



# CESEC

Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française  
'Apo'ora'a Mātutu Ti'arau e Mata U'i nō Pōrīnetia farāni

## **AVIS**

**Sur le projet de délibération portant approbation de la politique  
publique de l'habitat de la Polynésie française**

**SAISINE DU PRESIDENT DE LA POLYNESIE FRANÇAISE**

### **Rapporteurs :**

Madame Voltina ROOMATAAROA-DAUPHIN et Monsieur Tepuanui SNOW

Adopté en commission le **25 août 2021**  
Et en assemblée plénière le **31 août 2021**

**78/2021**

**S A I S I N E**



*Le Président*

N° **05765** / PR  
(NOR : DHV2121667DL)

Papeete, le **04 AOUT 2021**

à

**Monsieur le Président du Conseil économique,  
social, environnemental et culturel**

**Objet** : Consultation sur le projet de délibération portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française

**P. J.** : 1 projet de délibération  
1 projet d'annexe contenant la PPH  
1 projet d'exposé des motifs  
1 projet d'arrêté pris en conseil des ministres  
1 projet d'annexe à l'arrêté contenant le programme d'actions

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de solliciter l'avis du Conseil économique, social, environnemental et culturel sur le projet de délibération portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française, conformément à l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

Je vous saurai gré de me faire part de votre avis dans le délai de quinze (15) jours selon la procédure d'urgence prévue à l'article 151-II alinéa 3 de la loi statutaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



*Edouard MINTOBI*

## EXPOSE DES MOTIFS

La Politique Publique de l'Habitat de la Polynésie française s'appuie sur un diagnostic partagé par l'ensemble des parties prenantes et tient compte de travaux antérieurement menés sur le sujet.

L'analyse réalisée a rappelé le caractère prioritaire de l'engagement du Pays en faveur du logement en raison des enjeux rencontrés pour l'ensemble des archipels : une population jeune qui rencontre des difficultés pour accéder à un premier logement ; des situations de surpeuplement au sein d'un parc de logement non adapté générant des problématiques intrafamiliales et de voisinage ; la faible production de logements à prix abordable malgré les efforts engagés par le Pays.

L'inadéquation entre l'offre et la demande crée des situations prégnantes de mal-logement, voire indignes, et contraint les ménages à s'établir de plus en plus loin de leur lieu de travail.

Jusqu'à présent, l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH) a assuré l'essentiel de la production dans le domaine du logement social, lequel a occupé le premier poste de financement des contrats de projets Etat-Pays de 2008 à 2020, avec un montant total avoisinant les 35 milliards de francs. Dans le cadre du *Contrat de développement et de transformation 2021-2023*, il demeure l'un des secteurs éligibles aux financements publics.

Notre collectivité ne peut plus envisager son action sans un cadre d'intervention plus large, qui s'inscrirait durablement dans le temps et qui dépasserait le seul domaine du logement pour s'étendre à celui de l'habitat.

En dépit de l'intérêt certain qu'ont porté les gouvernements successifs pour le logement des foyers polynésiens, le Pays n'est pas parvenu à réunir les conditions préalables à l'émergence d'une structuration pérenne de sa politique.

En 2016, le gouvernement s'est doté d'un outil administratif, dont le rôle est de participer à la définition, à l'animation, à la coordination et à l'évaluation des politiques de l'habitat, de la ville et de la rénovation urbaine, en créant la délégation à l'habitat et à la ville (DHV).

Poursuivant la logique d'harmonisation ainsi amorcée, le gouvernement, par l'intermédiaire de la DHV, a initié, au cours du second semestre 2019, les travaux de construction d'une politique publique de l'habitat qui se sont achevés officiellement par un séminaire de clôture le 19 février 2021.

Le diagnostic réalisé a mis au jour les nombreux défis que doivent relever les pouvoirs publics. Il s'agit, entre autre, d'offrir à l'ensemble des polynésiens, quelque soit l'archipel où ils résident, un cadre de vie digne et adapté à leurs besoins, ainsi qu'à leur pouvoir d'achat ; de construire un parcours résidentiel permettant de les accompagner à chaque étape de leur vie ; de réinterroger notre modèle de construction en privilégiant des méthodes plus respectueuses de l'environnement et en valorisant les matériaux locaux ; de mettre en place les outils nécessaires au suivi de la politique de l'habitat et de développer les compétences locales.

En réponse à ce diagnostic, une stratégie décennale a été identifiée, qui s'articule autour de quatre axes : **Anticiper, Réguler, Accompagner** et **Piloter**.

Concernant l'axe stratégique n° 1 « Anticiper », le constat est unanime : la rareté des fonciers équipés et la difficulté de mobilisation de fonciers aisément disponibles sont les principaux freins au développement de l'offre de logements dans l'ensemble du Pays. Le développement résidentiel reste par ailleurs largement laissé entre les mains de l'initiative privée, ce qui aboutit à la mise sur le marché d'une offre inadaptée à la clientèle locale et à une urbanisation parfois anarchique et paradoxalement peu économe en espace. Ceci aboutit aussi à une inflation des coûts à plusieurs niveaux : coûts de construction, charges diverses pour les copropriétaires et les



collectivités, coûts de déplacements, etc. Ces constats nécessitent de fixer un objectif préalable d'*anticiper* la création de nouveaux logements via l'organisation du développement résidentiel par la puissance publique et la mobilisation du foncier.

De plus, la problématique de pénurie de fonciers et de logements abordables, pour la majorité des ménages présente en Polynésie française, contribue au renchérissement du foncier et de l'offre immobilière. Cette logique de marchés est une résultante de l'histoire locale. Au cours des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles, des domaines fonciers ont été constitués par quelques grands propriétaires. L'installation du Centre d'Expérimentations du Pacifique (CEP) a modifié le paradigme économique de la Polynésie française, ainsi que le paysage urbanistique. Plus récemment, le territoire est devenu très attractif pour les investisseurs locaux ou internationaux au regard de la rentabilité permise par l'activité touristique.

Concernant l'axe n° 2 « Réguler », il convient d'observer que la demande de logements est en constante augmentation en raison, notamment, du phénomène de décohabitation. Les familles vivant ensemble sur plusieurs générations sont de moins en moins nombreuses bien que majoritaires. Les jeunes souhaitent quitter la maison familiale lors de la mise en couple. La conjonction de ces deux phénomènes, regroupement familial et souhait de décohabitation, nécessite de *réguler* le marché du logement, c'est-à-dire à proposer un cadre permettant à l'offre et la demande de mieux se rencontrer. Ceci est vrai sur les marchés neuf comme ancien, d'un point de vue financier (adaptation des prix d'acquisition et des montants de loyers aux ressources des ménages locaux, ajustement des aides locales, sécurisation des différents acteurs) mais aussi d'un point de vue de l'usage des logements au regard de l'évolution des structures familiales polynésiennes et des traditions persistantes (création de normes d'habitabilité et de qualité de la construction).

Concernant le troisième axe « Accompagner », le diagnostic a également mis en avant la difficulté pour une partie des Polynésiens de réaliser leur parcours résidentiel et le manque de solutions alternatives au logement classique. Certains, bien que logés, le sont dans des conditions d'indignité, mettant en péril leur santé ou leur sécurité. Ces situations nécessitent une action publique forte et d'*accompagner* ces habitants dans leur parcours vers un logement digne. La nécessité d'informer la population, des différentes aides et dispositifs existants, figure aussi au centre de cette orientation stratégique.

Enfin, le quatrième axe « Piloter » propose le déploiement d'une première politique publique de l'habitat à vocation transversale en Polynésie française requiert la mise en place d'un cadre de pilotage pérenne, via une gouvernance dynamique, accompagné d'un outil de suivi permettant l'évaluation et la rectification éventuelle des dispositifs déployés. Ces objectifs sont rassemblés sous le dernier axe : *piloter*.

L'objectif général est de développer l'offre de logements durables et de favoriser le bien-être de la population. Il s'agit, par ailleurs, de rationaliser les moyens humains et financiers mis au service du cadre de vie des polynésiens. La stratégie vise, non seulement à produire plus de logements, mais à en produire mieux. Elle est par nature interministérielle (logement, aménagement, foncier, finances, économie, équipement, social, etc.) et pluriannuelle (10 ans) permettant de coordonner les initiatives publique et privée dans le domaine de l'habitat.

Des bilans annuels seront dressés dès 2022. Un point d'étape sera réalisé en 2023 et donnera lieu à un réajustement de la feuille de route, le cas échéant. En 2025, une évaluation à mi-parcours interviendra en vue de procéder à d'éventuelles modifications du programme. Enfin, une évaluation finale sera réalisée en 2030.

Pour assurer la mise en œuvre du programme d'actions, des instances de suivi et pilotage seront constituées :

- un « comité de suivi » sera chargé de suivre la feuille de route et de préparer le budget ;

- des « groupes de travail » seront mobilisés sur des thématiques techniques ;
- un « comité technique », à vocation inter-directions, sera chargé de la validation technique du bilan de la politique publique de l'habitat avant sa présentation au comité de pilotage, de suivre les projets transverses et de définir le programme de travail des groupes de travail ;
- enfin, un « comité de pilotage », à vocation interministérielle, sera chargé de la validation du bilan de la politique publique de l'habitat et de procéder aux arbitrages rendus nécessaires.

Parce qu'elle constitue la réponse des pouvoirs publics locaux aux besoins de la population, il apparaît opportun que la Politique Publique de l'Habitat, c'est-à-dire les orientations stratégiques, soit adoptée par les instances officielles.

Néanmoins, dans un souci de transparence, le Gouvernement a pris le parti de porter également à la connaissance des représentants le programme d'actions permettant la mise en œuvre des orientations stratégiques, lequel sera adopté par le Conseil des ministres conformément à la répartition des compétences organisée par la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004.

**[Avis du CESEC]**

Tel est l'objet du projet de délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.



**DELIBERATION N°** / **APF du**  
(NOR : DHV2121683DL-4)

Portant approbation de la politique publique de l'habitat de la  
Polynésie française

**L'ASSEMBLEE DE LA POLYNESIE FRANÇAISE**

- Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;
- Vu l'arrêté n° 23-2018 APF/SG du 18 mai 2018 portant proclamation du Président de la Polynésie française ;
- Vu l'arrêté n° 650/PR du 23 mai 2018 modifié, portant nomination du vice-président et des ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions ;
- Vu l'avis de la direction de la modernisation et des réformes de l'administration n° 395/MEA/DMRA en date du 9 juillet 2021 ;
- Vu l'avis du conseil économique, social, environnemental et culturel n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_ ;
- Vu l'arrêté n° \_\_\_\_\_ /CM du \_\_\_\_\_ soumettant un projet de délibération à l'Assemblée de la Polynésie française ;
- Vu la lettre n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ portant convocation en séance des représentants à l'assemblée de la Polynésie française ;
- Vu le rapport n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ de la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat ;

Dans sa séance du

**ADOPTE**

**Article 1er.** - La politique publique de l'habitat de la Polynésie française 2021-2030 annexée à la présente délibération est approuvée.

**Article 2.** - Le Président de la Polynésie française est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le

Le Secrétaire

Le Président

# LA POLITIQUE PUBLIQUE DE L'HABITAT DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

## Introduction

***La politique publique de l'habitat : une stratégie globale pour les dix prochaines années déclinées autour de quatre axes***

Depuis plusieurs années, le cadre de vie des polynésiens constitue une préoccupation majeure des pouvoirs publics.

A la faveur du soutien financier et technique de l'État, la Polynésie française n'a eu de cesse de rechercher et de mettre en œuvre les solutions propres à satisfaire les besoins de nos concitoyens.

C'est ainsi par exemple que, pour répondre à la demande des ménages les plus modestes, elle créa, en 1979, un opérateur dédié à la construction et à la gestion de logements sociaux, qui allait devenir, en 2000, l'Office Polynésien de l'Habitat.

C'est ainsi, également, que pour dynamiser la production de logements, elle mit en œuvre, à compter de 2018, un plan triennal de construction de 3 000 logements.

C'est ainsi, encore, que pour préserver la santé, la sécurité et la dignité des occupants de logements insalubres du parc social, elle mit en place des opérations de réhabilitation.

C'est ainsi, enfin, que pour dynamiser et diversifier l'offre de logements, elle adopta des mesures financières incitatives : subventions directes, défiscalisation en faveur des logements libres et intermédiaires, remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée, etc.



