. Ce programme comprend 16 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social et 32 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social-intermédiaire.



Résidence Heiata  
crédit photo DHV



Résidence Mahana Roa  
crédit photo DHV



Résidence Temanava  
crédit photo DHV

## B. Réforme flash 2025 - Harmonisation LODEOM

La loi du pays n° 2014-31 créant les organismes privés de logement social, avait pour ambition de développer une offre nouvelle de logements sociaux, complémentaire à celle proposée par l'OPH en incitant les acteurs privés à produire du logement social dans un nouveau cadre incitatif national et local.

Dans cette logique, et face à la production limitée des opérateurs privés, le dispositif a connu deux réformes successives : une refonte en 2016 (loi du pays n° 2016-34 et son arrêté d'application n° 1359 CM), puis une actualisation en 2022 (loi n° 2022-23 modifiant le cadre de 2016). Ces deux réformes poursuivaient trois objectifs généraux : améliorer le cadre juridique des OPLS, renforcer l'attractivité du dispositif pour les opérateurs, et dynamiser l'offre de logements à prix maîtrisés.

Malgré les améliorations successives apportées au cadre réglementaire, la production de logements sociaux reste aujourd'hui insuffisante face à la demande croissante de la population. Les chiffres révèlent en effet que seulement 501 logements abordables ont été agréés, dont 312 ont été livrés et attribués à des ménages de catégories sociales et intermédiaires (avec un revenu moyen mensuel inférieur à 4 SMIG). La production, équivalant à 26 logements par an depuis la création du dispositif, ne permet donc pas de répondre aux besoins en logements abordables. Ce constat est d'autant plus préoccupant que les programmes portés par les OPLS constituent à ce jour l'unique offre complémentaire à celle de l'OPH.

L'un des principaux freins identifiés résidait dans l'inadéquation des plafonds de loyers, d'investissement et de ressources des ménages par rapport au dispositif de l'Etat destiné à encourager les investissements dans le secteur du logement social outre-mer (LODEOM). Cette discordance rendait difficile l'articulation entre les deux dispositifs, tant pour les opérateurs, empêchant parfois leur cumul, que pour la Délégation à l'habitat et à la ville, service instructeur.

Afin de lever cet obstacle, il a été proposé une réforme flash pour permettre l'alignement du dispositif OPLS avec le dispositif de l'Etat. Il s'agit du relèvement des plafonds de coût éligible, des loyers et des ressources des ménages, facilitant le cumul des deux dispositifs pour les opérateurs.

Cette réforme s'accompagnera d'une réforme globale qui viendra compléter la réforme flash et permettra une restructuration plus complète du dispositif OPLS.

## 2. LES ORGANISMES PRIVÉS DE LOGEMENT SOCIAL

Crédit photo Pixabay

### A. Les nouvelles sociétés agréées

Le Conseil des ministres a agréé deux nouvelles sociétés en qualité d'organisme privé de logement social durant l'année 2025.

#### S.A.S TO'U FARE AITO

En date du 29 novembre 2024, la SAS To'u Fare Aito, filiale à 100% de la SARL OBTP, a déposé une demande d'agrément en qualité d'organisme privé de logement social. Cette création vise à dissocier l'activité de logement social, confiée à la nouvelle structure, de celle de construction de bâtiment et de gros oeuvre, conservée par la société mère. Pour rappel, cette dernière bénéficiait de l'agrément OPLS depuis le 22 septembre 2022 (arrêté n° 1943/CM).

Agréé par arrêté n° 387/CM du 24 mars 2025, ce nouvel opérateur est situé à Moorea et prévoit la construction d'un premier programme pour un total de 34 logements abordables. Il s'agira de la construction de 17 maisons jumelées, soit 34 logements (6 T2 et 28 T3), dont la livraison est prévue pour le second semestre de 2027.

#### S.A.S TE FARE TU'ATI

En date du 23 mai 2025, la société Te Fare Tu'ati a déposé une demande d'agrément en qualité d'organisme privé de logement social. Cet agrément lui a été accordé par arrêté n° 1191/CM du 21 juillet 2025. Basé à Tahiti, plus précisément dans le secteur de la presqu'île, l'opérateur prévoit d'y réaliser deux programmes de logements abordables, totalisant 64 unités.

Le premier programme, dénommé Afaahiti Nui iti, sera implanté dans la commune de Afaahiti et comptera 24 logements, dont le début des travaux est envisagé pour 2026. Le second, dénommé Tiare Hotu, situé dans la commune de Toahotu, consistera en la construction de 40 logements, avec un démarrage des travaux également prévu pour 2026.

## B. Le suivi des sociétés agréées

Depuis la mise en place du dispositif, 17 sociétés ont été agréées en qualité d'organisme privé de logement social. Parmi celles-ci, 12 sont actuellement actives. A ce jour, 7 opérateurs ont obtenu un ou plusieurs agréments de programme, tandis que 5 autres ont fait part d'une programmation à venir.

| Nom OPLS           | Année d'agrément | Nombre de programmes agréés | Nombre de logements agréés | Nombre de programmes à venir | Nombre de logements à venir |
|--------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Puna Ora           | 2014             | 2                           | 102                        | 1                            | 30                          |
| Niuhiti Promotion  | 2016             | 5                           | 65                         | 0                            | 0                           |
| Tahiti Nui Habitat | 2016             | 4                           | 151                        | 4                            | 124                         |
| Ofimmo             | 2017             | 1                           | 32                         | 0                            | 0                           |
| Hianau             | 2022             | 1                           | 3                          | 0                            | 0                           |
| JCL                | 2022             | 0                           | 0                          | 1                            | 23                          |
| Te Nohora'a        | 2022             | 0                           | 0                          | 4                            | 22                          |
| Arana              | 2023             | 1                           | 23                         | 6                            | 63                          |
| Niuhiti Nui        | 2023             | 1                           | 125                        | 1                            | 40                          |
| GT Promotion       | 2024             | 0                           | 0                          | 3                            | 56                          |
| To'u Fare Aito     | 2025             | 0                           | 0                          | 1                            | 34                          |
| Te Fare Tu'ati     | 2025             | 0                           | 0                          | 2                            | 64                          |
| <b>TOTAL</b>       |                  | <b>15</b>                   | <b>501</b>                 | <b>23</b>                    | <b>456</b>                  |

La réforme de 2022 a insufflé une nouvelle dynamique au dispositif OPLS. En trois ans, elle a permis l'agrément de 8 nouvelles sociétés et de 8 programmes totalisant 313 logements. Par ailleurs, 23 opérations supplémentaires sont d'ores et déjà programmées, pour un total de 456 logements à venir.

Pour l'année 2026, il est prévu la réception de 14 nouvelles demandes d'agrément de programme, totalisant 301 nouveaux logements à agréer.

### 3. LES PROGRAMMES DE LOGEMENT

#### A. Les programmes en cours de construction

##### TE AHO RUA

Agréé par arrêté n° 719/CM du 17/05/2024, le programme est porté par la société Tahiti Nui Habitat. Ce projet immobilier situé au cœur de Papeete, consiste en une acquisition de 60 logements collectifs inscrits dans un programme mixte composé de commerces, de parkings et de logements.

Les logements sont destinés à la location simple et se composent de 8 logements de type F1 de 40m<sup>2</sup> en moyenne ; de 24 logements de type F2 de 61 m<sup>2</sup> en moyenne ; de 21 logements de type F3 de 79 m<sup>2</sup> en moyenne et de 7 logements de type F4 de 106 m<sup>2</sup> en moyenne.

Le coût total prévisionnel de l'opération s'élève à 1 981 000 000 F CFP. Le Pays participe au financement de ce programme par l'octroi d'une subvention d'investissement de 469 586 564 F CFP. Les travaux de construction ont débuté au 2ème semestre de l'année 2024. La livraison des logements est prévue en 2027.

##### JOHN ET IDA TEARIKI

Agréé par arrêté n° 966/CM du 08/07/2024, le programme de logements est porté par la société Niuhihi Nui. Ce projet immobilier situé à Afaahiti consiste en la construction de 125 logements.

Les logements sont destinés à la location-vente et se composent de 71 maisons de type F4 de 95 m<sup>2</sup> en moyenne et 54 appartements de type F4 de 138 m<sup>2</sup> en moyenne.

Le coût total prévisionnel de l'opération s'élève à 4 906 983 873 F CFP. La participation du Pays au financement de ce programme s'élève à 1 383 074 577 F CFP.

Les travaux de construction ont débuté le 2ème semestre de l'année 2024. La livraison des logements est prévue en deux phases, pour 2026 et 2027.

Ce programme, situé en entrée de ville, sera desservi en bus et par une piste cyclable. Le projet s'attache à offrir une véritable qualité de vie aux habitants, en favorisant l'accès au sport et aux espaces extérieurs. Chaque famille disposera d'une parcelle pour le fa'a'apu. Il est également prévu la mise en place d'un parcours santé piéton, d'aires de jeux pour les enfants et d'un terrain multisport.



Résidence Te Aho Rua  
crédit photo Tahiti Nui Habitat



Résidence John et Ida Teariki  
crédit photo Niuhihi Nui

## B. Les nouveaux programmes livrés

### MAHANA ROA

Agréé par arrêté n° 1478/CM du 28/08/2024, le programme de logements est porté par la société Arana, filiale de l'OPH. Il consiste en l'acquisition d'un immeuble de 23 logements entièrement réhabilité, situé à Faa'a. Il s'agit de la première opération financée par la Banque des Territoires, et portée par cet opérateur.

Les logements sont destinés à la location simple et se composent de :

| Type | Nombre | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | Loyer moyen mensuel prévisionnel (F CFP) |
|------|--------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| T1   | 3      | 31                                | 52 887                                   |
| T2   | 6      | 53                                | 98 886                                   |
| T3   | 10     | 56                                | 103 569                                  |
| T4   | 4      | 77                                | 122 523                                  |

L'acquisition de l'immeuble réhabilité a été finalisée le 12 septembre 2025. Le coût total de l'opération s'est élevé à 741 600 000 F CFP. La participation du Pays au financement de ce programme s'est élevé à 138 874 284 F CFP répartis comme suit :

- Subvention d'investissement : 57 274 284 F CFP
- Exonération des droits d'enregistrement : 81 600 000 F CFP

L'aide du Pays s'est également manifestée par la garantie à 100% d'un emprunt à la Banque des Territoires, dont le montant est de 491 984 891 F CFP.



Avant réhabilitation  
crédit photo DHV



Après réhabilitation  
crédit photo DHV



Vue intérieure  
crédit photo DHV

Ce programme comprenant 7 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social et 16 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social-intermédiaire, permet aujourd'hui de loger au total 20 ménages, soit 50 personnes.

Les trois derniers logements vacants seront attribués en début d'année 2026.

## TEMANAVA

Agréé par arrêté n° 2161/CM du 24/10/2022, le programme de logements est porté par la société Tahiti Nui Habitat. Il consiste en la construction d'un immeuble composé de 48 logements, situé dans la commune de Papeete. Il s'agit de la deuxième opération de cet opérateur.

Les logements sont destinés à la location simple et se composent de :

| Type | Nombre | Surface moyenne (m <sup>2</sup> ) | Loyer moyen mensuel prévisionnel (F CFP) |
|------|--------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| T1   | 8      | 48                                | 75 000                                   |
| T2   | 28     | 58                                | 86 000                                   |
| T3   | 10     | 91                                | 112 714                                  |
| T4   | 2      | 166                               | 137 714                                  |

La construction de l'immeuble a été finalisée et réceptionnée le 02 février 2026. Le coût total de l'opération s'est élevé à 1 371 218 106 F CFP. La participation du Pays au financement de ce programme s'est élevé à 365 799 417 F CFP répartis comme suit :

- Subvention d'investissement : 256 313 329 F CFP
- Remboursement de la TVA : 109 486 088 F CFP.



*Atrium central*  
crédit photo DHV



*Circulations intérieures*  
crédit photo DHV



*Vue intérieure*  
crédit photo DHV

Ce programme comprenant 16 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social et 32 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social-intermédiaire, permet aujourd'hui de loger au total 47 ménages, soit 99 personnes. Le dernier logement vacant sera attribué en début d'année 2026.

## HEIATA

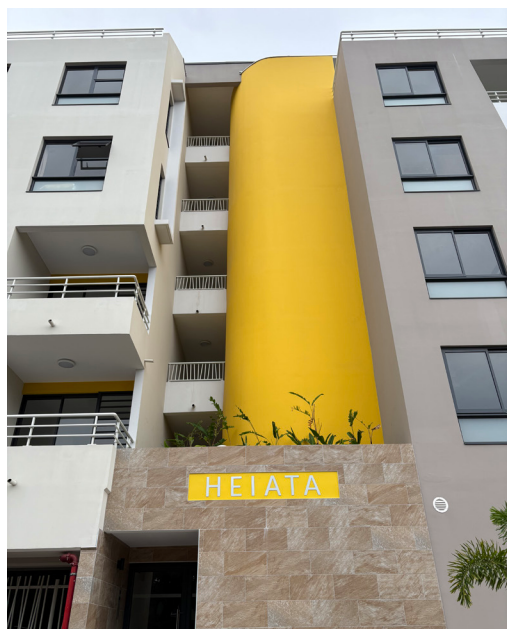
Agréé par arrêté n° 2496/CM du 25/11/2022, le programme de logements est porté par la société Tahiti Nui Habitat. Il consiste en la construction d'un immeuble composé de 32 logements, situé dans la commune de Pirae. Il s'agit de la troisième opération de cet opérateur.

Les logements sont destinés à la location simple et se composent de :

| Type | Nombre | Surface moyenne (m²) | Loyer moyen mensuel prévisionnel (F CFP) |
|------|--------|----------------------|------------------------------------------|
| T1   | 5      | 37                   | 66 000                                   |
| T2   | 15     | 71                   | 98 820                                   |
| T3   | 6      | 84                   | 122 889                                  |
| T4   | 3      | 133                  | 153 333                                  |

La construction de l'immeuble a été finalisée et réceptionnée le 06 mars 2025. Le coût total de la construction s'est élevé à 1 018 031 088 F CFP. La participation du Pays au financement de ce programme s'est élevée à 265 029 778 F CFP répartis comme suit :

- Subvention d'investissement : 162 625 690 F CFP
- Remboursement de la TVA : 102 404 088 F CFP.



Façade - Rue Gadiot  
crédit photo DHV



Façade - Avenue Général de Gaulle  
crédit photo DHV

Ce programme comprenant 10 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social et 22 logements destinés à des ménages éligibles au secteur social-intermédiaire, permet aujourd'hui de loger au total 32 ménages, soit 76 personnes.

## C. Le suivi des programmes agréés

| Année agrément | Nom du programme    | Nom OPLS           | Type de construction    | Destination     | Nombre de logements | Statut                   |
|----------------|---------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|--------------------------|
| 2016           | Terua               | Puna Ora           | Collectif               | Location-vente  | 68                  | Achevé et attribué       |
| 2018           | Niuhiti 1           | Niuhiti Promotion  | Individuel              | Location simple | 14                  | Achevé et attribué       |
| 2019           | Raumaire            | Ofimmo             | Collectif               | Location simple | 32                  | Achevé et attribué       |
| 2020           | Niuhiti 2           | Niuhiti Promotion  | Individuel              | Location simple | 16                  | Achevé et attribué       |
| 2021           | Eleven              | Tahiti Nui Habitat | Collectif               | Location simple | 11                  | Achevé et attribué       |
| 2021           | Maraeapai           | Niuhiti Promotion  | Individuel              | Location simple | 13                  | Achevé et attribué       |
| 2021           | Te Tavake           | Puna ora           | Collectif               | Location simple | 34                  | Achevé et attribué       |
| 2022           | Marumarutua         | Niuhiti Promotion  | Individuel              | Location simple | 11                  | Achevé et attribué       |
| 2022           | Hianau              | Hianau             | Individuel              | Location simple | 3                   | Achevé et attribué       |
| 2022           | Maraeapai II        | Niuhiti Promotion  | Individuel              | Location simple | 11                  | Achevé et attribué       |
| 2022           | Heiata              | Tahiti Nui Habitat | Collectif               | Location simple | 32                  | Achevé et attribué       |
| 2022           | Temanava            | Tahiti Nui Habitat | Collectif               | Location simple | 48                  | Achevé et attribué       |
| 2024           | John et Ida Teariki | Niuhiti Nui        | Collectif et individuel | Location-vente  | 125                 | En cours de construction |
| 2024           | Mahana Roa          | Arana              | Collectif               | Location simple | 23                  | Achevé et attribué       |
| 2024           | Te Aho Rua          | Tahiti Nui Habitat | Collectif               | Location simple | 60                  | En cours de construction |

## 4. LE BILAN FINANCIER

### A. Le coût de construction des opérations

| Année agrément | Nom du programme    | Nom OPLS           | Coût de l'opération agréé en F CFP (¹) | Surface habitable en m² (²) | Coût de la construction au m² de surface habitable en F CFP |
|----------------|---------------------|--------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 2016           | Terua               | Puna Ora           | 1 547 282 800                          | 5 263                       | 294 004                                                     |
| 2018           | Niuhiti 1           | Niuhiti Promotion  | 236 186 159                            | 1 066                       | 221 563                                                     |
| 2019           | Raumaire            | Ofimmo             | 928 176 417                            | 3 254                       | 285 249                                                     |
| 2020           | Niuhiti 2           | Niuhiti Promotion  | 237 555 936                            | 1 312                       | 181 064                                                     |
| 2021           | Maraeapai           | Niuhiti Promotion  | 290 058 659                            | 1 066                       | 272 100                                                     |
| 2021           | Eleven              | Tahiti Nui Habitat | 245 466 800                            | 966                         | 254 159                                                     |
| 2021           | Te Tavake           | Puna ora           | 1 025 101 834                          | 3 193                       | 321 047                                                     |
| 2022           | Maraeapai II        | Niuhiti Promotion  | 278 341 543                            | 902                         | 308 583                                                     |
| 2022           | Marumarutua         | Niuhiti Promotion  | 239 022 509                            | 902                         | 264 992                                                     |
| 2022           | Temanava            | Tahiti Nui Habitat | 1 356 022 363                          | 3 394                       | 399 535                                                     |
| 2022           | Heiata              | Tahiti Nui Habitat | 1 118 031 088                          | 2 459                       | 454 669                                                     |
| 2022           | Hianau              | Hianau             | 127 812 805                            | 405                         | 315 587                                                     |
| 2024           | Te Aho Rua          | Tahiti Nui Habitat | 1 981 000 000                          | 4 190                       | 472 792                                                     |
| 2024           | Mahana Roa          | Arana              | 741 600 000                            | 1 289                       | 575 330                                                     |
| 2024           | John et Ida Teariki | Niuhiti Nui        | 4 906 983 873                          | 12 858                      | 381 629                                                     |

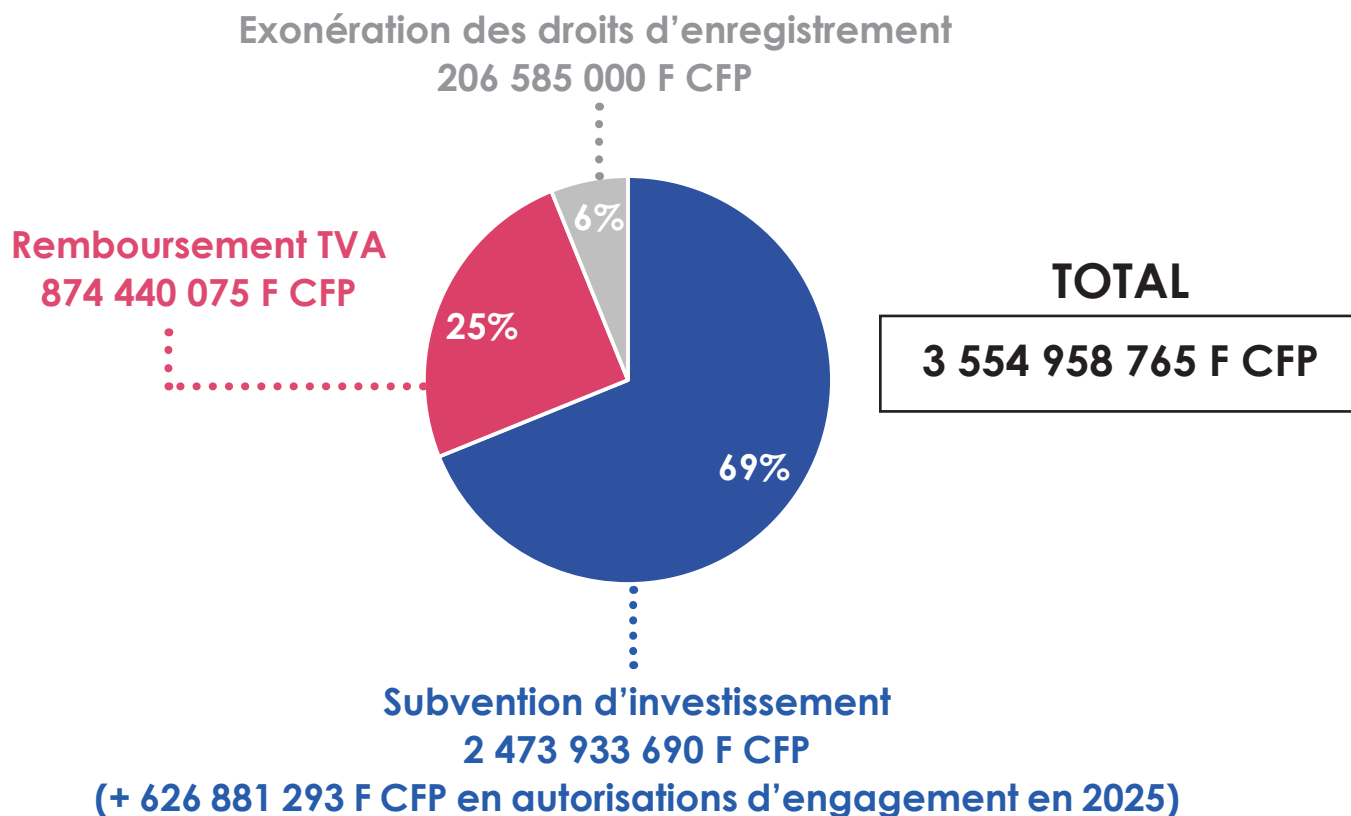
(¹) Le coût de l'opération prévisionnel agréé

(²) Telle que mentionnée dans le dossier d'agrément

## B. La participation du Pays

Depuis la mise en place du dispositif, le Pays a participé à la production de 501 logements abordables à hauteur de 3,5 milliards F CFP.