Ces mesures, non exhaustives, ont le mérite d'avoir satisfait, avec plus ou moins de succès, à des besoins prégnants de la population polynésienne. Cependant, adoptées de manière éparse, en réponse immédiate à des nécessités qui s'imposaient à la collectivité, elles n'étaient pas nécessairement pensées comme les composantes d'un ensemble cohérent et ordonné. En d'autres termes, elles n'étaient pas intégrées au sein d'une stratégie favorisant une approche systémique de la question du logement.

Or, agir efficacement et durablement sur le logement, c'est prendre en compte ses occupants, leurs besoins, leur pouvoir d'achat, leur mode de vie, leurs aspirations. C'est aussi considérer le lieu où il est édifié ainsi que ses caractéristiques architecturales et environnementales.

Pour permettre cette approche plus globale de la question du logement, le gouvernement s'est doté, en 2016, d'un outil administratif, dont le rôle est de participer à la définition, à l'animation, à la coordination et à l'évaluation des politiques de l'habitat, de la ville et de la rénovation urbaine, en créant la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV).

Poursuivant la logique d'harmonisation ainsi amorcée, le Gouvernement, par l'intermédiaire du Ministère en charge du logement et de la DHV, a initié, en 2019, les travaux d'élaboration d'une politique publique de l'habitat, travaux qui se sont achevés par un séminaire de clôture en février 2021.

Le diagnostic réalisé dans ce cadre, partagé par l'ensemble des parties prenantes, a mis au jour les défis, anciens et nouveaux, auxquels la Polynésie française est confrontée.

En réponse à ces derniers, une stratégie sur dix ans a été mise en place et s'articule autour de quatre axes : **anticiper, réguler, accompagner** et **piloter**.

## 1. ANTICIPER

### 1.1 Organiser le développement résidentiel

La configuration du territoire polynésien et la difficulté de mobilisation du foncier a conduit à un développement résidentiel au coup par coup, au gré des opportunités. De nombreux programmes de logements ont été réalisés sans tenir compte de leur environnement direct et des besoins de la population qui allait y résider : travailler, se former, consommer, se divertir, etc. Certaines localisations (fonds de vallée, hauteurs) se sont révélées peu propices à un cadre de vie qualitatif (éloignement des écoles et des réseaux de bus, absence de commerces, etc.).

Ainsi, et tout en étant conscient que tous les programmes de logements ne pourront être tous parfaitement localisés, il convient d'intégrer ces besoins

essentiels en passant d'une programmation de logement à une programmation d'habitat, par une plus grande prise en compte de l'environnement urbain.

Ainsi la localisation de nouveaux programmes de logements, notamment sociaux, devra être privilégiée dans des secteurs disposant de l'ensemble des services de première nécessité et devra tenir compte des possibilités de liens à tisser avec les quartiers adjacents.

Dans le cadre de programmes d'envergure, une programmation mixte devra être envisagée (logements, services, commerces, équipements, espaces publics) et éviter la spécialisation de zones par type de fonction, source de déplacements et d'engorgement du réseau routier.

L'économie de la ressource foncière devra également être un principe de développement, à la fois dans les secteurs urbains dans lesquels le foncier est rare mais aussi pour préserver la beauté des paysages et le mitage des espaces naturels dans l'ensemble des archipels. Il est possible d'imaginer des densités acceptables et adaptées aux différents contextes urbains et ruraux mais aussi travailler sur les possibilités de reconquête des espaces sous utilisés et des friches urbaines (immobilières, hôtelières, économique, etc.).

Ces grands principes de développement, exprimés dans le SAGE et déclinés dans la Politique Publique de l'Habitat devront trouver un écho à l'échelle locale en travaillant la planification du développement urbain à plusieurs échelles (archipel > commune > quartier > îlot).

Des schémas d'archipels pourront retranscrire ces objectifs à l'échelle de grands bassins d'habitat en ciblant des zones prioritaires de développement. Les PGA constituent également un document relai dans lesquels la programmation d'une offre résidentielle intégrera les principes de mixité de fonction et de densification adaptée. Pour ce faire, le Pays et les communes se sont outillés d'une agence d'aménagement et de développement durable de la Polynésie française. Son objectif clairement affiché sera d'accroître la cohérence des actions menées par les communes, le Pays et l'Etat. Cela passera par l'organisation de concertations pour améliorer les PGA et de l'émergence de projets structurant des PADD par la proposition d'un urbanisme planifié, adapté, raisonné et géré.

Enfin, les études urbaines (intégrant plusieurs scénarii d'aménagement permettant le choix d'un plan guide définissant les contours du projet dans un périmètre d'étude élargi pour assurer une continuité et une cohérence avec son environnement urbain) pour des projets d'envergure devront être systématisées afin de garantir l'insertion urbaine des nouveaux programmes de logements.

Le mode de faire du logement doit également évoluer en instaurant une culture du projet urbain pour garantir une approche transversale de l'aménagement. Les nouveaux projets de logements, et notamment les



projets de grande ampleur, devront proposer une approche davantage partenariale, à la fois avec les collectivités territoriales, la sphère technique / professionnelle, et les habitants. L'association en amont des communes (cohérence avec les politiques de développement territorial du Pays et de la commune, et les projets directement liés aux compétences du Pays et des communes), et des habitants (expertise d'usage), puis la définition du projet intégrant l'ensemble des parties prenantes autour de la table (les services administratifs du Pays et des communes, les opérateurs publics, les acteurs privés du secteur de la construction, etc.) seront la garantie d'une meilleure prise en compte des différentes composantes du projet sur le long terme en vue d'un développement urbain durable.

Enfin, le portage public du développement urbain permet d'assurer une planification de long terme, en facilitant le déploiement des programmes futurs autour des réseaux et voiries. Pour les quartiers existants, le basculement des servitudes desservant plusieurs propriétés dans le domaine public en garantira un meilleur équipement, aménagement et entretien.

## **1.2 Mobiliser le foncier**

La mobilisation du foncier au gré des opportunités a permis d'assurer un rythme de construction important en Polynésie française mais souvent à des coûts élevés et dans des localisations pas toujours adaptées. Afin de maîtriser quantitativement et qualitativement son développement résidentiel, le Pays doit se doter d'une stratégie de veille et de maîtrise du foncier.

La Direction des Affaires Foncières est sur le point de lancer une mission relative à la définition d'une stratégie foncière (veille et mobilisation) qui permette notamment de répondre aux besoins en habitat. La Délégation à l'Habitat et à la Ville devra être étroitement associée à cette étude afin de garantir la cohérence avec le volet programmatique de la Politique Publique de l'Habitat.

Plus spécifiquement, dans les secteurs sous tension, la stratégie de maîtrise foncière ne peut se distinguer de l'amélioration de la connaissance de la structure de la propriété foncière afin d'identifier les grands propriétaires fonciers avec lesquels un partenariat devra être affirmé.

Enfin, en matière de stratégie foncière, le PGA peut constituer un outil puissant. Le PGA est actuellement utilisé comme un outil d'urbanisme réglementaire / de planification, mais il pourrait, à l'usage, évoluer vers un outil d'urbanisme de projet par exemple en intégrant dans son diagnostic une étude de potentiel foncier, notamment au sein de l'enveloppe urbaine, en activant des outils permettant l'observation du foncier (déclaration d'intention d'aliéner), en définissant des secteurs de projet pour en maîtriser la destination (secteur de mixité sociale), etc. Ainsi le PGA sera un projet de développement et de cohésion des territoires, où convergeront les projets locaux et les politiques publiques

Par ailleurs, la difficulté à faire émerger des programmes de logements à prix abordable a conforté le Pays dans la nécessité de se doter d'un opérateur-aménageur ensemblier permettant d'acquérir, porter et viabiliser du foncier à destination de projets stratégiques. Les missions de cette société d'aménagement pourraient consister à réaliser des projets structurants en déclinaison avec le Schéma d'Aménagement Général et en appui des politiques publiques du Pays. Il en résulte un volume conséquent d'opérations d'aménagement à venir : mise en œuvre des projets du SAGE, PRU, CRSD, ... sans commune mesure avec les années passées, le constat est sans équivoque qu'une telle ampleur d'aménagement à réaliser nécessite un renforcement des outils actuels. Le secteur du logement est lui aussi concerné au premier plan, notamment, dans le secteur du logement social, cette structure pourra se charger de la viabilisation de fonciers pour permettre aux opérateurs immobiliers et notamment l'OPH de pouvoir accélérer sa dynamique de production. Une étude de faisabilité est actuellement en cours pour définir les contours de cet organisme (montage juridique, financier, gouvernance, etc.).

Les situations d'indivision sont structurellement présentes en Polynésie française. Différentes mesures d'accompagnement à la sortie d'indivision ont été proposées par le Pays mais elles ne pourront répondre à l'ensemble des situations. Une partie des familles souhaitent par ailleurs s'orienter de manière privilégiée vers un mode de gestion de l'indivision. Sur cette thématique également, la Direction des Affaires Foncières est sur le point de lancer une mission relative aux modes de gestion de l'indivision qui pourraient être proposées et sur les adaptations de l'appareil législatif qui en découlent.

Enfin, la mobilisation de la ressource foncière et immobilière en renouvellement urbain (fonciers sous utilisés, immeubles vacants, friches, etc.) constitue également un levier de production de logements important. Leur reconversion ou remise sur le marché participerait à l'embellissement et la redynamisation de certains centres-villes. Il convient pour cela d'actionner à la fois des outils fiscaux et financiers incitatifs associés à des mesures de communication auprès des propriétaires pour lutter contre la rétention foncière et immobilière.

## **2. REGULER**

### **2.1 Produire du logement abordable**

Au préalable et en lien direct avec les orientations énoncées ci-dessus, la maîtrise du coût du foncier est un levier important pour la sortie de programmes à coût abordable, qu'ils soient intermédiaires ou sociaux. La veille et l'acquisition foncière publique a pour effet induit de limiter la spéculation mais d'autres outils peuvent être envisagés en complément afin de faciliter la sortie d'opérations à coût maîtrisé.

Parmi eux, peuvent être envisagés :

- la mise à disposition de foncier domanial via des baux de longue durée : dans ce cas l'opérateur ne porte pas le coût du foncier dans son opération, mais les propriétaires / copropriétaires payent un loyer foncier dont le coût est lissé sur une longue durée. Les modalités de sortie sont définies au bail et une vente à terme à la copropriété (du bâti) est généralement prévue ;
- les montages en démembrement de propriété, et notamment l'usufruit locatif social : dans le cadre de ce montage, un investisseur privé est propriétaire de la nue-propriété et un bailleur social dispose de l'usufruit (gestion et bénéfice des loyers) pendant une période de 9 ans. Au terme de cette période, l'entière propriété du bien revient à l'investisseur. Le bailleur social ne supporte ainsi pas le coût du montage d'opération et l'investisseur privé investit dans un bien immobilier à cout décoté (puisque'il n'assume le paiement que de la nue-propriété) ;
- la dissociation foncier / bâti : certaines opérations en accession abordable peuvent être menées en deux temps avec un portage foncier par la collectivité sur la durée du programme permettant aux particuliers de porter le coût d'acquisition du bâti dans un premier temps puis le coût d'acquisition du foncier (défini en amont) dans un second temps, permettant ainsi de lisser le coût de l'acquisition sur un période plus longue.

Il conviendra dans le cadre de la Politique Publique de l'Habitat de communiquer auprès des communes et des propriétaires fonciers, ainsi qu'auprès des opérateurs de logement abordable sur ces possibilités de montages d'opération afin de favoriser leur diffusion.

La Polynésie française ne dispose que de peu d'opérateurs en capacité de produire du logement abordable. La création du statut d'OLSP avait pour vocation d'augmenter l'offre de constructions destinées aux ménages dont les revenus sont compris entre 2 et 4 SMIG. Depuis le premier agrément d'opérateur en 2014, seuls 97 logements ont été livrés. Les motifs du désintérêt au dispositif soulignés par les promoteurs agréés ont principalement trait à la difficulté d'obtention de l'aide de l'Etat (LODEOM) et à l'obligation de gestion locative pendant 5 ans minimum.

Ainsi, il apparaît que le repositionnement des opérateurs sur des produits et cibles de ménages plus distinctifs permettrait de disposer d'un écosystème plus efficace d'acteurs en capacité de produire du logement abordable.