### Répartition de l'aide du Pays pour l'ensemble des programmes agréés de 2016 à 2024



### Répartition géographique de l'aide du Pays (de 2016 à 2025)

| Commune      | Nombre de logements | Montant total de l'aide du Pays (en F CFP) |
|--------------|---------------------|--------------------------------------------|
| Afaahiti     | 190                 | 1 539 291 866                              |
| Papeete      | 108                 | 835 385 981                                |
| Punaauia     | 66                  | 390 655 650                                |
| Pirae        | 43                  | 314 123 138                                |
| Arue         | 68                  | 309 456 560                                |
| Faa'a        | 26                  | 166 045 570                                |
| <b>TOTAL</b> | <b>501</b>          | <b>3 554 958 765</b>                       |

## Synthèse des opérations budgétaires au 31/12/2025

| Programme               | N° AP    | Montant engagé (en F CFP) | Montant liquidé (en F CFP) | Reste à liquider (en F CFP) |
|-------------------------|----------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Temanava                | 293.2022 | 256 313 329               | 230 681 997                | 25 631 332                  |
| Heiata                  | 293.2022 | 162 625 690               | 162 625 690                | 0                           |
| Te Aho Rua              | 365.2023 | 469 586 564               | 234 793 282                | 234 793 282                 |
| John et Ida Tearaki     | 348.2024 | 827 276 321               | 413 638 161                | 413 638 160                 |
| <b>TOTAL SUBVENTION</b> |          | <b>1 715 801 904</b>      | <b>1 041 739 130</b>       | <b>674 062 774</b>          |

Les versements réalisés au cours de l'année 2025 concernent 2 programmes. Pour le programme Temanava, le versement du 3e acompte s'élevant à 51 262 660 F CFP, tandis que le versement du solde, d'un montant de 25 631 332 F CFP a été réalisé en avril 2026 après réception du certificat de conformité. Concernant le programme Heiata, ont été versés le 3e acompte d'un montant de 32 525 138 F CFP ainsi que le solde d'un montant de 16 272 569 F CFP.

Les programmes Te Aho Rua et John et Ida Teariki ayant connu des retards dans la réalisation de leurs travaux, les prochaines échéances de versement n'interviendront qu'au cours de l'année 2026. Pour le programme Te Aho Rua il s'agira du versement du 2e acompte d'un montant de 93 917 313 F CFP après achèvement du gros-oeuvre. Concernant le programme John et Ida Teariki, il s'agira du versement d'un acompte d'un montant de 165 455 264 F CFP après obtention du certificat de conformité de la phase 1 du projet de logements.

## Synthèse des autorisations d'engagement au 31/12/2025

| Programme               | N° AP    | Montant d'autorisations d'engagement (en F CFP) | Montant liquidé (en F CFP) | Reste à liquider (en F CFP) |
|-------------------------|----------|-------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Hibiscus                | 288.2025 | 334 418 700                                     | 0                          | 334 418 700                 |
| Toerau 1                | 288.2025 | 78 012 867                                      | 0                          | 78 012 867                  |
| Tauotu                  | 288.2025 | 44 368 534                                      | 0                          | 44 368 534                  |
| The Pearl               | 290.2026 | 170 081 192                                     | 0                          | 78 012 867                  |
| <b>TOTAL SUBVENTION</b> |          | <b>626 881 293</b>                              | <b>0</b>                   | <b>626 881 293</b>          |

Les prévisions d'agrément de programmes de logement sont établies au regard des informations transmises par les opérateurs en fin d'année N-1 concernant leur programmation pour l'année N. Ainsi, les autorisations d'engagement reposent sur les déclarations faites par les opérateurs. Toutefois, les opérations immobilières étant soumises à diverses contraintes, l'objectif de 253 logements agréés n'a pas pu être réalisé, en raison, d'une part, de programmes non déposés et, d'autre part, de la transmission tardive de dossiers complets.

Néanmoins, l'agrément de 4 programmes (pour un total de 86 logements) portés par 4 opérateurs différents, est prévu au cours du premier trimestre 2026. Leurs instructions, menées durant l'année 2025 sont achevées. Il s'agit des programmes suivants :

- Te Nohora'a : Tauotu, opération de 10 logements (livraison prévue en 2027) ;
- GT Promotion : Toerau 1, opération de 16 logements (livraison prévue en 2027) ;
- Tahiti Nui Habitat : Hibiscus, opération de 37 logements (livraison prévue en 2027) ;
- JCL : The Pearl, opération de 23 logements (livraison prévue en 2027).

De plus, 2 programmes supplémentaires (pour un total de 70 logements) sont actuellement en cours d'instruction :

- GT Promotion : Toerau 2, opération de 40 logements (livraison prévue en 2027) ;
- Tahiti Nui Habitat : Vaitea, opération de 30 logements (livraison prévue en 2027).

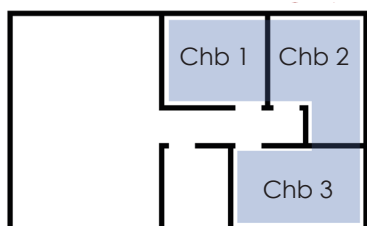
Enfin, les dépôts de dossiers prévus pour 2026 portent sur 11 programmes représentant 194 nouveaux logements à agréer pour l'année à venir.

## 5. QUALITÉ DES LOGEMENTS

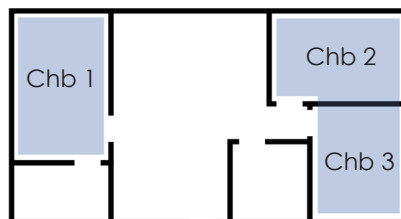
### PANEL ÉTUDIÉ

Les logements produits par les OPLS présentent différentes qualités. L'analyse suivante a porté sur l'ensemble des typologies produites. Une typologie est définie par une surface et un agencement spécifique et se répète à plusieurs reprises dans une même opération. Le type désigne le nombre de pièces dans un logement (T1, T2, etc.)

Ainsi par exemple, dans un même bâtiment, il peut y avoir 6 appartements de type T4 avec 2 typologies différentes (4 appartements de la typologie A et 2 appartements de la typologie B).

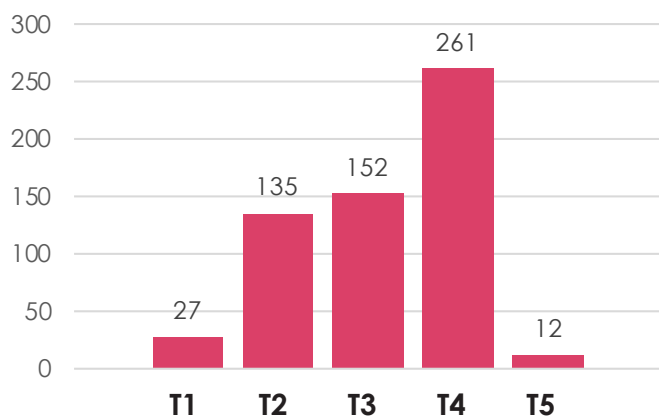


Typologie A



Typologie B

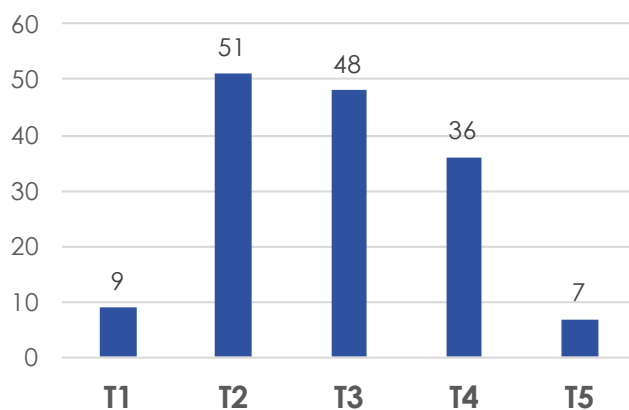
#### Répartition des logements par type



**587 logements étudiés\***

dont 139 maisons individuelles  
et 448 appartements

#### Répartition des typologies par type



**pour 151 typologies**

dont 6 typologies de maisons individuelles  
et 145 typologies d'appartements

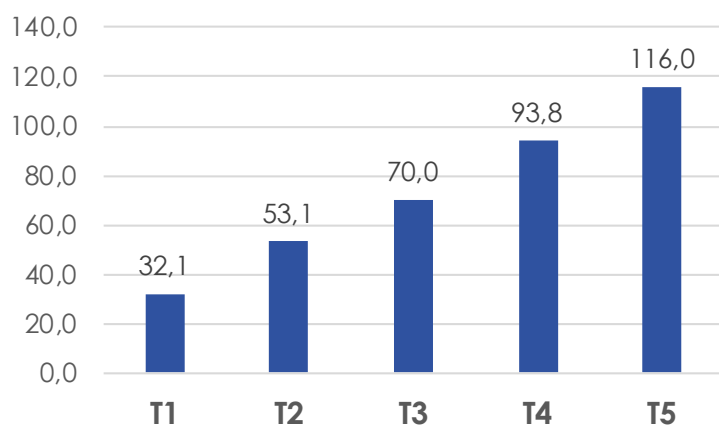
Les chiffres présentés dans l'analyse suivante concernent **les 151 typologies**.

\*L'échantillon de 587 logements correspond aux 501 logements agréés et livrés + 86 logements en cours d'agrément.

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

### Surface intérieure habitable moyenne par type

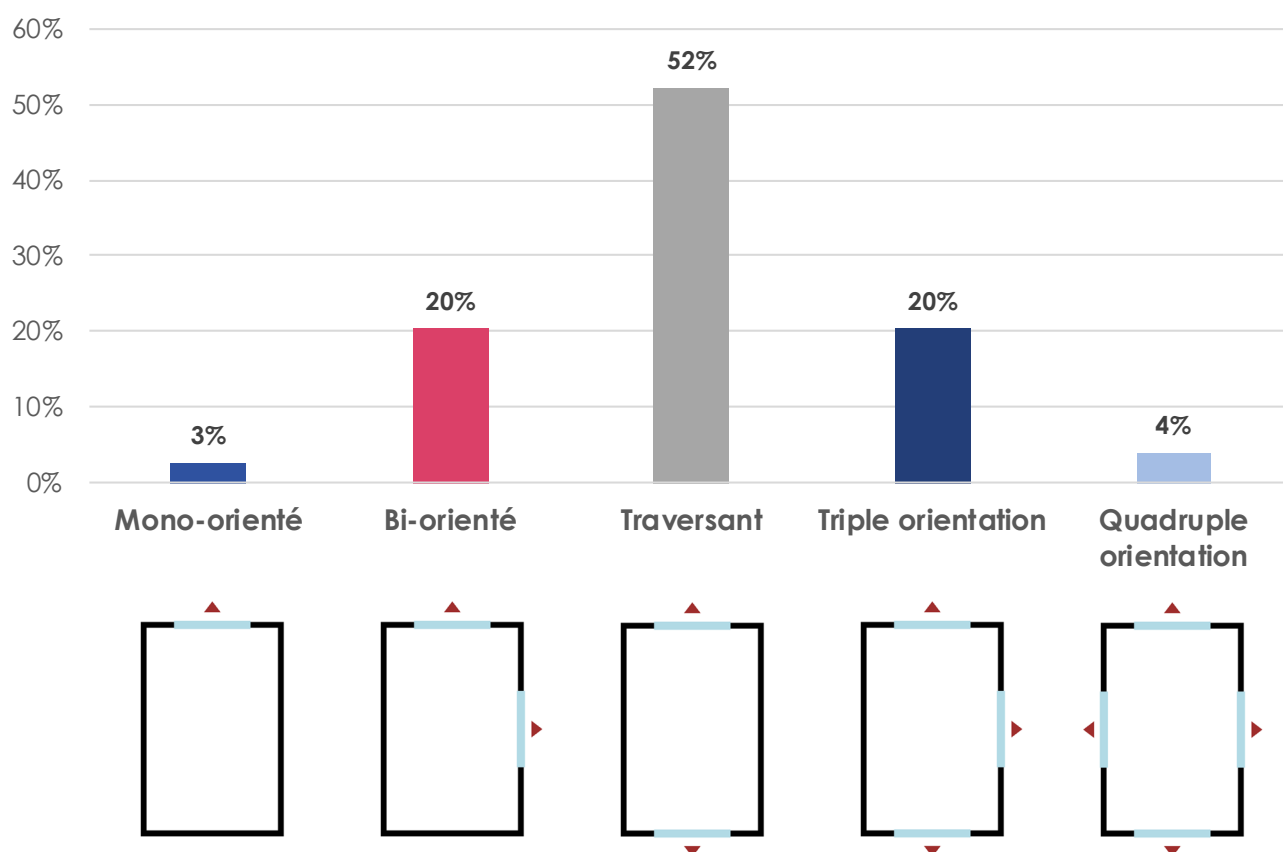
Surface (m<sup>2</sup>)



Les surfaces moyennes restent stables (en légère augmentation) au regard de l'évaluation de l'année passée. Elles sont largement supérieures aux surfaces minimales exigées pour le logement social.\*

\*Cf délibération 99-217 APF, surface minimale T1 : 18 m<sup>2</sup> ; T2 : 30 m<sup>2</sup> ; T3 : 43 m<sup>2</sup> ; T4 : 61 m<sup>2</sup> ; T5 : 79 m<sup>2</sup>

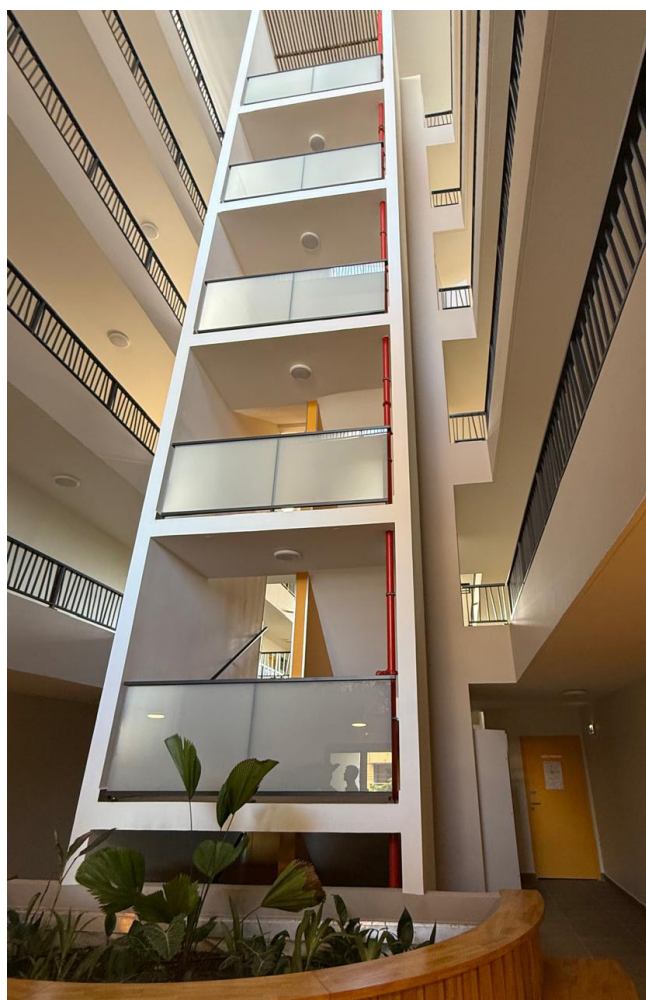
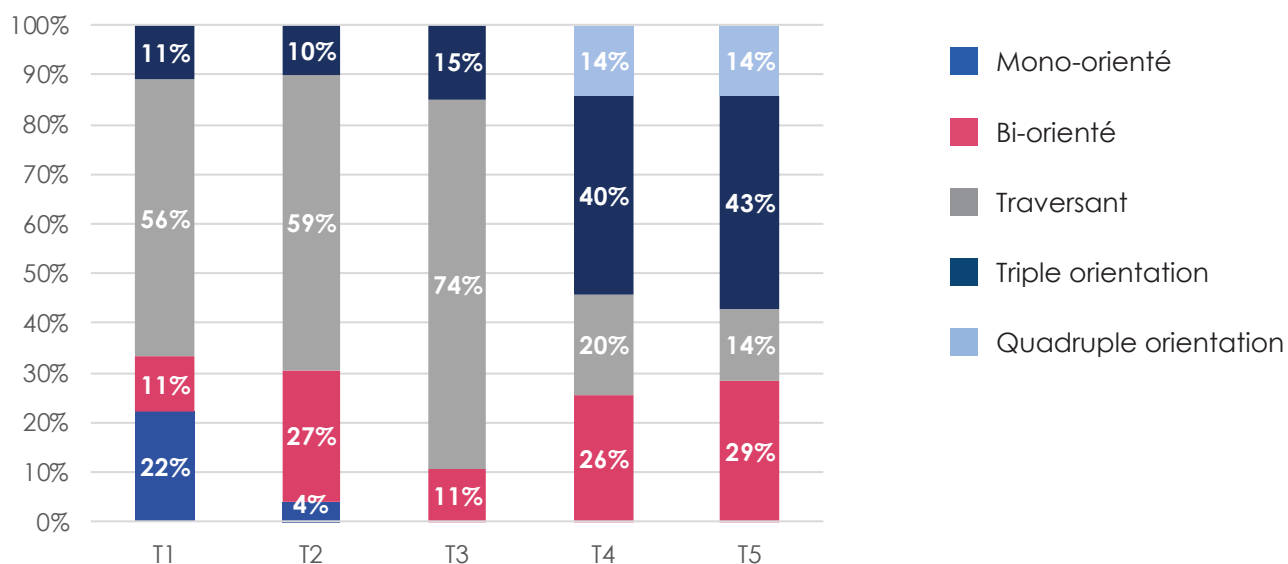
### Orientation des logements



Il subsiste une nette tendance à la production de logements traversants, bien adaptés à nos latitudes.

Près de la moitié des typologies issues de programmes en cours d'agrément sur l'année 2025, bénéficient d'une triple orientation, ce qui assure un confort optimal en matière d'éclairage et de ventilation naturelle.

## Orientation des logements selon les types



Résidence Temanava - crédit photo DHV

Les parties communes des logements sont le plus souvent à l'air libre, tout en étant protégées de la pluie. Par exemple, dans le programme Temanava, les habitants circulent dans un atrium central végétalisé, favorisant la ventilation naturelle de l'ensemble du bâtiment.



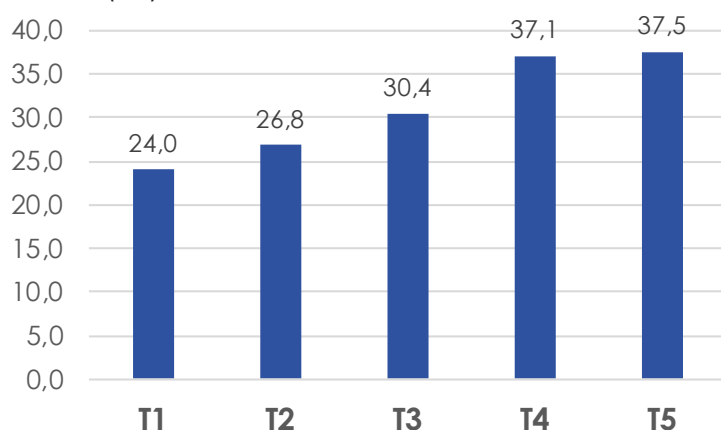
## QUALITÉ DE LA PIÈCE À VIVRE



Mahanaroa - crédit photo DHV

### Surface moyenne de la pièce à vivre par type

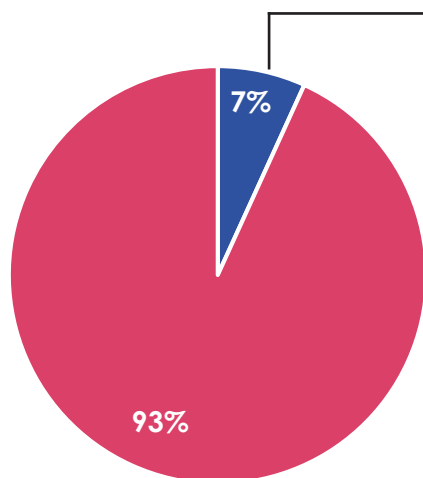
Surface (m<sup>2</sup>)



Les pièces à vivre incluent l'espace de salon et celui de la cuisine dans le cas de cuisines ouvertes (qui représentent 93% du panel étudié). Les mêmes tendances sont observées que pour la surface intérieure habitable : des surfaces généreuses, bien adaptées à la taille des ménages, en légère augmentation par rapport à l'année précédente.

## QUALITÉ DES CUISINES

Type de cuisine

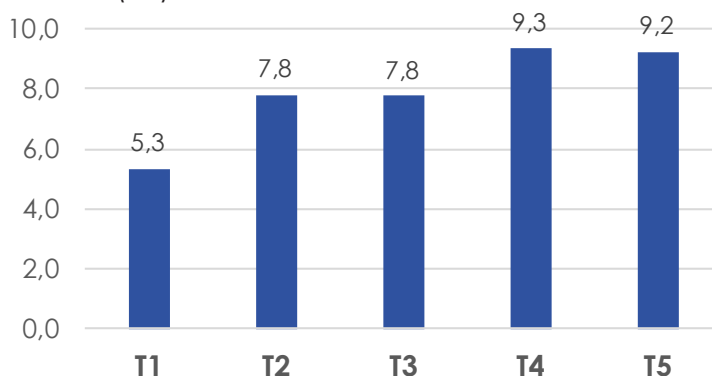


■ Cuisine séparée

■ Cuisine ouverte

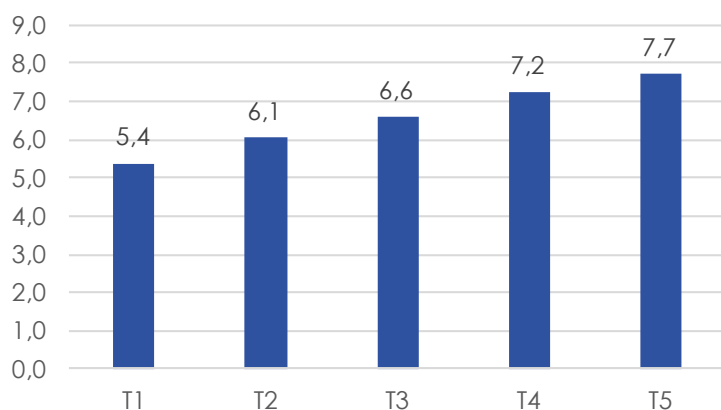
Surface moyenne de la cuisine par type  
(dans le cas des cuisines séparées)

Surface (m<sup>2</sup>)



**1/4** des typologies de cuisine présentées en 2025 comportaient un **bar ouvert sur la terrasse**, ce qui répond aux aspirations des habitants concernant un mode de vie davantage tourné vers l'extérieur.