L'OPH serait conforté sur son rôle de réponse aux besoins des ménages modestes. Le dispositif OSLP devra être révisé (notamment avec un accompagnement plus fort dans la gestion du patrimoine créé) et ces

opérateurs repositionnés sur le logement intermédiaire. Il conviendra enfin de mettre en place les conditions préalables et nécessaires au déploiement d'un organisme collecteur type Action Logement pour répondre aux besoins en logement des actifs ; le prélèvement auprès des entreprises locales étant aujourd'hui reversé dans le budget général et non ciblé spécifiquement sur un fonds lié au logement, condition *sine qua non* à l'installation d'un organisme collecteur.

Les diverses mesures d'aide à l'accession seront également améliorées pour gagner en efficacité et notamment en permettant la sortie de davantage de programmes en accession maîtrisée tout en évitant le financement d'opérations qui ne répondent pas directement aux besoins en logement des classes moyennes. Cela nécessite d'organiser un système d'aides publiques (fiscalité, aides directes et aides à la personne) plus ciblé et qui fasse l'objet de contreparties quant à l'occupation du logement (primo-accession, ressources des acquéreurs, obligation d'occupation à titre de résidence principale et interdiction de revente à court terme dans un but spéculatif).

## **2.2 Améliorer la qualité d'usage de la construction neuve et son adéquation avec les besoins réels de la population**

Au-delà des objectifs relatifs aux prix de sortie des opérations neuves, il convient de définir des exigences relatives à la qualité d'usage des nouvelles constructions. Le cadre fiscal incitatif en faveur du logement a abouti à la livraison de programmes davantage conçus comme des placements financiers que comme de véritables lieux de vie : faible qualité de conception (absence d'espace extérieur, taille des pièces) et de construction (dégradation visible d'opérations construites il y a une dizaine d'années).

Pour ce faire, il convient d'engager des réflexions sur l'instauration de normes relatives à la qualité de la construction (charte opérateurs). Ces réflexions devront faire l'objet d'échanges approfondis avec la sphère de la promotion afin de s'assurer de la capacité à intégrer ces nouvelles normes sans renchérir fortement le coût de la construction. Ce projet pourra se prolonger dans un travail de fond sur l'écriture d'un véritable code de la construction (ou l'insertion des textes nouveaux dans le code de l'aménagement actuel).

Afin de répondre aux besoins d'une partie de la population qui souhaite privilégier un mode de vie communautaire, il s'agira également de mener des opérations pilotes (via des appels à projets par exemple) qui favorisent une conception architecturale adaptée aux modes de vie polynésiens (modularité des espaces pour l'accueil de la famille élargie, générosité des espaces extérieurs, etc.).

La définition d'un habitat polynésien passe aussi par l'adaptation du logement aux conditions climatiques locales. Le service de l'énergie travaille aujourd'hui, en lien avec la DHV, sur la définition d'une réglementation



énergétique locale qui s'appliquerait à l'ensemble des nouveaux logements. La DHV mène également des projets visant un habitat plus écologique (conception d'un modèle de fare bois bioclimatique) et la valorisation des matériaux bio-sourcés (filière bois local).

Le développement de la filière bois constitue un projet phare pour le Pays. Si aujourd'hui le bois local ne représente que 5 % du bois utilisé dans la construction, le Pays souhaite inverser la tendance dans les années à venir. Un projet de développement de la filière construction en bois local a été initié en 2018 dans le cadre du programme national PACTE (Programme d'Action pour la qualité de la Construction et la Transition Energétique). Ce projet est coordonné par la DHV et associe des partenaires techniques, publics et privés (DAG, SDE, SEFI, OPH, ADEME, FAPE). A la croisée d'enjeux économiques, sociétaux, environnementaux, ce projet permettrait à terme l'utilisation du bois local dans le cadre des activités de l'OPH (approvisionnement en bois de construction des programmes de fare, bons d'aide à l'amélioration de l'habitat individuel) ou dans le cadre d'initiatives privées.

Enfin, l'OPH, en tant qu'opérateur principal de logement et au regard du poids qu'il a vocation à représenter dans la programmation, sera une composante essentielle à la montée en qualité - environnementale, énergétique, d'usage - de l'offre de logements. Il pourra notamment être amené à re-questionner le modèle du Fare OPH et des résidences groupées pour une meilleure prise en compte des mutations démographiques à venir (décohabitation, vieillissement de la population) et les spécificités climatiques des archipels.

### **2.3 Mettre à disposition des locataires un parc privé qualitatif et lutter contre l'habitat indigne**

L'amélioration de la qualité du parc de logement doit également se diffuser au sein du parc existant. A ce jour, aucune législation ne vient réglementer les conditions de décence des logements proposés à la location, ce qui constitue un frein majeur au traitement de l'habitat indigne.

La DHV et le Haut-Commissariat ont sollicité l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) en 2017 pour mener une mission d'expertise concernant l'habitat indigne en Polynésie française. Cette mission a donné lieu à la réalisation d'un Plan de Lutte Contre l'Habitat Indigne (PLCHI) proposé avec l'appui de l'ANAH et du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD). Parmi les chantiers prioritaires à engager, apparaît notamment la nécessité d'instaurer un cadre juridique et réglementaire définissant des règles de décence adaptées aux situations polynésiennes et intégrant la notion d'habitabilité. Ceci permettrait notamment de garantir au locataire la possibilité d'opposer au propriétaire ou au gestionnaire du logement le non-respect des règles de décence sur la base de critères non discutables.

Dans le même temps, et au regard de la multiplicité des situations d'expulsions locatives liées à des locations avec accord verbal, sans bail, et concernant notamment des logements insalubres, un groupe de travail multipartenarial a été installé afin d'émettre des recommandations en matière de prévention et de traitement des expulsions. Celles-ci concernent notamment des actions de médiation dans les situations de pré-contentieux ou contentieux et d'accompagnement au relogement pour éviter le recours à la force publique, ou le retour à la rue.

Parallèlement, et afin d'accompagner la majorité de propriétaires bailleurs de bonne foi, il s'agira d'encourager fiscalement et financièrement la réhabilitation d'immeubles dégradés mais aussi améliorer l'attractivité de la location pérenne vis-à-vis de la location saisonnière (subvention, garantie de loyer impayés, etc.).

A ce titre, un appui technique du Mouvement SOLIHA est envisagé afin de doter la Polynésie française d'un arsenal technique et juridique dans les domaines de la rénovation du parc privé et de la lutte contre l'habitat indigne

Sur certains « points durs », dans le cas où des situations de marchands de sommeil sont identifiées, il sera possible d'expérimenter des outils de lutte dits « préventifs » c'est-à-dire avant la mise en location du logement, sur le modèle du permis de louer déployé en Métropole. Il s'agit de conditionner, dans certaines zones concentrant des situations d'habitat dégradé, la mise en location d'un logement à une autorisation administrative attestant du respect des règles de décence du logement. Pour les logements déjà occupés, il conviendra de disposer d'une réglementation permettant de contraindre le propriétaire à exécuter les travaux : arrêtés avec prescriptions (travaux, relogement, etc.), suspension des loyers dans le cadre d'un propriétaire bailleur, etc.

### **3. ACCOMPAGNER**

#### **3.1 Fluidifier la réalisation d'un parcours résidentiel complet**

Le parcours résidentiel en Polynésie française se heurte à de nombreux blocages, notamment faute d'offre adaptée. De manière complémentaire, il conviendra de développer largement des actions d'accompagnement social lié au logement dans les différents types de parc, de l'hébergement au logement autonome, et par conséquent d'assurer l'augmentation du nombre de travailleurs sociaux pour combler le déficit actuel (100 postes *à minima*).

Pour les populations les plus fragilisées, en situation d'errance et nécessitant un accompagnement social renforcé, il convient d'augmenter le nombre de



places en structures d'accueil (urgence, insertion, stabilisation), aujourd'hui trop rares aux dires de l'ensemble des acteurs du secteur. Plusieurs projets programmés de longue date doivent se concrétiser au cours des premières années d'application de la Politique Publique de l'Habitat et notamment un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, ainsi qu'un Village Communautaire pour des personnes durablement désocialisées. L'association pour personnes victimes de violence Pu O te Hau prévoit également une extension de sa structure d'accueil avec 20 studios complémentaires pour femmes ayant un emploi. Les places d'hébergement d'urgence déployées récemment et gérées par l'association Te Torea devront être confortées.

La sortie du parc d'hébergement est particulièrement complexe du fait de la rareté de l'offre sociale et des conditions d'accueil exigeantes (revenus, projet de vie) de l' AISPF. Ainsi une partie des populations hébergées en hébergement d'urgence n'ont d'autre choix que de retourner à la rue ou dans un habitat de fortune. Le développement d'une offre de logements accompagnés dans le parc diffus (montée en charge de l' AISPF ou autres associations susceptibles de se positionner) apparaît comme une solution adéquate pour ces ménages à condition de déployer des mesures d'accompagnement social suffisantes.

Des expérimentations ont également été déployées concernant l'éloignement du conjoint violent en cas de violences conjugales (à l'inverse de la mise à l'abri de la personne victime), à travers l'hébergement temporaire au sein de pensions de familles. Ce dispositif pourrait être intéressant pour une première mise à l'abri d'urgence ou dans les archipels éloignés.

Aujourd'hui majoritairement considéré par la plupart des locataires OPH comme « le logement d'une vie », il est pourtant nécessaire de replacer le parc locatif de l'OPH comme un véritable maillon du parcours résidentiel. Sous réserve de réinsuffler une mobilité résidentielle pour ses occupants et d'assurer l'accompagnement social adéquat, il pourrait garantir un accueil régulier de personnes sortant de structure d'hébergement.

Dans le même temps, la mobilité au sein du parc de l'OPH ne peut s'envisager sans un accompagnement à la sortie du parc locatif vers l'accession aidée. L'OPH a engagé les réflexions sur ce sujet notamment via la mise en place d'un surloyer pour les personnes dépassant les plafonds de ressources. L'organisme est également en mesure, par ses autres champs d'activité de développer de l'accession aidée (programme en location-vente, Fare OPH pour les personnes disposant d'un foncier) et donc d'accompagner une partie de ses locataires vers l'accession à la propriété.

La décohabitation constitue le premier pas du parcours logement. Elle est généralement souhaitée lors de la mise en couple, mais l'absence de revenus suffisants et les forts taux de chômage constatés au sein de la

population jeune limitent cette possibilité tant qu'ils n'ont pas accédé à une autonomie financière. Ces cohabitations non choisies créent des situations de surpeuplement avec parfois des conséquences problématiques en termes de violences intrafamiliales. L'accompagnement à la décohabitation des jeunes couples par la mise sur le marché de logements abordables et des solutions alternatives pour les personnes souhaitant rester au plus près de leur famille (lotissement familial, habitat modulaire et évolutif) constitue donc un objectif majeur.

La problématique de l'accès au logement est également un frein la réussite du parcours scolaire et universitaire des jeunes polynésiens, et à terme au développement économique du Pays. Pour répondre à cet enjeu et loger les étudiants au plus près des lieux d'études dans de bonnes conditions, plusieurs résidences étudiantes ont été réalisées au cours des dernières années. Bien que l'offre ait été nettement renforcée, celle-ci s'adresse prioritairement aux étudiants boursiers et en majorité aux personnes issues des autres archipels. La réponse à l'ensemble des demandes formulées (600 à ce jour) est un objectif atteignable sous réserve du développement d'une résidence étudiante supplémentaire et de la montée en charge du logement accompagné dans le parc privé géré par l'AISPF.

Enfin, le vieillissement de la population est un enjeu majeur auquel le Pays va faire face au cours de la prochaine décennie. Si une majorité des personnes âgées sont aujourd'hui hébergées et prises en charge par leur famille, l'allongement de la durée de vie pourrait rendre plus difficiles les conditions de cohabitation et nécessitera de plus en plus d'accompagnement médicalisé. Ainsi, ce basculement générationnel doit être anticipé par le développement de structures d'accueil de jour et d'hébergement complet pour personnes âgées dépendantes, principalement sur l'île de Tahiti mais aussi au sein des capitales d'archipel.

### **3.2 Assurer la conduite de projets de réhabilitation en site occupé en lien avec les habitants**

La fin de la décennie 2010 a été marquée par la définition de quatre projets de renouvellement urbain d'envergure (PRU) sur des zones présentant des proches d'insalubrité majeures. Chaque projet dispose aujourd'hui d'une programmation urbaine visant à remédier aux dysfonctionnements urbains, sociaux et environnementaux. La concrétisation de ces projets urbains constituera une mesure phare à mettre en œuvre dès les premières années de la Politique Publique de l'Habitat au regard du retard pris sur les opérations de résorption de l'habitat indigne depuis 20 ans.