Nombre moyen de modules de cuisines par type



Un module de cuisine désigne un bloc standard de 60 cm de largeur, permettant d'accueillir du rangement et des équipements. On considère qu'il faut à minima 3 modules dans une cuisine, pour l'évier, le réfrigérateur et les plaques de cuisson.

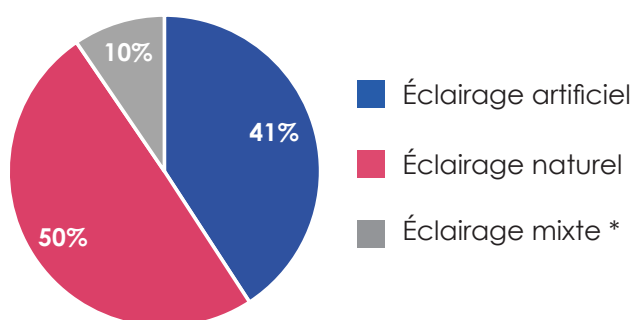
Une cuisine de 5 modules + un emplacement avec une prise électrique pour le réfrigérateur, soit 6 modules en tout.



Résidence Temanava - crédit photo DHV

## QUALITÉ DES PIÈCES D'EAU

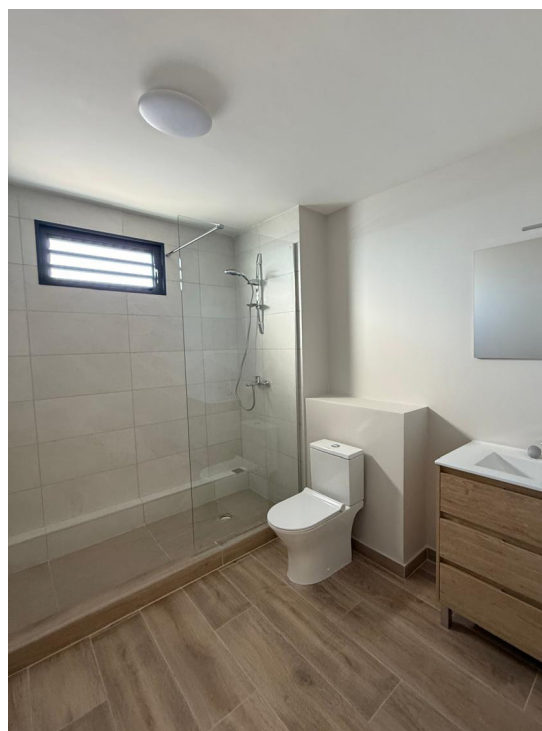
### Éclairage des salles de bain



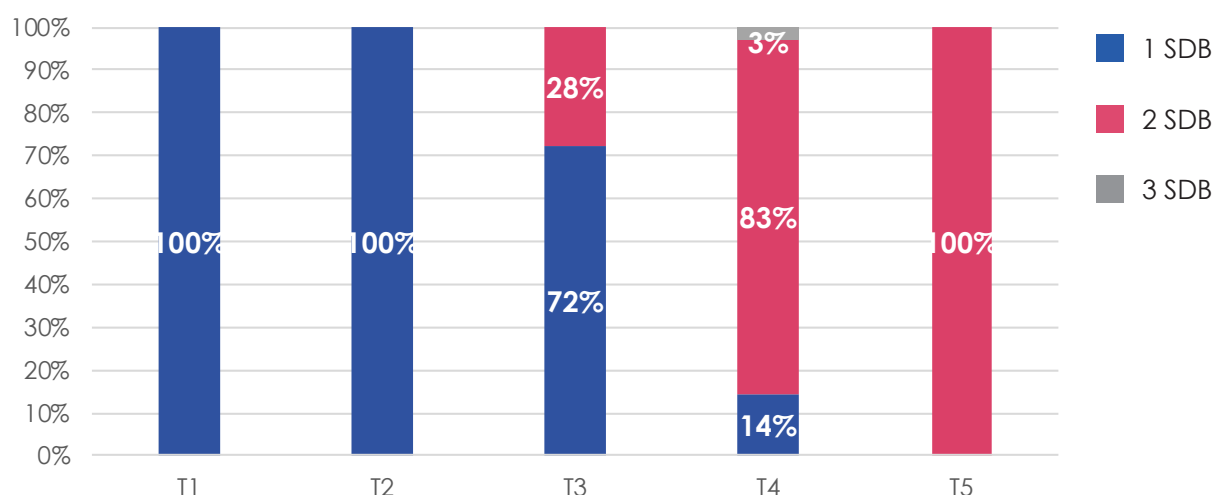
\* Une partie des salles des bains est éclairée naturellement et l'autre artificiellement au sein d'un même logement

**50%** des salles de bains bénéficient d'une **ouverture sur l'extérieur**, ce qui facilite la ventilation de la pièce et apporte un éclairage plus qualitatif.

Résidence Temanava - crédit photo DHV



### Nombre de salles de bain par type



La totalité des T5 et une grande majorité des T4 possèdent deux salles de bains. Cela réduit les conflits d'usage entre les membres de la famille.

**47 %** des typologies étudiées disposent d'une **buanderie** (pièce entière dédiée à l'usage des machines à laver), ce qui apporte un confort d'usage supplémentaire pour les occupants.

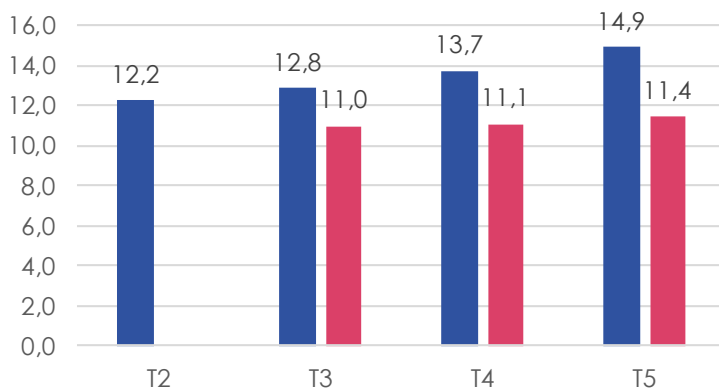
Résidence Hianau - crédit photo DHV



## QUALITÉ DES CHAMBRES

### Surface moyenne des chambres par type

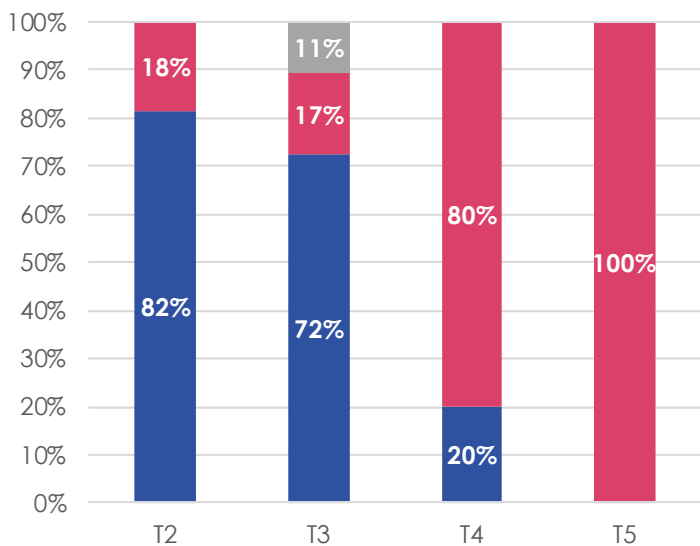
Surface (m<sup>2</sup>)



Les logements comprennent une chambre principale en moyenne plus grande que les autres chambres composant l'appartement.

■ Surface moyenne de la chambre principale  
■ Surface moyenne des autres chambres

### Présence d'une suite parentale par type



Ces chambres principales sont, pour une grande partie d'entre elles, dotées d'un accès privatif à une salle de bain. Ces suites parentales offrent un confort supplémentaire aux couples.

■ Pas de suite parentale  
■ 1 suite parentale  
■ 2 suites parentales

**97 %** des **chambres** ont **un espace dédié au rangement** (de type placard encastré ou dressing).



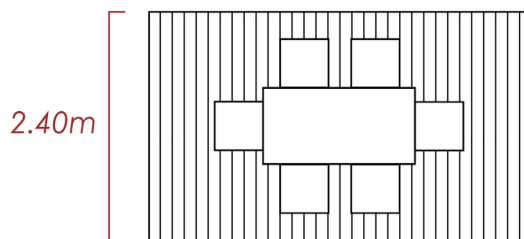
Résidence Temanava - crédit photo DHV

## QUALITÉ DES EXTÉRIEURS

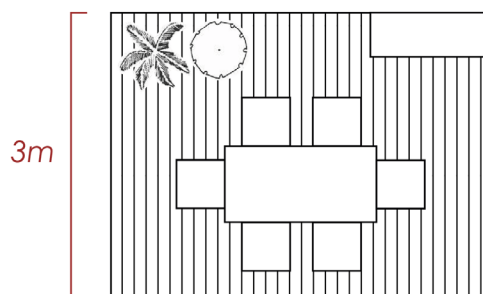
La totalité des logements étudiés en construction neuve possèdent au moins une terrasse extérieure.

### Des terrasses confortables

**63 %** des **terrasses** offrent une terrasse dont la largeur est comprise **entre 2.40m et 3m**. Une telle configuration permet d'installer de manière confortable une table familiale pour prendre les repas.

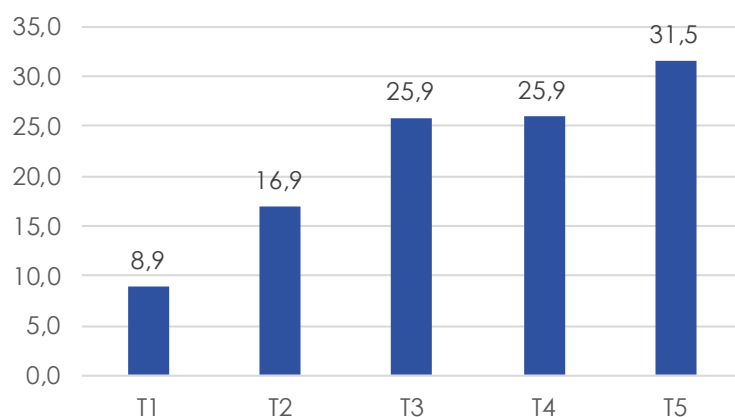


**23 %** des **terrasses** ont une **largeur supérieure à 3m**, ce qui permet de gagner en confort.



### Surface moyenne des terrasses par type

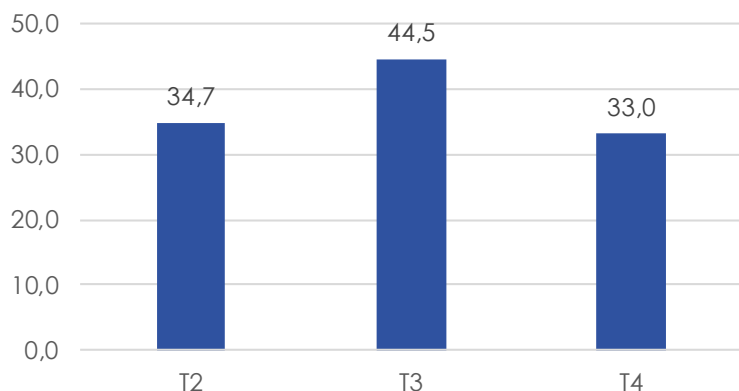
Surface (m<sup>2</sup>)



Les surfaces moyennes des terrasses s'approchent de la surface d'une pièce de vie. Elles peuvent être ainsi véritablement investies comme un deuxième salon ou une salle à manger extérieure.

### Surface moyenne des jardins privatifs par type

Surface (m<sup>2</sup>)



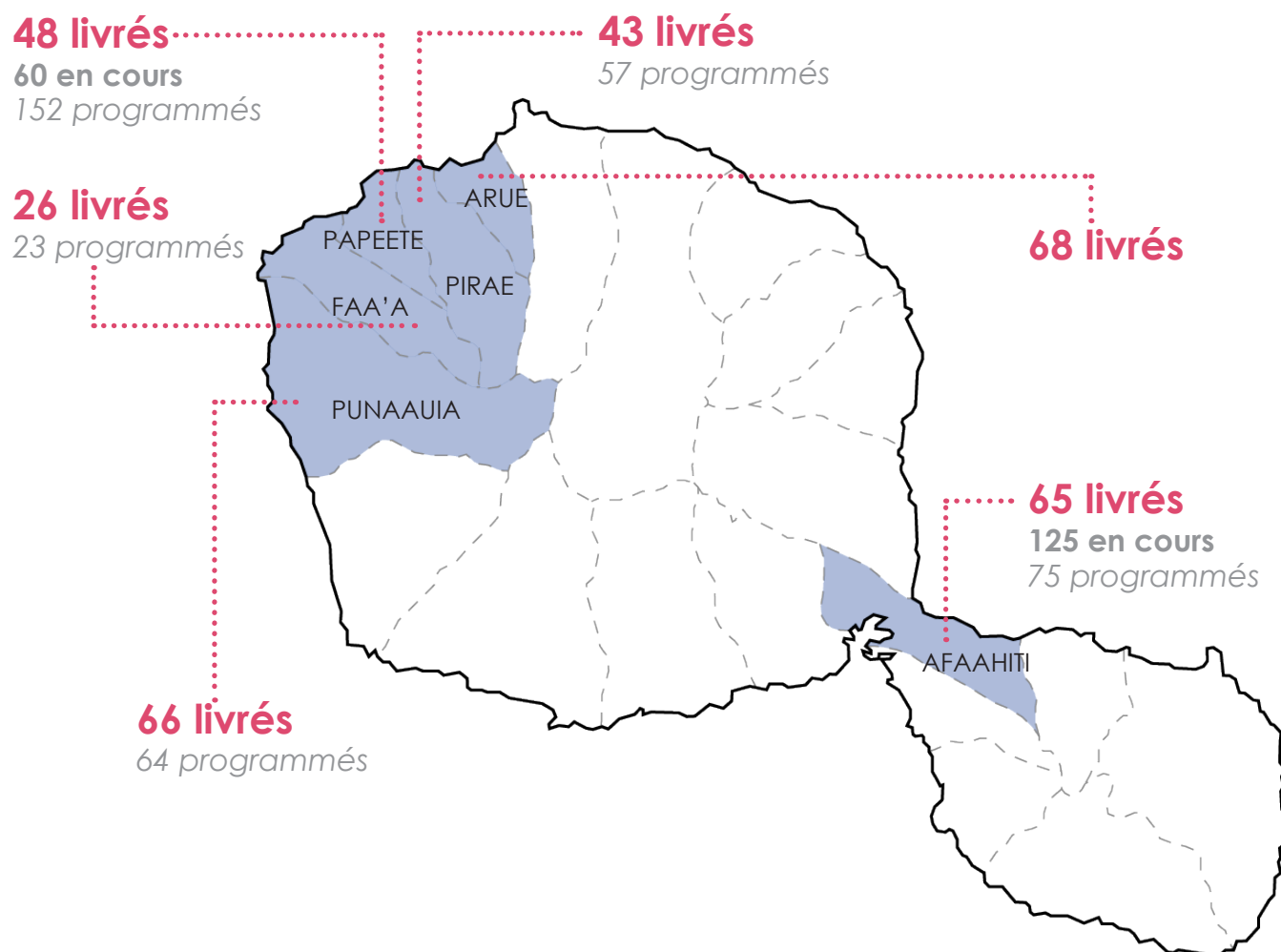
**18 %** des logements comportent des **jardins privatifs** dont les surfaces spacieuses permettent d'apporter de la qualité de vie aux ménages.



## 6. L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL INTERMÉDIAIRE

En contrepartie de l'aide financière apportée par le Pays, les opérateurs sont tenus de respecter les plafonds de loyers au mètre carré et les plafonds de revenus des ménages fixés par la réglementation OPLS.

### Localisation par commune des logements livrés



### Répartition des logements attribués par commune et par segment

| Commune      | Nombre de logements sociaux | Nombre de logements intermédiaires | Total      |
|--------------|-----------------------------|------------------------------------|------------|
| Afaahiti     | 22                          | 43                                 | 65         |
| Arue         | 23                          | 45                                 | 68         |
| Faa'a        | 8                           | 18                                 | 26         |
| Papeete      | 13                          | 35                                 | 48         |
| Pirae        | 15                          | 28                                 | 43         |
| Punaauia     | 23                          | 43                                 | 66         |
| <b>TOTAL</b> | <b>104</b>                  | <b>212</b>                         | <b>316</b> |

## A. Le parc social

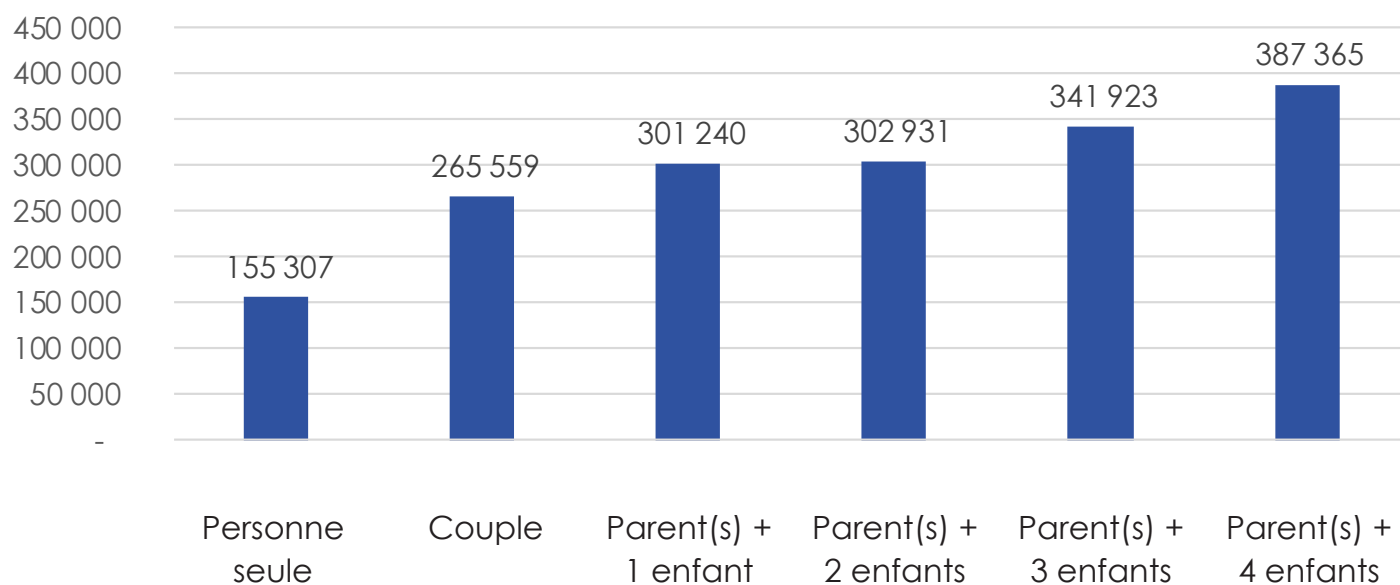
Le dispositif impose de réserver 30% de la surface totale habitable à des ménages éligibles au titre du logement social conformément au plafond de revenu par composition du foyer, fixé par la réglementation. Ainsi, 105 familles se sont vu attribuer un logement au loyer à prix très modéré.

### EN ZONE URBAINE

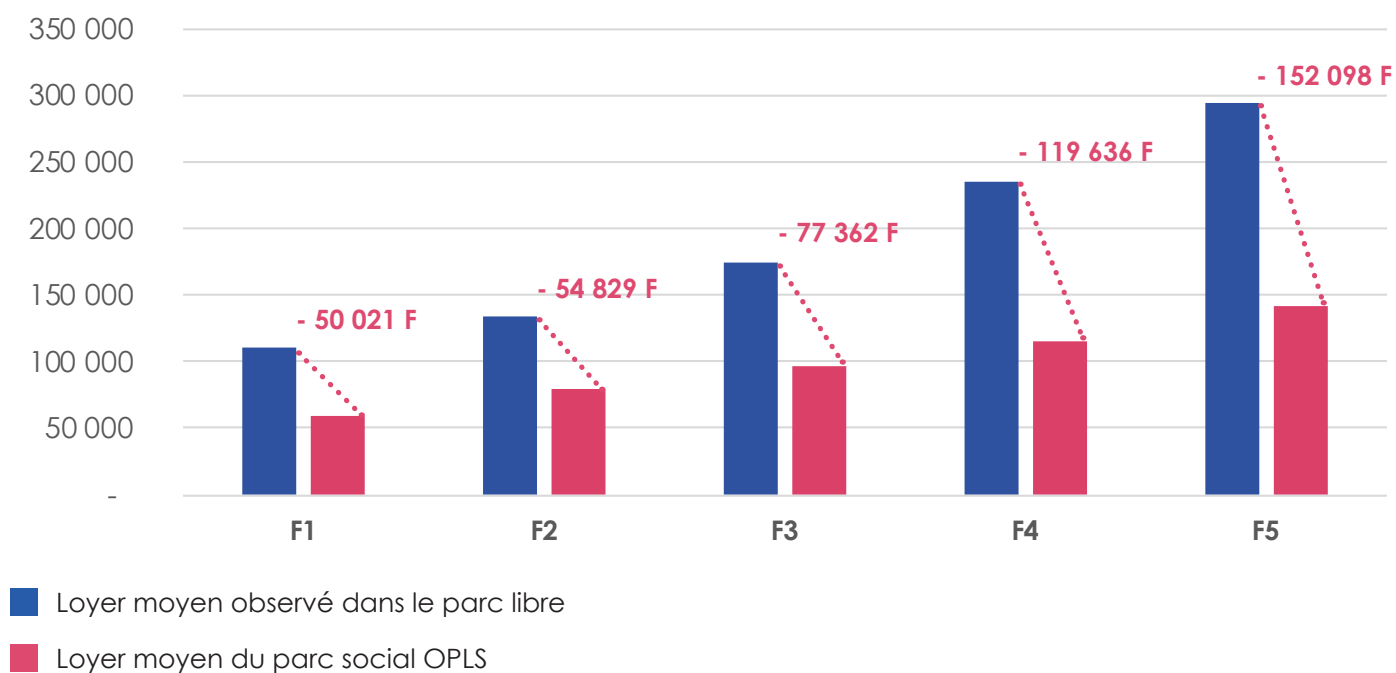
| Type         | Nombre de ménages ayant bénéficié d'un logement | Nombre de personnes logées | Loyer mensuel hors charges (en F CFP) | Revenu moyen mensuel (en F CFP) <sup>(1)</sup> |
|--------------|-------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| T1           | 4                                               | 5                          | 59 820                                | 162 861                                        |
| T2           | 30                                              | 61                         | 79 518                                | 242 494                                        |
| T3           | 32                                              | 79                         | 96 421                                | 309 373                                        |
| T4           | 16                                              | 54                         | 114 560                               | 326 290                                        |
| T5           | 1                                               | 4                          | 141 400                               | 350 000                                        |
| <b>TOTAL</b> | <b>83</b>                                       | <b>203</b>                 | <b>92 246</b>                         | <b>281 889</b>                                 |