Leur mise en œuvre reste pour le moment soumise à :

- l'instauration d'un cadre juridique et réglementaire définissant des règles de décence et d'habitabilité adaptées aux situations polynésiennes ;

- la création d'un opérateur foncier permettant de faciliter la sortie des projets d'aménagement ;
- la définition d'un cadre d'accompagnement et des aides financières à destination des ménages qui souhaiteraient réhabiliter leur logement.

Ces projets ont été une première occasion pour mener des réflexions d'aménagement transversal et multi partenarial, y compris avec les habitants des quartiers. Il conviendra donc de prendre appui sur ces expérimentations pour déployer un modèle d'intervention partenarial dans le cadre de projets urbains d'envergure ou à plus petite échelles pour traiter l'habitat indigne.

La lutte contre l'habitat dégradé diffus est aujourd'hui menée par le biais de l'AAHI correspondant à des bons en matériaux attribués par l'OPH. Si dans la majorité des cas cette aide permet d'assurer l'entretien courant du parc de logements, son intérêt sur le traitement des situations d'habitat indigne ou dégradé est à questionner (mésusage voire non usage des matériaux par les attributaires). Au regard des sommes allouées, il pourrait être pertinent de conditionner l'aide en matériaux à un accompagnement technique aboutissant à des préconisations réalisées par un professionnel agréé.

Un nombre conséquent de logements ne pourra pas être réhabilité dans des normes de décences acceptables. Une production de logements neufs est à prévoir pour assurer le relogement des ménages concernés. De même, la prise en compte des besoins de décohabitation nécessitera une production complémentaire de logements.

En Polynésie française, la dégradation du parc de logements ne concerne pas uniquement le parc privé. De nombreuses résidences gérées par l'OPH n'ont pas fait l'objet de travaux de réhabilitation depuis leur livraison et présentent aujourd'hui des signes de dégradation importants. Le Plan Stratégique de Patrimoine en cours d'élaboration, a vocation à préciser les besoins de réhabilitation pour chacune d'entre elles. Au cours des 10 années d'application de la Politique Publique de l'Habitat, il sera nécessaire de dégager les fonds nécessaires pour réhabiliter les résidences les plus dégradées de l'OPH en prenant en compte les besoins des occupants (extensions, réaménagements intérieurs, etc.)

En effet, au-delà du coût important des travaux de réhabilitation, grevé également par les montants liés au désamiantage, l'OPH souligne plusieurs difficultés parmi lesquelles les modalités de traitement des extensions illicites. La réhabilitation pose la question du devenir de ces extensions sachant qu'elles répondent en général au besoin du foyer (évolution de la cellule familiale). Les études de faisabilité devront donc intégrer des enquêtes sociales afin de calibrer les besoins des occupants et estimer les besoins en relogement pérenne le cas échéant.



### **3.3 Faciliter l'accès à l'information liée au logement**

L'ensemble des actions d'accompagnement prévues dans le cadre de la Politique Publique de l'Habitat devront être diffusées pour être appropriée par la population. Au-delà des mesures de communication, il apparaît essentiel de structurer des Points d'Information Logement physiques permettant d'orienter les Polynésiens vers les dispositifs les plus adaptés à leur situation. Après la structuration du premier point d'accueil à Tahiti, ces points d'accueil pourraient à terme être décentralisés dans chaque capitale d'archipel.

Dans les archipels éloignés les demandes d'information portent principalement sur les aides de l'OPH (FARE, AAHI, etc.). Malgré l'amélioration des délais de traitements, des mécontentements subsistent et relèvent souvent d'un manque de visibilité quant à l'avancement du traitement des dossiers. Une plus grande transparence pourrait être possible via la dématérialisation des dossiers, et par la diffusion du haut débit sur l'ensemble des archipels.

## **4. PILOTER**

### **4.1 Mettre en œuvre la Politique Publique de l'Habitat**

L'approbation des orientations stratégiques nécessitera de disposer des moyens humains nécessaires au suivi, pilotage et évaluation des différentes mesures à engager.

La DHV sera placée en tête de file des sujets d'habitat et aura vocation à assurer :

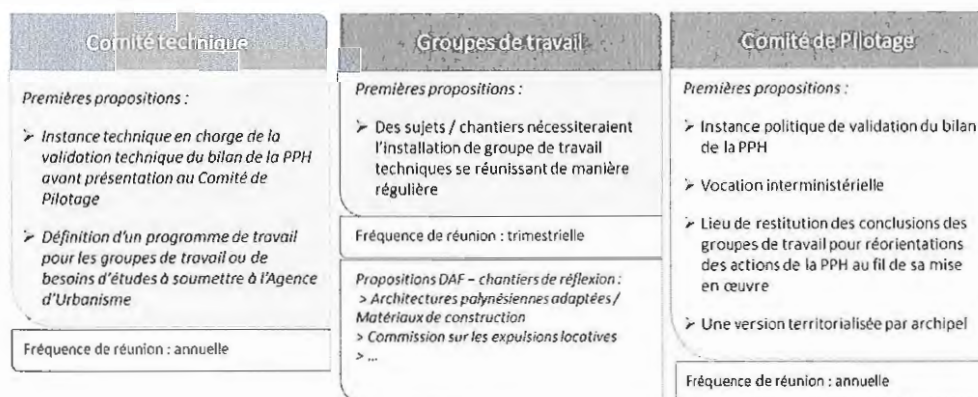
- la création et l'adaptation des dispositifs financiers ou opérationnels prévus dans le cadre de la Politique Publique de l'Habitat et relevant directement du logement, parfois en lien avec d'autres directions concernées, ainsi que le pilotage de projets d'études et de projets urbains d'envergure à vocation résidentielle (PRU notamment) ;
- l'animation du réseau d'acteurs autour des sujets d'habitat : animation d'instances de réflexions, restitutions régulières des avancées de la Politique Publique de l'Habitat, etc.
- l'accompagnement à l'émergence de documents de programmation locaux : la DHV devra être étroitement associée à l'élaboration des PGA et des schémas d'archipel et devra produire un avis relatif à ces documents sur le volet habitat préalablement à leur approbation ;
- la centralisation des informations relatives aux aides au logement du Pays : la DHV assurera le pilotage du déploiement du Point d'Information Logement et centralisera ainsi les demandes formulées,

l'ensemble des aides existantes et devra être en mesure de réaliser une évaluation de ces dispositifs. A terme, la DHV pourra constituer le point d'entrée de financement des opérateurs (OPH, OSLP, réhabilitation du parc privé, etc.).

## 4.2 Installer une gouvernance efficace

La vocation fondamentalement transversale de la thématique habitat et la nécessité d'aboutir à des projets résidentiels plus durables et plus adaptés nécessite d'installer une coopération interministérielle sur la thématique de l'habitat via des instances politiques et techniques régulières. Celles-ci permettront à la fois de restituer les avancées de la Politique Publique de l'Habitat (bilans annuels) mais constitueront aussi des lieux d'arbitrage associant différents ministères dont les conclusions auront vocation à se répercuter dans les modes d'intervention des différents services. Ces instances pourront également s'appuyer sur les délégués interministériels, pour le suivi des actions transversales.

Au-delà d'un Comité technique et d'un Comité de Pilotage, il est proposé d'installer des groupes de travail dont la vocation pourra être temporaire (lié à un projet spécifique) ou pérenne en lien avec l'activité du service (ex : commission sur les expulsions locatives).



L'élaboration d'un diagnostic de l'habitat en Polynésie française incluant un bilan des différentes mesures déployées au cours des dernières années a mis en exergue l'éclatement de l'information entre les différents services gestionnaires (DGAE, DAF, DSFE, SAU, CPS, OPH, etc.) et la difficulté à collecter les données nécessaires à la réalisation d'un bilan. Fluidifier la circulation de l'information interservices pour s'assurer de l'atteinte des objectifs et du bon usage des fonds publics constitue donc un objectif majeur.

Le déploiement de nouveaux dispositifs d'aides devra s'accompagner de directives claires quant aux moyens de les évaluer (indicateurs d'évaluation, modes de communication interservices et fréquence de communication, etc.).

### 4.3 Mettre en place un outil de suivi et d'observation

Comme évoqué précédemment, l'élaboration d'un diagnostic de l'habitat en Polynésie française basé sur des données partagées permettant d'objectiver des phénomènes ressentis, s'est heurté à une difficulté de mobilisation de la donnée statistique, soit car inexistante, soit car non formalisée soit en raison d'un fort cloisonnement entre les services et les ministères.

Pour autant, si la statistique ne constitue pas la finalité du diagnostic, elle en fonde pourtant une base essentielle. L'installation de la première Politique de l'Habitat de Polynésie doit s'accompagner des moyens d'observation adaptés à son suivi et son évaluation.

Les axes d'observations d'une politique publique :



Il convient donc de créer un observatoire de l'habitat permettant de tirer le bilan annuel de la politique publique et d'éclairer les choix politiques et techniques pour réorienter les actions menées (suivi de l'évolution du contexte local atteinte des objectifs, efficacité des aides et dispositifs mobilisés).

Loin d'être uniquement un outil de centralisation de données, l'observatoire de l'habitat aura vocation à être un lieu d'émulation collective sur des sujets d'habitat en fédérant les différents fournisseurs de données lors d'instances d'animation régulières. Il pourra également identifier des besoins de données et d'études qualitatives complémentaires pour alimenter les réflexions. En ce sens, des liens étroits avec l'Institut de la Statistique de Polynésie française et l'Agence d'aménagement et de développement des territoires de la Polynésie française devront être tissés.





MINISTRE  
DU LOGEMENT,  
DE L'AMENAGEMENT,  
en charge des transports interinsulaires

GOUVERNEMENT DE LA  
POLYNESIE FRANÇAISE

ARRETE N°

/ CM du

approuvant le programme d'actions pour la mise en œuvre de  
la politique publique de l'habitat de la Polynésie française  
2021-2030

LE PRESIDENT DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

NOR :  
DHV2121684AC-  
1

Sur le rapport du Ministre du logement, de l'aménagement, en charge des transports interinsulaires ;

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 23-2018 APF/SG du 18 mai 2018 portant proclamation du Président de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 650 PR du 23 mai 2018 modifié portant nomination du Vice-Président et des Ministres du gouvernement de la Polynésie française, et déterminant leurs fonctions;

Vu la délibération n° ... APF du ... portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française ;

Le Conseil des Ministres en ayant délibéré dans sa séance du

ARRETE

**Article 1er.** - Le programme d'actions pour la mise en œuvre de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française 2021-2030, joint au présent arrêté, est approuvé.

**Article 2.** - Le Ministre du logement, de l'aménagement, en charge des transports interinsulaires est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le

Ampliations :

PR 1  
REG 1  
MLA 1

Trans. (avec AR):

HC 1

Lexpol :

VP, SGG, SCM  
DMRA, JOPF

Par le Président de la Polynésie française

Edouard FRITCH

Le Ministre  
du logement,  
de l'aménagement,  
*en charge des transports interinsulaires*

Jean-Christophe BOUISSOU

## PROGRAMME D' ACTIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE PUBLIQUE DE L'HABITAT DE LA POLYNESIE FRANCAISE 2021 - 2030

La Politique Publique de l'Habitat de la Polynésie française 2021 – 2030 (PPH) a été approuvée par l'Assemblée de Polynésie française le **XXX**. Elle s'articule autour de quatre axes :

- en premier lieu, il s'agit d'**anticiper** la création de nouveaux logements via l'organisation du développement résidentiel et la mobilisation du foncier ;
- en deuxième lieu, il est impératif de **réguler** le marché du logement en proposant un cadre permettant à l'offre et à la demande de mieux se rencontrer ;
- en troisième lieu, il convient d'**accompagner** nos concitoyens à chaque étape de leur vie vers un logement digne ;
- en quatrième lieu, la mise en place d'un cadre de **pilotage** pérenne apparaît être une condition de la réussite du programme d'actions.

Afin de mettre en œuvre cette politique sectorielle, un programme de **vingt-trois actions** à réaliser sur les dix prochaines années a été identifié. Chacune d'elles fait l'objet d'une fiche qui indique les acteurs chargés de sa mise œuvre (pilotes et partenaires), les objectifs, les modalités de mise en œuvre, les indicateurs ainsi que le calendrier.

Compte tenu de la période couverte (dix ans), le programme est bien évidemment susceptible de modifications. En tout état de cause, il fait l'objet d'un suivi et de plusieurs évaluations.

Pour ce faire, des instances de suivi et de pilotage seront mises en place :

- un « comité de suivi » sera chargé de suivre la feuille de route et de préparer le budget ;
- des « groupes de travail » seront constitués sur des thématiques techniques ;
- un « comité technique », à vocation inter-directions, sera chargé de la validation technique du bilan de la politique publique de l'habitat avant sa présentation au comité de pilotage, de suivre les projets transverses et de définir le programme de travail des groupes de travail ;
- un « comité de pilotage », à vocation inter-ministérielle, sera chargé de la validation du bilan de la politique publique de l'habitat et de procéder aux arbitrages rendus nécessaires.

## AXE STRATEGIQUE 1 : ANTICIPER

Aujourd'hui, la rareté des fonciers équipés et la difficulté de mobilisation de fonciers aisément disponibles est le principal frein au développement de l'offre de logements dans l'ensemble du Pays.

Le développement résidentiel est par ailleurs largement laissé entre les mains de l'initiative privée ce qui aboutit à la mise sur le marché d'une offre inadaptée à la clientèle locale, et à une urbanisation parfois anarchique et paradoxalement peu économe en espace. Ceci aboutit aussi à une inflation des coûts à plusieurs niveaux : coûts de construction, charges diverses pour les copropriétaires et les collectivités, coûts de déplacements, etc.

Ces constats nécessitent de fixer un objectif préalable, celui d'**anticiper** la création de nouveaux logements par l'organisation du développement résidentiel par la puissance publique et la mobilisation du foncier.

### **Action 1 : Traduire les objectifs de la Politique publique de l'habitat à différentes échelles en raison**

#### Contexte

La PPH s'inscrit en compatibilité avec les ambitions globales portées par le Schéma d'Aménagement Général (SAGE) 2017-2037, cadre de référence pour l'ensemble des politiques sectorielles.

Elle assure la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du SAGE sur le volet habitat. La réalisation de Schémas d'Archipels est envisagée afin de préciser les orientations de développement urbain à l'échelle des bassins de vie.

Par ailleurs, elle pourrait (sous réserve de la faisabilité réglementaire) être retraduite (nombre de logements, répartition par produit) au sein des Plans Généraux d'Aménagement (PGA) élaborés à l'échelle de chaque commune pour encadrer et coordonner le développement et l'urbanisation. Elle doit fournir aux collectivités et aux opérateurs un cadre de réflexion en matière de mobilisation du foncier et d'encadrement des nouvelles constructions.

#### Objectifs

Ces actions se traduisent par la planification du développement urbain à plusieurs échelles territoriales (archipels, communes, quartier et îlots), par l'amélioration de l'articulation des politiques de l'urbanisme et de l'habitat et par la prise en compte du caractère essentiel d'une urbanisation plus économe en espace.

#### Acteurs

**Pilotage :** DHV, DCA

**Partenaires :** Communes et syndicats intercommunaux, Agence d'urbanisme



## Indicateurs d'évaluation

Afin d'évaluer le fonctionnement et l'efficacité de la Politique publique de l'habitat, deux indicateurs seront pris en compte : le nombre de procédures de révision d'élaboration des PGA communaux et la compatibilité des perspectives de construction dans les PGA avec les objectifs de la PPH.

## Modalités de mise en œuvre

- **Elaboration de schémas d'archipel, déclinaison territoriale du SAGE et de la PPH**

La Délégation à l'habitat et à la ville (DHV) contribuera à la définition de ces documents, portés par la DCA, dont l'objectif est de préciser les ambitions du SAGE à une échelle infra : localisation des pôles de développement et des zones d'urbanisation, fonciers stratégiques et opérations d'ampleur, etc. sur chaque commune de l'archipel.

- **Participation aux procédures d'élaboration et de révision des PGA communaux**

La DHV sera associée aux procédures de révision des documents d'urbanisme afin de s'assurer de la prise en compte des besoins d'habitat à l'échelle communale et de la retranscription des objectifs programmatiques figurant dans la PPH.

- **Contribution à la définition d'études urbaines**

Pour les projets résidentiels d'envergure afin de garantir l'insertion et la qualité urbaine des nouveaux programmes de logement (cf. Fiche Action 2)

- **Evolution du PGA d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet**

Le PGA est aujourd'hui principalement utilisé comme un document réglementaire définissant le droit des sols. Ce document pourrait à terme évoluer vers un outil stratégique et de projet communal, en intégrant un PADD de manière systématique ainsi qu'une analyse des potentiels fonciers, en activant le Droit de Préemption Urbain sur des secteurs de développement futur (veille voire acquisition foncière) et en définissant des secteurs de projet avec des objectifs de mixité de l'habitat, etc.

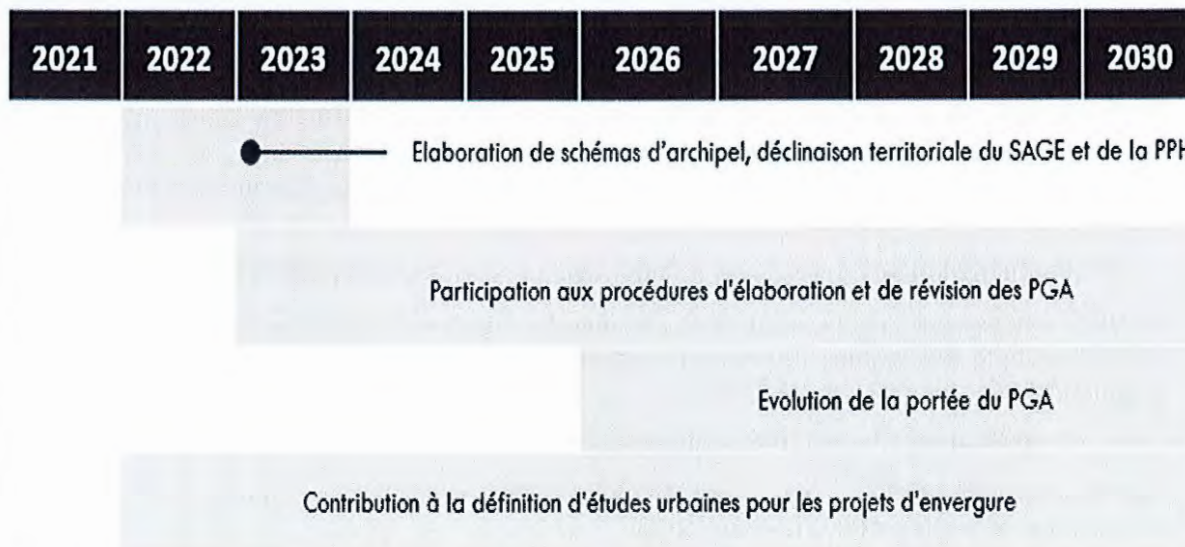
## Moyens

**Moyens financiers** : Financement d'études urbaines à hauteur de 30 000 000 FCFP sur la base de 5 à 10 études par an (cf. Action 2).

## Calendrier



Court terme (2023), Moyen terme (2025), Long terme (2030)



### **Action 2 : Installer une cellule-projet partenariale pour les projets d'ampleur**

#### Contexte

Le développement résidentiel polynésien se réalise actuellement au gré des opérations immobilières, dans une logique d'opportunité et généralement sans véritable vision transversale sur les différents champs de l'aménagement.

Les projets résidentiels émergent souvent en déconnexion de leur environnement urbain, des stratégies locales de développement des communes, mais également des usages et pratiques par les habitants du quartier concerné.

Cette situation est la résultante d'une faible transversalité lors des interventions des acteurs au projet, sur l'insertion urbaine de l'opération, du point de vue de la réponse aux besoins en logements de la population locale, de la cohérence des formes urbaines, de la capacité des réseaux à accueillir l'opération, etc.

Les risques de ce mode de développement résidentiel sont, entre autres, l'étalement urbain, le sous-calibrage des réseaux (voirie, eaux, etc.), la dépossession des élus de leur stratégie d'urbanisation et une moindre acceptation citoyenne des nouvelles opérations.



## Objectifs

Il convient alors de mieux encadrer la qualité urbaine et architecturale ainsi que la nature des programmes de logements et de garantir une approche transversale de l'aménagement en instaurant une culture du projet urbain.

Il sera question aussi de favoriser le passage d'une programmation de logement à une programmation d'habitat par une plus grande prise en compte de l'environnement urbain et enfin de permettre l'instauration d'une expertise d'usage des habitants dans les projets résidentiels.

## Acteurs

**Pilotage :** DHV

**Partenaires :** DCA, DEq, DAF, DPI, Agence d'urbanisme, Communes et Porteurs de projets.

## Indicateurs d'évaluation

Ces actions pourront être évaluées par le nombre de réunions de la cellule projet et participation des acteurs, le nombre de projets résidentiels et logements accompagnés par la cellule projet et le nombre de projets résidentiels ayant fait l'objet d'une étude urbaine en amont

## Modalités de mise en œuvre

La création d'une cellule-projet sera pilotée par la DHV et associant les différentes directions du champ de l'aménagement (a minima la DCA, DEG et DAF), la commune, l'agence d'urbanisme et le porteur de projet.

Cette cellule-projet aura la charge de l'examen préalable de la qualité urbaine, architecturale et programmatique pour les opérations immobilières d'envergure.

De manière systématique seront assurés :

- **Une association en amont de la commune** pour garantir la prise en compte des ambitions/projets communaux pouvant impacter le projet (équipements, développement économique, demande en logement recensée, etc.) ;
- **Un accompagnement du porteur de projet** par la réalisation d'une étude urbaine intégrant plusieurs scénarii d'aménagement et permettant le choix d'un plan guide pour assurer une continuité et une cohérence avec l'environnement urbain. La sélection des projets accompagnés pourra être réalisée lors de la première année via un Appel à Manifestation d'Intérêt, permettant de calibrer le nombre d'opérations potentiellement concernées pour les années à venir ;
- **Une présentation du projet aux habitants** lors d'une ou des réunions de concertation pour prise en compte de leur expertise d'usage.
- **Un suivi du projet** jusqu'à la livraison et une articulation des interventions des différentes directions et de l'opérateur.

## Moyens

Les moyens avancés dans cette action reprennent ceux de l'action 1 en tenant en compte l'externalisation des études urbaines ou l'appui de l'Agence d'aménagement et de développement durable des territoires :

- **Moyens financiers** : Financement d'études urbaines à hauteur de 30 000 000 FCFP sur la base de 5 à 10 études par an (cf. Action 2).

## Calendrier

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

● Création d'une cellule projet en amont des projets résidentiels d'envergure

● Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour les opérations accompagnées

Contribution à la définition d'études urbaines pour les projets d'envergure

### Action 3 : Actionner des outils de mobilisation du foncier et de l'immobilier vacant

#### Contexte

Le développement résidentiel se heurte, sur l'ensemble du territoire polynésien, aux difficultés de mobilisation du foncier, liée en particulier aux phénomènes prégnants d'indivisions foncières, entraînant une forte valorisation des terres, mais aussi à une faible optimisation du foncier. En zone urbaine, les densités sont peu élevées et offrent des potentialités foncières nues ou mutables importantes.

Le territoire est par ailleurs confronté à un phénomène de vacance du parc relativement marquée, concernant 9 700 logements (10 %, majoritairement aux Iles-du-Vent). La vacance touche en premier lieu des biens connaissant une forte vétusté et nécessitant des travaux lourds. De plus, la fiscalité, avantageuse au logement vacant, n'incite pas les propriétaires de logements vacants à la remise sur le marché de leur bien.

Par ailleurs, il faut privilégier une urbanisation plus économe en espace, mobiliser les fonciers en dent creuse et les immeubles vacants dans les centres urbains, anticiper l'action foncière et favoriser un portage public du développement urbain.



## Objectifs

Il est question de privilégier une urbanisation plus économe en espace, mobiliser les fonciers en dent creuse et les immeubles vacants dans les centres urbains, anticiper l'action foncière et favoriser un portage public du développement urbain.