<sup>(1)</sup> Les données sont issues des commissions d'attribution qui fixent les affectations et les loyers

### Revenu mensuel moyen en fonction de la composition du ménage



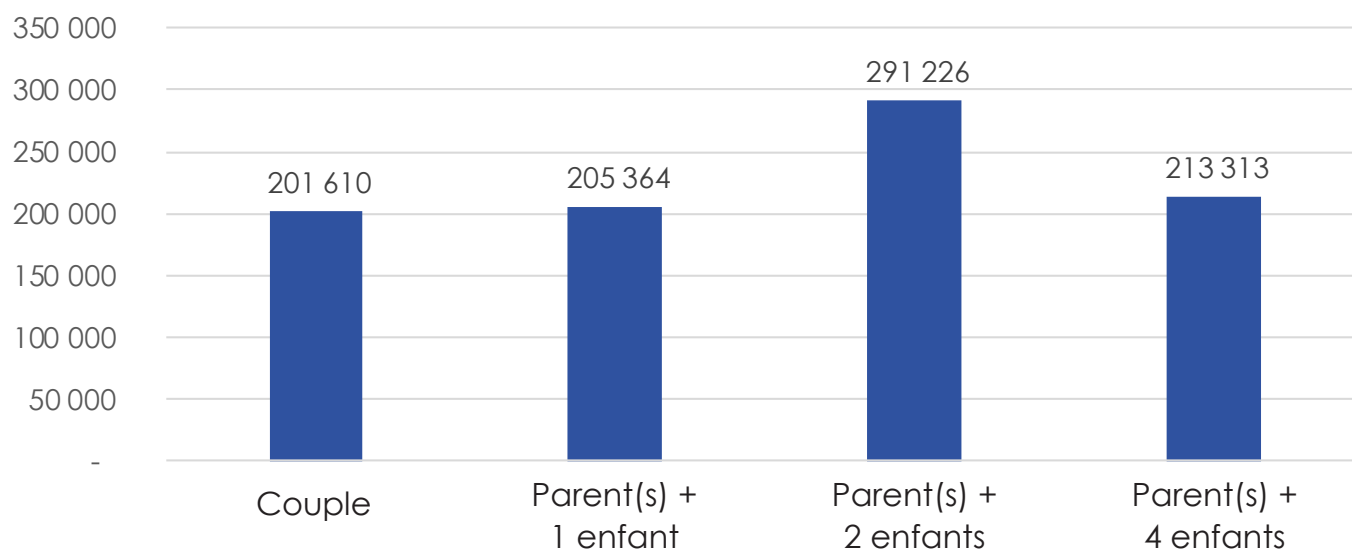
## Comparaison des loyers du parc social avec les loyers du parc libre en zone urbaine



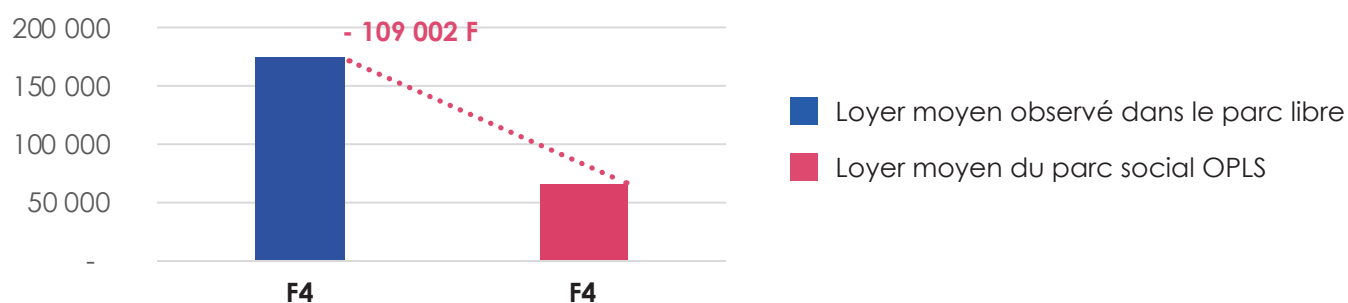
## AFAAHITI

| Type | Nombre de ménages ayant bénéficié d'un logement | Nombre de personnes logées | Loyer mensuel hors charges (en F CFP) | Revenu moyen mensuel (en F CFP) |
|------|-------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| T4   | 22                                              | 69                         | 66 045                                | 215 242                         |

## Revenu mensuel moyen en fonction de la composition du ménage



## Comparaison des loyers du parc social avec les loyers du parc libre à Afaahiti



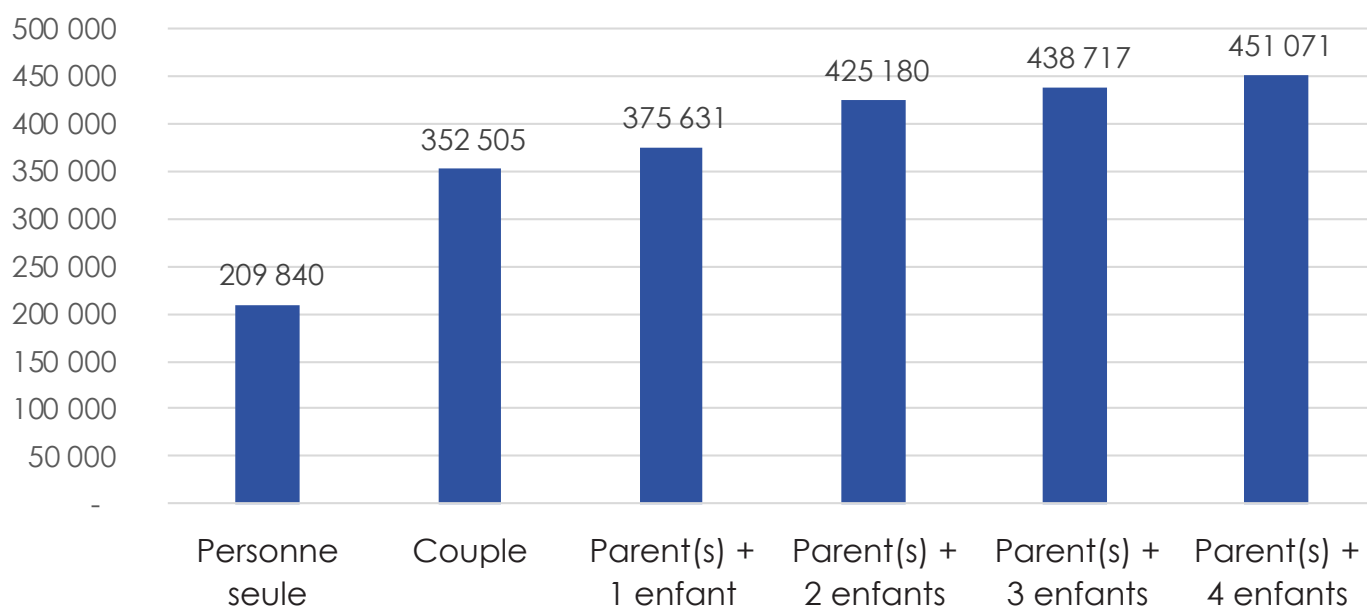
## B. Le parc intermédiaire

### EN ZONE URBAINE

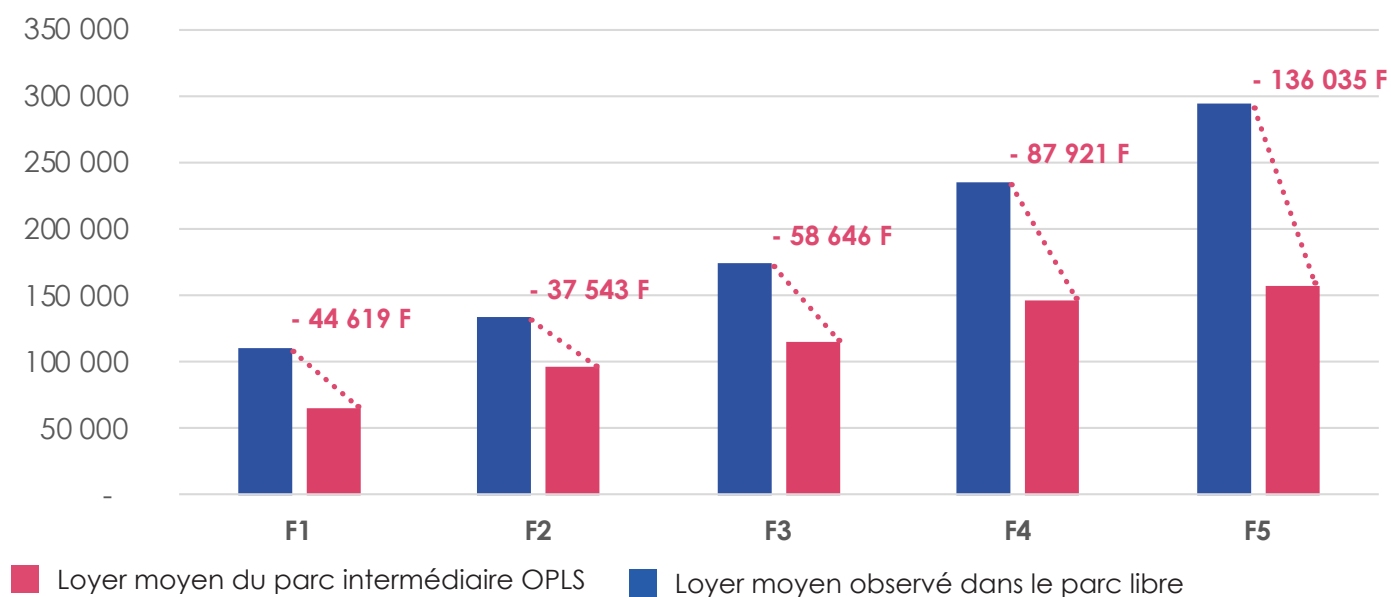
| Type         | Nombre de ménages ayant bénéficié d'un logement | Nombre de personnes logées | Loyer mensuel hors charges (en FCFP) | Revenu moyen mensuel (en F CFP) <sup>(1)</sup> |
|--------------|-------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| T1           | 11                                              | 14                         | 65 222                               | 240 496                                        |
| T2           | 49                                              | 93                         | 96 804                               | 310 230                                        |
| T3           | 57                                              | 138                        | 115 137                              | 361 181                                        |
| T4           | 36                                              | 120                        | 146 275                              | 437 078                                        |
| T5           | 8                                               | 28                         | 157 463                              | 443 036                                        |
| <b>TOTAL</b> | <b>161</b>                                      | <b>393</b>                 | <b>114 877</b>                       | <b>358 467</b>                                 |

(<sup>1</sup>) Les données sont issues des commissions d'attribution qui fixent les affectations et les loyers

### Revenu mensuel moyen en fonction de la composition du ménage



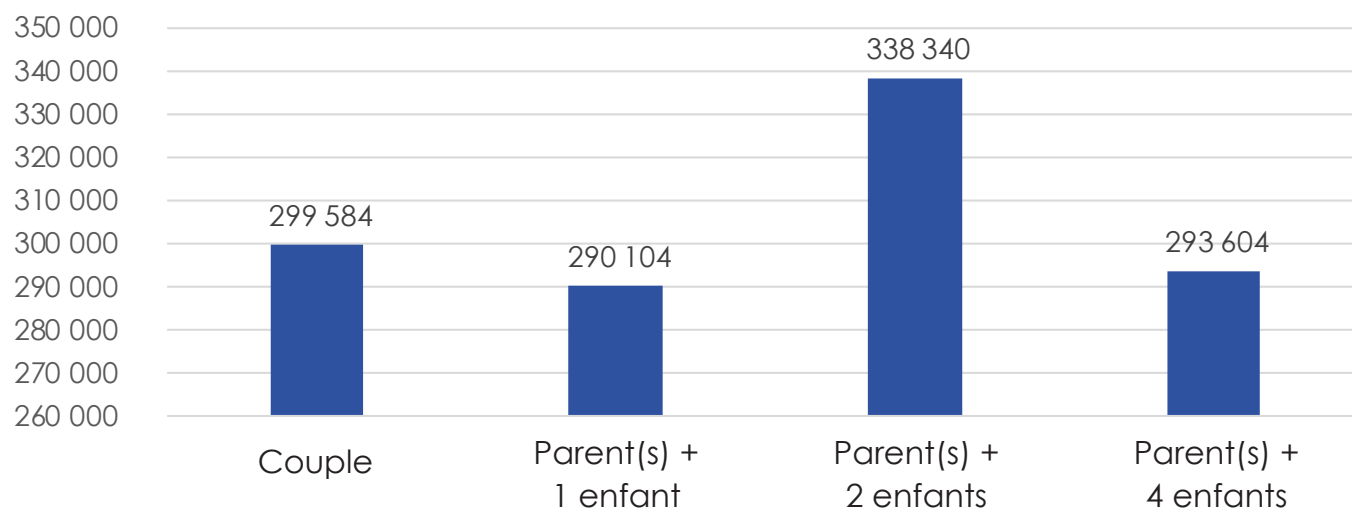
## Comparaison des loyers du parc intermédiaire avec les loyers du parc libre en zone urbaine



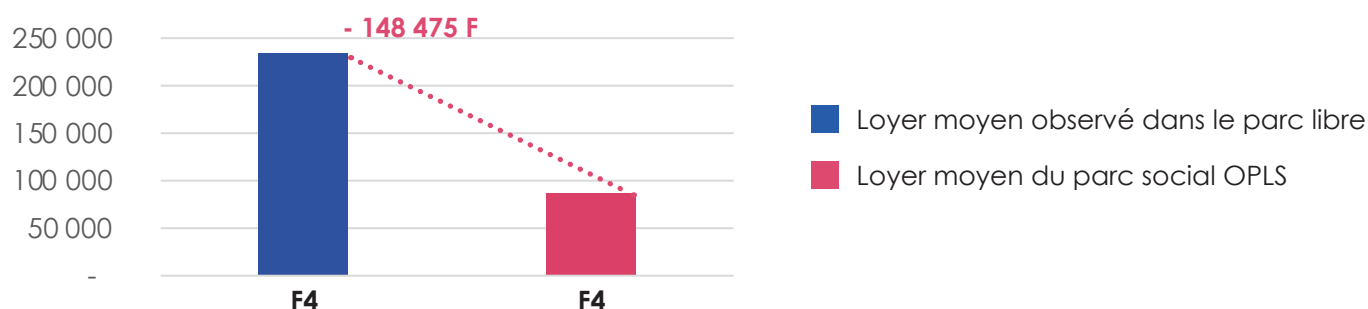
## AFAAHITI

| Type | Nombre de ménages ayant bénéficié d'un logement | Nombre de personnes logées | Loyer mensuel hors charges (en F CFP) | Revenu moyen mensuel (en F CFP) |
|------|-------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| T4   | 43                                              | 145                        | 85 721                                | 313 565                         |

## Revenu mensuel moyen en fonction de la composition du ménage



## Comparaison des loyers du parc intermédiaire avec les loyers du parc libre à Afaahiti



## 7. LES PERSPECTIVES À VENIR



Chantier de la résidence Te Aho Rua - crédit photo DHV

### EN COURS D'INSTRUCTION

| Nom du programme | Nom OPLS           | Nombre de logements |
|------------------|--------------------|---------------------|
| The Pearl        | JCL                | 23                  |
| Toerau           | GT Promotion       | 16                  |
| Tauotu           | Te Nohora'a        | 10                  |
| Hibiscus         | Arana              | 37                  |
| Vaitea           | Tahiti Nui Habitat | 30                  |
| Canopy Hills     | Arana              | 17                  |
| Faratea          | Arana              | 9                   |
| Niuhiti          | Arana              | 6                   |
|                  |                    | <b>148</b>          |

### PROGRAMMES À LIVRER

| Nom du programme    | Nom OPLS           | Nombre de logements | Année prévisionnelle de livraison |
|---------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|
| John et Ida Teariki | Niuhiti Nui        | 71 <sup>(1)</sup>   | 2026                              |
| John et Ida Teariki | Niuhiti Nui        | 54                  | 2027                              |
| Te Aho Rua          | Tahiti Nui Habitat | 60                  | 2027                              |
|                     |                    | <b>185</b>          |                                   |

<sup>(1)</sup> Livraison des maisons individuelles

### 2016 ● Création du dispositif OPLS

Afin de soutenir la production nouvelle de logements sociaux et abordables, le dispositif des organismes privés de logement social a été créé en 2016. Le dispositif est encadré par :

- La loi du pays n° 2016-34 du 29 août 2016 modifiée ;
- L'arrêté d'application n° 1396 CM du 15 septembre 2016 modifié.

### 2022 ● Première réforme

Depuis sa mise en œuvre, seulement 5 programmes ont été agréés pour un total de 143 logements livrés en 2022. Pour relancer la production de logements abordables par les organismes privés, une première modification du cadre réglementaire a été réalisée en 2022 afin de ;

- Supprimer la commission consultative des agréments des OPLS permettant d'accélérer les procédures d'agrément ;
- Prendre en compte le remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée ayant frappé le coût de l'opération dans l'assiette de calcul du taux d'aide publique ;
- Exclure les pensions alimentaires et les allocations versées aux personnes atteintes d'un handicap perçues de l'assiette de calcul du revenu mensuel moyen des ménages ;
- Augmenter l'aide du Pays à hauteur de 30% voire 40% si l'opération est réalisée sur un foncier mis à disposition par le Pays ;
- Mettre à jour les plafonds de revenus des ménages attributaires et les plafonds de loyers.

*Si les besoins sont connus, force est de constater que la production de logements reste aujourd'hui très insuffisante au regard des dispositifs d'aide existants. Malgré les améliorations successives apportées au cadre réglementaire, la production de logements sociaux équivaut à 27 logements par an, ne permettant pas de répondre aux besoins en logements abordables. Face à ce constat, la politique du logement vise à stimuler la production des OPLS en réformant le dispositif.*

*Les travaux ont été lancés en mai 2025, en étroite collaboration avec les acteurs concernés. La simplification des procédures, l'ouverture du dispositif à de l'accession directe, la révision des différents seuils, sont autant de pistes d'amélioration qui seront discutées avec les opérateurs privés, cette refonte globale se déroulera en trois phases :*

## 2026 ● Réforme flash 2026-1

Face à l'urgence des besoins en logements abordables, la première phase de la refonte a pour objectif principal de stimuler l'investissement des opérateurs en clarifiant le cadre réglementaire et en le rendant plus attractif. Cet objectif s'est concrétisé par un arrêté modificatif articulé autour de deux actions :

- Harmoniser les plafonds de loyers, d'investissement et de ressources des ménages avec le dispositif national, afin de simplifier et sécuriser les montages financiers ;
- Instaurer une revalorisation annuelle des différents plafonds, garantissant une adaptation automatique au coût de la vie et une visibilité à long terme pour les investisseurs.

## 2026 ● Réforme flash 2026-2

Les différentes concertations menées ont permis d'identifier plusieurs obstacles au développement de l'accession directe au sein de ce dispositif. Ainsi, il apparaît nécessaire d'adapter le cadre de l'accession directe pour devenir un véritable levier d'accès à la propriété. Cet objectif se concrétisera par une loi de pays et un arrêté d'application, visant également à mieux encadrer et sécuriser la location simple et la location vente :

- Location simple : une période minimale de location de 10 ans, permettant de maintenir un parc abordable à la location sur le long terme ;
- Location-vente : un encadrement du prix de sortie ainsi qu'une interdiction de revente à un prix supérieur au prix d'acquisition actualisé pendant une durée déterminée, permettant de maintenir un parc abordable à l'accession, et de limiter les effets d'aubaine ;
- Vente directe : ouverture du dispositif à l'accession directe, avec des garanties similaires que celles de la location-vente afin d'offrir un parc abordable à l'accession immédiate et de limiter les effets d'aubaine.

## 2027 ● Réforme majeure

Dans une optique d'amélioration continue du dispositif, et à la suite des deux réformes flash, des premiers travaux ont déjà été lancés, en étroite collaboration avec les acteurs concernés.

La simplification des procédures et des commissions d'attribution des logements, la revalorisation de l'aide du Pays, la solvabilité des ménages, sont autant de pistes d'amélioration en cours de réflexion.





MINISTÈRE DU FONCIER  
ET DU LOGEMENT,  
en charge de l'aménagement



DÉLÉGATION  
À L'HABITAT  
ET À LA VILLE