## Acteurs

**Pilotage :** DAF-RCH, DHV

**Partenaires :** DCA, DEQ, DICP, DPI, Communes et Propriétaires immobiliers et fonciers.

## Indicateurs d'évaluation

Pour mesurer les effets de ces objectifs, l'évaluation se basera sur les éléments suivants :

- L'instauration d'une fiscalité sur le logement vacant et nombre de logements vacants recensés ;
- Le montant total de l'impôt foncier sur le logement vacant ;
- La création de mesures de défiscalisation sur la réhabilitation d'immeubles visant leur remise sur le marché résidentiel et nombre d'opérations concernées ;
- Le montant annuel de la défiscalisation sur la réhabilitation d'immeubles et nombre de logements

## Modalités de mise en œuvre

Il conviendra de participer à la définition des études stratégiques portées par la Direction des Affaires Foncières. Celle-ci portera à court terme deux études majeures contribuant à la définition d'un schéma directeur du foncier en Polynésie française. Elles porteront sur une stratégie foncière sur les fonciers publics et sur la définition de modes de gestion de l'indivision.

En raison des fortes interrelations entre les sujets habitat et foncier, il apparaît opportun que la DHV soit étroitement associée à la conduite de ces études, notamment sous les angles suivants :

- intégration des besoins fonciers issus des objectifs territorialisés de la PPH pour la production de logements abordables ;
- intégration d'une réflexion sur la création d'un impôt sur le foncier nu constructible et non soumis à l'indivision en zone tendue pour lutter contre la rétention foncière.

De même, sera envisagée la création de mesures d'incitation fiscale pour la réhabilitation d'immeubles vacants. Parmi ces mesures sont envisagées :

- ouverture de la défiscalisation locale à la réhabilitation d'immeubles visant leur remise sur le marché résidentiel ; ces éléments sont intégrés à la réflexion sur la réforme de la fiscalité locale menée par le MEF et la DPI en 2021 ;
- élargissement de la taxe foncière aux logements vacants. Ce deuxième point doit être associé à une communication auprès des propriétaires sur les subventions et l'accompagnement mobilisable pour la réalisation de travaux d'amélioration (cf. action n°9) ;

- généralisation de la prise en charge publique de la viabilisation des servitudes pour desservir des emprises foncières mobilisables.

## Moyens

### Moyens financiers :

- Défiscalisation locale à la réhabilitation d'immeubles : 112 500 000 FCFP par an (sur la base d'une opération (25 logements) en défiscalisation-réhabilitation par an, à hauteur de 4,5 M FCFP par logement) ;
- Financement des viabilisations (budget DEQ et DDC).

## Calendrier



## AXE STRATEGIQUE 2 : REGULER

La demande de logements est en constante augmentation en raison du phénomène de décohabitation. En effet, les familles vivant ensemble sur plusieurs générations sont de moins en moins nombreuses bien que majoritaires. Les jeunes souhaitent quitter la maison familiale lors de la mise en couple. La conjonction de ces deux phénomènes, regroupement familial et souhait de décohabitation, nécessite de **réguler** le marché du logement, c'est-à-dire à proposer un cadre permettant à l'offre et la demande de mieux se rencontrer.

Ceci est vrai sur les marchés neuf comme ancien, d'un point de vue financier (adaptation des prix d'acquisition et des montants de loyers aux ressources des ménages locaux, ajustement des aides locales, sécurisation des différents acteurs) mais aussi d'un point de vue de l'usage des logements au regard de l'évolution des structures familiales polynésiennes et des traditions persistantes (création de normes d'habitabilité et de qualité de la construction).



## **Action 4 : Ajuster le dispositif OLSP pour produire du logement intermédiaire**

### **Contexte**

Pour soutenir la production de logements sociaux et abordables, portée auparavant par un unique opérateur, l'OPH, les Organismes de Privés de Logements Sociaux (OPLS) ont été créés en 2016.

La mise en œuvre du dispositif OPLS par les acteurs de la promotion privée se heurte à différentes problématiques, sur le plan administratif (longueur des délais d'instructions des dossiers avec agrément national LODEOM), en matière de gestion des logements, et d'appréciation du besoin en logements pour les ménages aux revenus intermédiaires (quantification et localisation). Aussi le dispositif demeure-t-il peu avantageux vis-à-vis de la défiscalisation libre et peu mobilisé (seules 5 opérations réalisées depuis le début du dispositif pour un total de 129 logements livrés).

D'autre part, le dispositif de défiscalisation locale ne prévoyant pas de contreparties (plafonds de ressources, plafonds de prix), la création de logements abordables n'est pas favorisée et les opérateurs se positionnent sur le marché libre. Au terme du dispositif de défiscalisation locale au 31 Décembre 2020, le Pays souhaite calibrer les ajustements et procéder à sa révision en 2021.

Parallèlement, les besoins en logements locatifs intermédiaires et en accession abordable sont massifs avec 30 % des ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds sociaux et qui ne peuvent se loger sur le marché libre.

### **Objectifs**

L'objectif de cette action est de faciliter l'accès au logement locatif et en accession pour les ménages aux revenus intermédiaires (2 à 3,5 SMIC), soit 30% des ménages et d'améliorer les conditions d'attractivité du dispositif OLSP auprès des acteurs de la promotion privée.

### **Acteurs**

**Pilotage :** DHV

**Partenaires :** DICP, DPI et OLSP

### **Indicateurs d'évaluation**

Les opérations seront évaluées par :

- Le nombre de logements locatifs intermédiaires / en accession abordable construits et financés avec une subvention Pays ;
- Les niveaux de loyers / prix de vente des logements intermédiaires financés avec une subvention Pays ;
- Le montant des subventions Pays pour le logement locatif intermédiaire et l'accession abordable ;

- Le montant de la défiscalisation Pays pour le logement locatif intermédiaire et l'accèsion abordable ;
- Le niveau de prix du marché libre neuf.

### Modalités de mise en œuvre

- **Reprise du secrétariat de la commission des agréments des OPLS**

Dans un objectif de lisibilité et cohérence avec les compétences de différentes directions, la DHV a repris le secrétariat de la commission des agréments des OPLS depuis Mars 2020. Elle est en charge de l'analyse préalable des opérations avant passage en commission consultative délivrant l'agrément.

- **Simplification du dispositif**

La procédure de délivrance d'agrément OPLS est proposée à titre expérimental au sein du projet « Mes Démarches » porté par la DMRA qui vise la dématérialisation et simplification des procédures administratives. Il s'agira de tirer le bilan de cette expérimentation.

- **Etude juridique et fiscale à double objectif :**

- **Repositionner les opérateurs OPLS sur le segment du logement intermédiaire** en définissant des plafonds de revenus et de loyers / prix de vente maximum. L'accèsion abordable correspondrait à des produits commercialisés à minima 20 % en dessous du prix du marché libre (soit environ 300 000 F CFP / m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Papeete) et inclurait des contreparties liées à l'occupation du logement (primo-accession, ressources des acquéreurs, obligation d'occupation à titre de résidence principale et interdiction de revente à court terme dans un but spéculatif). Le produit locatif intermédiaire devra également proposer des loyers sensiblement inférieurs aux prix du marché libre (entre 1200 et 1400 F CFP / m<sup>2</sup>) et des contreparties en matière de plafonds de revenus ;
- **Définir les appuis du Pays en termes de subventions directes et de défiscalisation**, notamment en lien avec d'autres dispositifs du Pays liés au logement (TVA immobilière, AIM, politique foncière, etc.) ;

- **Suivi d'évaluation du dispositif** par la DHV et des relations avec les opérateurs.

### Moyens

**Moyens financiers :**

- Subvention directe à la production de logements intermédiaires = 420 M FCFP par an (sur la base de 300 logements à hauteur de 1,4 millions FCFP par logement en moyenne) ;
- Remboursement TVA et exonération droits d'enregistrement à hauteur de 2,3 millions par logement en moyenne (300 lgts par an, à hauteur de 2,3M FCFP par logement en moyenne).



## Calendrier

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

● Reprise du secrétariat de la commission des agréments des OLSP et gestion du dispositif par la DHV et Séminaire de réflexions sur l'amélioration du dispositif OLSP organisé par la DHV (juillet 2020)

● Etude juridique et fiscale pour calibrer les ajustements des cibles de segments du marché et des appuis du Pays

● Engagement de la procédure d'agrément OLSP dans le projet « Mes Démarches »

Montée en puissance du dispositif pour livrer 300 logements intermédiaires par an

### **Action 5 : Réviser le modèle de financement du logement social et abordable pour dynamiser sa production**

#### Contexte

Le parc locatif social et abordable est soumis à une très forte pression.

L'OPH enregistre 3 800 demandes locatives sociales et connaît une nette augmentation de la demande suite à la crise sanitaire (800 demandes supplémentaires au sein du parc OPH en 2020). La demande est donc supérieure au stock total de l'offre au sein de laquelle la rotation est quasiment nulle. Malgré les efforts réalisés entre 2018 et 2020, les objectifs de construction de logements groupés fixés au sein du plan « 3 000 logements » n'ont pas été atteints.

Le système de financement de l'offre sociale se base aujourd'hui sur des subventions directes, et non sur le recours à des prêts de long terme.

#### Objectifs

L'objectif est d'accélérer la production de logements sociaux et abordables, de faciliter l'accès au logement locatif et en accession pour les ménages aux revenus intermédiaires (2 à 3,5 SMIC), soit 30 % des ménages et enfin, de faire évoluer le modèle économique de production du logement social.

## Acteurs

**Pilotage :** DICP, DPI et DHV.

**Partenaires :** Opérateurs de logements, DGAE, CPS, Syndicats patronaux et Banque des Territoires.

## Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements locatifs sociaux réalisés (groupés et parcelles viabilisées) / localisation et typologie de produits ;
- Nombre de demandes locatives sociales en cours par commune ;
- Subventions AIM : nombre d'aides, volumes financiers, public bénéficiaire, montant des projets ;
- Analyse financière des opérations sociales : coût de construction, achat de foncier, taux de subvention et part d'auto-financement ;
- Evolution du taux de recouvrement des loyers par l'OPH ;

## Modalités de mise en œuvre

- **Conduite de l'étude juridique et fiscale** sur les ajustements de la fiscalité locale en faveur du logement **en lien avec le MEF et la DPI**. Elle doit fournir ses conclusions en Février 2021 pour présenter un projet de Loi de Pays à l'Assemblée de Polynésie française en Avril 2021. Parmi les premières orientations évoquées figurent :
  - **L'instauration de contreparties à la défiscalisation locale** pour répondre aux enjeux de logement du Pays : plafonds de prix de sortie/loyers, rénovation de bâtiments dégradés, incitation à la qualité thermique, etc.
  - **La création de dispositifs complémentaires** pour redynamiser la construction : création d'une TVA immobilière, ajustement de l'AIM pour un meilleur effet de levier.
- **Amélioration de l'effet de levier de l'AIM**. L'AIM acquisition est peu mobilisée en raison du faible effet de levier au regard des prix du marché libre. Il est proposé d'aller vers une proportionnalité de l'aide au prix d'acquisition et l'instauration de plafond de revenus (pour l'AIM construction et acquisition) pour cibler les ménages de la classe moyenne (< 3,5 SMIC).
- **Création d'un organisme collecteur de la participation à l'effort de construction des entreprises**.  
Cet organisme serait l'un des principaux financeurs du logement social et abordable :
  - Création d'un Fonds dédié permettant la collecte des taxes versées par les employeurs, en lieu et place d'un versement dans le budget général. Il s'agit de la condition *sine qua non* à la création de cet organisme.
  - Conduite d'une étude juridique préalable à la constitution de l'organisme (statuts, objectifs, etc.).
  - Participation au financement sous forme de prêt ou subvention des opérations sociales et abordables.



## Moyens

### Moyens Financiers :

- **Réalisation des études juridiques** préalables à la création de l'organisme collecteur = 10 millions FCFP en 2022/2023
- **Financement logement social** : 4, puis 3 Milliards FCFP par an, sur la base de 350 LLS par an - cofinancement Etat - Pays - OPH (emprunt) dépense de subventionnable de 25 M FCFP / logement
- **AIM acquisition** = 187,5 millions FCFP par an (sur la base de 50 aides par an, à hauteur de 15% du coût d'acquisition (+/- 25 millions).
- **AIM construction** = 240 millions FCFP par an (sur la base de 80 aides par an, à hauteur de 15% du coût de construction (+/- 20 millions).
- **FARE OPH** : 5 milliards par an, sur la base de 500 Fare à 10 millions + 70 à 120 parcelles viabilisées : soit 300 millions par an sur la base de 3,6 millions FCFP pour la viabilisation d'une parcelle.

## Calendrier



### **Action 6 : Expérimenter de nouveaux montages permettant de réduire les coûts de sortie des opérations**

## Contexte

La tension et la forte valorisation du foncier constitue actuellement un des principaux freins au développement de logements aidés et également le premier levier à actionner par la puissance publique pour limiter le coût de réalisation d'une offre nouvelle, notamment auprès des opérateurs privés.

La capacité de maîtrise foncière par les collectivités demeure actuellement insuffisante, compte-tenu d'une faible mise en œuvre des outils d'acquisition, mais aussi d'une connaissance trop limitée du foncier mobilisable.

Aussi, plusieurs outils, reposant notamment sur des montages dissociant la propriété du foncier et celle du bâti associant les acteurs publics et privés, sont à envisager pour pallier la problématique du coût du foncier.

## Objectifs

Ces outils permettront d'accélérer la production de logements sociaux et abordables, de faciliter l'accès au logement locatif et en accession pour les ménages aux revenus intermédiaires (2 à 3,5 SMIC), soit 30 % des ménages et de réduire l'impact du coût du foncier dans le montage d'opération.

## Acteurs

**Pilotage :** DHV

**Partenaires :** Grands propriétaires fonciers (privés, institutionnels ou religieux), DCA, DAF, Receveur Conservateur des Hypothèques, Opérateurs de logements et Chambre des notaires.

## Indicateurs d'évaluation

- Nombre d'opérations de logements aidés réalisées via un montage dissociant le foncier de l'immobilier ;
- Analyse financière des opérations concernées : coût de construction, redevance foncière, prix de sortie.

## Modalités de mise en œuvre

- Amélioration de la connaissance de la structure de la propriété foncière. En lien avec la DAF et le Receveur Conservateur des Hypothèques, il s'agira d'identifier les grands propriétaires fonciers, cible de la fiche action.
- Tenue de réunions d'information. La DHV organisera des réunions d'information en présence des grands propriétaires fonciers et des opérateurs de logement afin de présenter les différents montages permettant de réduire l'impact du foncier dans le coût global d'opération :
  - **La mise à disposition de foncier domanial via des baux de longue durée.** Ce montage pourrait être utilisé notamment pour la livraison de parcelles viabilisées par l'OPH, permettant de conserver la propriété publique du foncier plutôt que de proposer des solutions de location-vente dont les bénéficiaires ne sont pas toujours en mesure de s'acquitter.
  - **Les montages en démembrement de propriété, et notamment l'usufruit locatif social.** Dans le cadre de ce montage, un investisseur privé est propriétaire de la nue-propriété et un bailleur social dispose de l'usufruit (gestion et bénéfice des loyers) pendant une période de



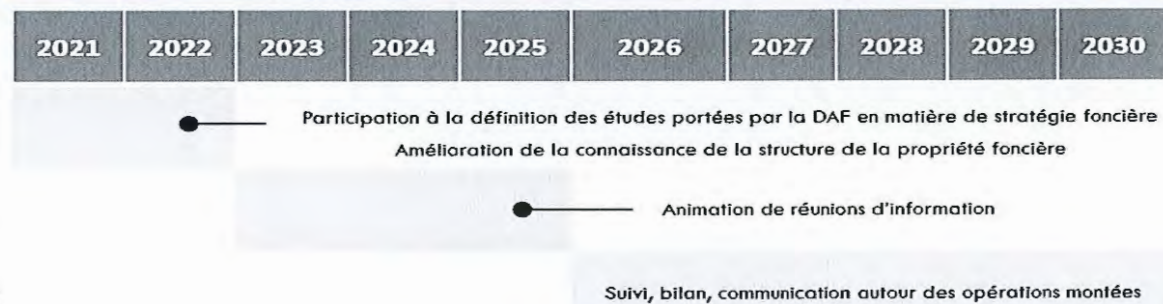
9 ans. Au terme de cette période, l'entière propriété du bien revient à l'investisseur. Le bailleur social ne supporte ainsi pas le coût du montage d'opération. Au regard de sa durée limitée de conventionnement (9 ans), ce montage est à réserver à des opérations de logements à loyers intermédiaires.

- **La dissociation foncier / bâti** : portage foncier par la collectivité sur la durée du programme permettant de lisser le coût de l'acquisition sur un période plus longue.
- Suivi et communication autour des opérations réalisées dans le cadre de cette action. La DHV assurera l'animation du groupe de réflexion et restera informée de l'avancement des opérations en résultant afin de promouvoir les montages performants.

## Moyens

-

## Calendrier



### Action 7 : Favoriser la montée en qualité de la construction neuve en partenariat avec les opérateurs

## Contexte

L'activité d'investissement locatif au sein du marché du neuf a concouru au développement d'une offre répondant davantage aux intérêts lucratifs des investisseurs, qui recherchent une rentabilité élevée, qu'aux besoins en logements de la population locale.

Le parc neuf réalisé via les dispositifs de défiscalisation présente ainsi certaines caractéristiques en inadéquation avec les attentes des ménages locaux, tant sur les typologies développées (forte part de petits logements), que sur les prestations des biens (parfois absence de balcons, en dépit de l'attachement à l'accès à un extérieur des ménages locaux).

L'absence actuelle de normes de construction pour les opérateurs, et plus largement de code de la construction polynésien, n'offre pas de possibilité de cadrer les opérations neuves, et d'imposer des critères de construction.

## Objectifs

Ces actions ont pour objectifs d'améliorer la qualité d'usage de la construction neuve et son adéquation avec les besoins réels de la population, d'adapter le logement aux conditions climatiques locales et aux modes de vie polynésiens et d'encadrer la qualité urbaine et architecturale ainsi que la nature des programmes de logements.

## Acteurs

**Pilotage :** DHV

**Partenaires :** Opérateurs de logement, Ordre des architectes, Service de l'énergie, DCA et DAF.

## Indicateurs d'évaluation

Les indicateurs d'évaluation sont les suivants :

- Elaboration de cahiers des charges en matière de construction de logements pour opérations test
- Réalisation d'opérations test et bilan d'opération (financiers et usage).
- Elaboration d'une charte à destination des opérateurs permettant d'encadrer la construction des logements neufs
- Adaptation du Code de l'aménagement ou création d'un Code de la Construction

## Modalités de mise en œuvre

- **Co-écriture avec les opérateurs d'une charte de la qualité de la construction.**  
Il s'agira de mener une démarche d'expérimentation sur de nouveaux modèles de logements répondant aux conditions de vie en Polynésie française, en lien avec des architectes et opérateurs volontaires.
- **Réflexion dans le cadre d'un groupe de travail** permettant d'aboutir à plusieurs cahiers des charges pour mener des opérations test sur plusieurs champs d'expérimentation : la performance / le confort thermique ; la conception des programmes collectifs ; l'habitat polynésien traditionnel et adapté aux différents archipels, etc.
- **Gestion des relations avec le Pays et les communes** pour l'identification de fonciers pouvant accueillir les opérations tests.
- **Lancement d'appels à projets sur des opérations test et réalisation d'un bilan d'opération** afin de s'assurer de la capacité à intégrer ces normes sans renchérir fortement le coût de la construction. Au bout de 2 ans d'occupation, il conviendra de réaliser un bilan d'occupation afin de s'assurer de l'appropriation par les occupants.
- **Écriture d'une charte opérateurs** incluant les normes relatives à la qualité de la construction, issues des réflexions en groupe de travail et des bilans d'opérations.
- **A terme, pourra être envisagé l'écriture d'un Code de la Construction** (ou l'insertion des textes nouveaux dans le code de l'aménagement actuel).

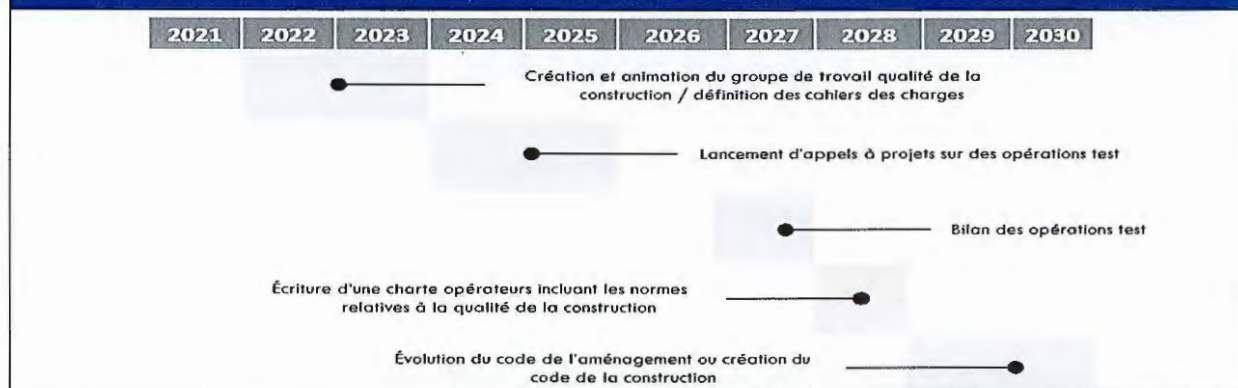


## Moyens

### Moyens financiers :

- Budget AMO = 10 millions par an, pour la sortie des opérations test (cahiers des charges, suivi d'opération, bilan, charte de la construction)
- Financement Pays des appels à projets = 50 millions FCFP (à hauteur de 5 millions par opération pour environ 10 opérations test).

## Calendrier



## Action 8 : Dynamiser la filière construction en bois local

### Contexte

Le Pays dispose d'une ressource en bois issue de la politique forestière, menée depuis cinquante ans, et tournée vers les plantations des Pins des Caraïbes, qui arrivent actuellement à maturité. Actuellement, le bois local ne représente que 5 % du bois utilisé dans la construction, et la filière se heurte à des difficultés à accéder au marché polynésien.

Au regard des enjeux économiques, sociaux, techniques et environnementaux que revêt cette activité, le Pays a mis en œuvre en 2018 un projet de développement de la filière construction en bois local dans le cadre du programme national PACTE.

La Politique Publique de l'habitat vise ainsi à conforter l'essor de la filière, et à la pérenniser, par le biais de la réglementation et de la formation locale.

### Objectifs

La dynamisation de la filière bois a pour objectifs de :

- Développer le parc de logements en bois local
- Limiter les impacts environnementaux des logements (conception, matériaux, chantier, fonctionnement) et garantir la qualité des constructions (sobres énergétiquement et résistantes aux contraintes climatiques) dans un cadre normatif rénové

- Promouvoir un habitat adapté aux modes de vie polynésiens à moindre coût
- Créer des emplois dans le secteur de l'exploitation forestière et de la transformation de la ressource ainsi que dans le secteur de la construction
- Mettre en œuvre un plan de formation des acteurs de la filière

## Acteurs

**Pilotage :** DHV et DAG.

**Partenaires :** DCA, SDE, SEFI, Opérateurs de logements, ADEME et FAPE.

## Indicateurs d'évaluation

Pour évaluer cette dynamisation il sera question de se référer au :

- Volumes de logements réalisés par l'utilisation de bois local
- Nouvelles normes et procédés de construction adoptés
- Coût de la construction en bois local
- Nombre d'emplois créés dans la filière

## Modalités de mise en œuvre

Le plan d'actions prévu pour mener à bien la dynamisation de la filière bois local consiste à :

- Mener une étude sur le potentiel de développement de la filière de construction en bois local (en cours) ;
- Réaliser un prototype de Fare en bois fondé sur les retours d'expérience du fare OPH, du prototype de Fare bioclimatique expérimenté par l'OPH et du modèle océanien de construction en bois (en cours) ;
- Etudier les performances du modèle réalisé et les conditions d'une standardisation de ce modèle dans le marché local (impacts économiques et environnementaux) ;
- Réaliser des missions de partenariat et d'échanges avec les acteurs régionaux (néo-calédoniens et néo-zélandais) de la filière bois et de la construction bois ;
- Etablir un cadre réglementaire adapté au développement de la filière ;
- Partager les conclusions des études avec les acteurs de la filière bois et de la construction (séminaire) ;
- Mettre en œuvre un plan de formation des acteurs de la filière : capitaliser les connaissances par la réalisation de documentations pour le grand public et les professionnels.

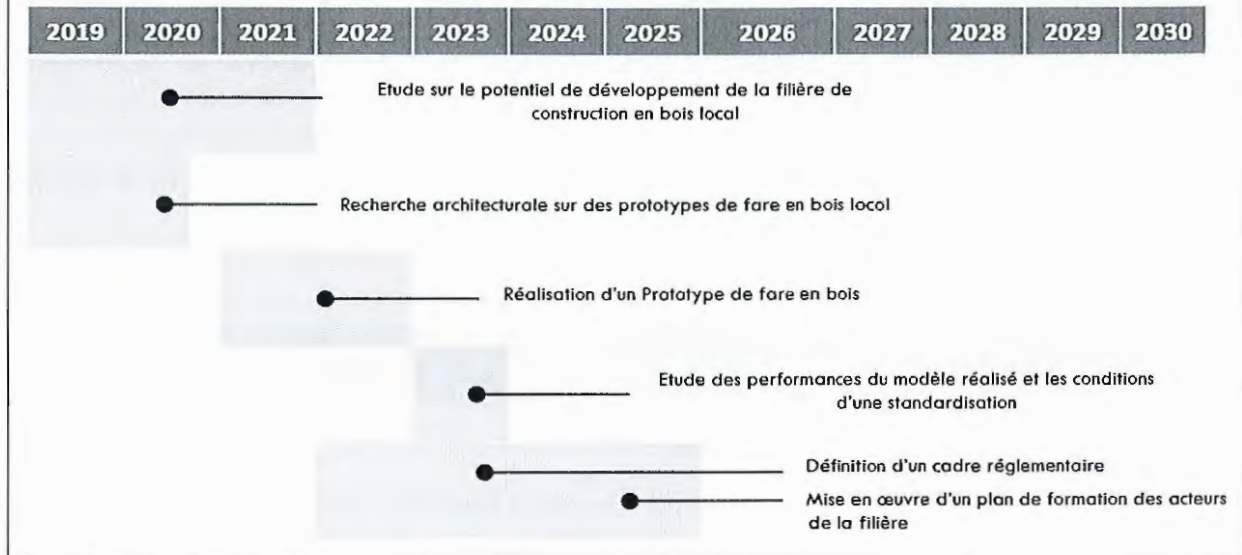
## Moyens

### Moyens financiers :

- Coût des études de potentiel de développement la filière bois : 35 M FCFP
- Coût études de recherche architecturale sur le prototype de maison en bois local : 8 MF CFP
- Réalisation d'un prototype de mais en bois local : 20 M FCFP.



## Calendrier



### **Action 9 : Garantir un parc locatif privé pérenne et de qualité**

#### Contexte

Le parc locatif privé polynésien apparaît fortement segmenté entre un parc de location formelle (géré en agence) et un parc de la location informelle (entre particuliers), qui sont confrontés à des problématiques différentes.

Le premier segment est très coûteux, et connaît une concurrence croissante de l'offre locative saisonnière, qui participe de la raréfaction de l'offre en bon état et de l'augmentation des loyers. La seconde catégorie de logements concentre des problématiques de situations d'indécence voire d'insalubrité.

En Polynésie, la régulation de l'état du parc privé se heurte à l'absence de définition de normes d'habitabilité et de décence, qui empêche les possibilités pour les locataires ou la puissance publique d'engager des recours contraignant les propriétaires à la réalisation de travaux d'amélioration. Aussi la définition d'un cadre juridique précis encadrant les situations d'indécence constitue-t-il un préalable nécessaire à l'efficacité des actions de traitement des cas d'indécence et d'insalubrité.

En parallèle, aucune mesure incitative, reposant sur un accompagnement des propriétaires aux travaux, n'est actuellement proposée.

#### Objectifs

La garantie d'un parc locatif privé pérenne et de qualité a pour objectifs :

- Améliorer la qualité du parc locatif privé
- Assurer aux locataires du parc privé un cadre réglementaire leur permettant de défendre leurs droits en matière de qualité de logement

- Maitriser le développement de la location saisonnière

## Acteurs

**Pilotage :** DHV

**Partenaires :** CGEDD - Réseau SOLIHA, Agents immobiliers, Service du Tourisme, DCA et service hygiène.

## Indicateurs d'évaluation

Les indicateurs d'évaluation sont les suivants :

- Evolution du nombre de logements privés loués en résidence principale ;
- Définition du cadre réglementaire relatif à la décence ;
- Situations d'indignité et d'insalubrité identifiées lors des contrôles ;
- Déploiement d'un permis de louer et bilan (permis de louer non accordés dans les zones concernées par l'habitat dégradé) ;
- Nombre de propriétaires bailleurs aidés via les différents dispositifs (subvention travaux, défiscalisation sur la réhabilitation) ;
- Nombre de locations touristiques déclarées auprès du Service du Tourisme.

## Modalités de mise en œuvre

Il sera instauré un **cadre juridique et réglementaire définissant des règles de décence et d'habitabilité**. Des propositions de textes ont été faites afin de permettre une intervention publique de traitement de l'habitat privé dégradé.

Les normes d'habitabilité propres à la Polynésie restent cependant à être définies à partir d'un travail d'experts proposant des normes adaptées aux modes de vie des ménages polynésiens :

- Affiner la connaissance des situations et définir les typologies d'habitat indigne et informel
- Etablir la **convention de partenariat avec le CGEDD**, avec l'appui de l'Ecole Nationale d'architecture de Paris - La Villette pour un appui technique à la mise en place des cadres réglementaires définissant des normes d'habitabilité / de décence polynésiennes ;

La définition d'un cadre permettra d'améliorer l'attractivité de **la location pérenne au détriment de la location saisonnière** : création de subvention pour travaux, apport d'une garantie de loyer (pour le public salarié - organisme collecteur), défiscalisation sur la réhabilitation, fiscalité sur le logement touristique, etc.

Il est envisagé un **déploiement des moyens de lutte contre les marchands de sommeil** :

- **Renforcement des missions du centre d'hygiène et de sécurité**. Afin de faciliter l'établissement des procédures de police de l'habitat indigne, il sera nécessaire de disposer d'un acteur unique susceptible de réaliser des visites de sites et d'établir les rapports nécessaires au constat et la prise d'un arrêté



- **Expérimentation d'un dispositif de « permis de louer »** (autorisation / déclaration préalable à la mise en location) dans certaines zones concentrant des situations concentrées d'habitat dégradé.

Parallèlement, sera mis en place un dispositif incitatif de **réhabilitation d'immeubles dégradés** en s'appuyant sur la création d'un **opérateur accompagnant** sur les plans technique, juridique et social (sur le modèle OPAH) – cf. Action 19.

## Moyens

### Moyens financiers :

- Partenariat avec le CGEDD : env. 10 millions FCFP en 2021 pour la prise en charge des frais de mission et
- Mise en place de la structure spécialisée dans le traitement de l'habitat indigne et premières missions : cf. fiche action 19.

## Calendrier



### **Action 10 : Réviser le modèle de financement du logement social et abordable pour dynamiser sa production**

## Contexte

Les situations d'expulsions sont connues des acteurs publics par le biais de l'accompagnement social ou des dispositifs telle que la mission « Point Information Logement » (PIL), mais il n'existe pas de données précises sur le phénomène, qui permettrait notamment de prévenir en amont ces situations. Les cas d'expulsion locative sont souvent la résultante d'une incapacité financière des locataires à payer leur loyer, ou sont liés à une méconnaissance de leurs obligations.

Une partie des expulsions ont lieu pour des raisons abusives et hors cadre légal, et les ménages expulsés ne disposent d'aucun recours pour faire valoir leurs droits.

Les ménages expulsés se trouvent dans une situation de grande précarité, en raison de l'absence de solutions de relogement, qui conduit à la répétition du schéma d'expulsion.

Les dispositifs de prévention des expulsions, ainsi que de la prise en charge des ménages expulsés, demeurent insuffisants.

## Objectifs

L'objectif de cette action est de prévenir les situations pouvant conduire à l'expulsion des occupants d'un logement locatif privé, le plus en amont possible de la procédure légale ou informelle et accompagner le relogement des personnes en situation d'expulsion.

## Acteurs

**Pilotage :** DAF-RCH et DHV

**Partenaires :** DSFE, OPH, AISPF et structures d'hébergement.

## Indicateurs d'évaluation

Cette action sera évaluée selon le :

- Nombre de ménages en situation de risque d'expulsion accompagnés par la DSFE et ou logés par l'OPH/ l'AISPF
- Nombre de ménages concernés par des situations d'expulsion reçus dans la cellule d'information
- Nombre de procédures de médiation déployées
- Nombre de ménages expulsés / relogés

## Modalités de mise en œuvre

Le groupe de travail « expulsion locative » réunissant la DSFE, la DHV, l'OPH et l'AISPF a émis de premières orientations de travail permettant de lutter contre les expulsions :

- Observation et recensement des situations d'expulsion :
  - Recensement à court terme des situations d'expulsion ;
  - Création d'une commission de suivi des situations d'expulsion ; coordination avec la commission de surendettement.
- Information et sensibilisation sur les droits et obligations
  - Mise à disposition de fiches d'informations sur les droits et obligations des locataires et propriétaires : communication Facebook / site internet ;



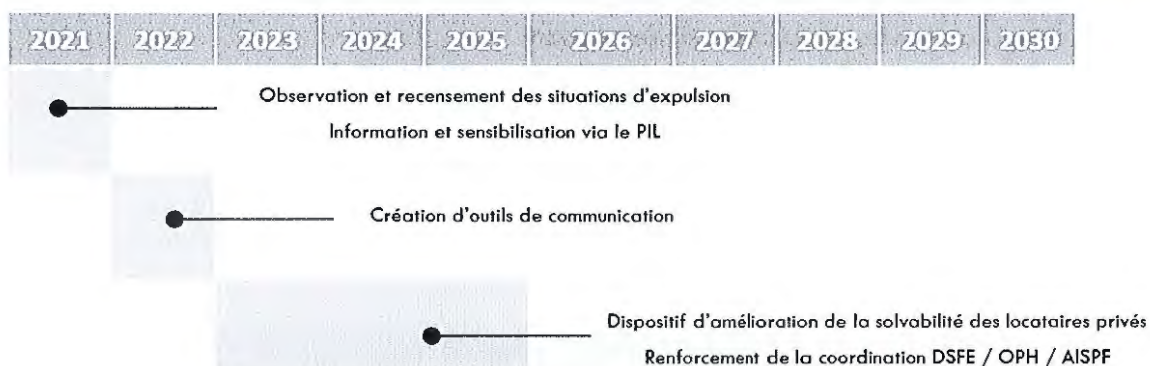
- Création d'une cellule d'information dédiée.
- Formation et mise à disposition de médiateurs en charge d'accompagner les situations conflictuelles, de rappeler les règles de droit et d'initier des solutions adaptées (bail, apurement de dettes, réalisation de travaux, etc.)
- Amélioration de la solvabilité des locataires privés (réflexion sur une aide au logement dans le parc privé, dispositifs de sécurisation, modalités d'apurement de dettes, etc.) ;
- Accompagnement au relogement : lien avec OPH, AISPF, voire hébergement social selon les situations avec priorisation pour les attributions.

Ces groupes de travail ont vocation à s'inscrire dans la durée pour déployer les différentes mesures nécessaires à la prévention des expulsions.

## Moyens

**Moyens financiers :** Information et sensibilisation sur les droits et obligations : cf. fiche action 23

## Calendrier



## AXE STRATEGIQUE 3 : ACCOMPAGNER

Le diagnostic a mis en avant la difficulté pour une partie des Polynésiens de réaliser leur parcours résidentiel et le manque de solutions alternatives au logement classique. Certains, bien que logés, le sont dans des conditions d'indignité, mettant en péril leur santé ou leur sécurité. Ces situations nécessitent une action publique forte et d'**ACCOMPAGNER** ces habitants dans leur parcours vers un logement digne. La nécessité d'informer la population, des différentes aides et dispositifs existants, figure aussi au centre de cette orientation stratégique.

### Action 11 : Accompagner les ménages sans ressource et sans solution logement



## Contexte

Les besoins en structures d'hébergement, logements accompagnés et accompagnement social lié au logement sont massifs sur le territoire polynésien. La capacité d'accueil en hébergement pour les publics désocialisés est très réduite et saturée.

Le besoin en renforcement sur l'accompagnement social a quant à lui été évalué à un manque de 80 travailleurs sociaux supplémentaires à la seule DSFE, et davantage à l'échelle du Pays.

Les situations de grande précarité des ménages sont marquées par une grande diversité (sans-abrisme, personnes victimes de violences familiales, ménages expulsés), qui imposent des réponses différenciées en termes d'accueil (structure d'urgence, de moyen ou long terme) et d'accompagnement.

Le nombre de personnes en situation de grande précarité est par ailleurs évalué à la hausse, au regard de l'augmentation du sans-abrisme, ainsi que des cas de violences intra-familiales, exacerbés par les périodes de confinement.

## Objectifs

- Renforcer l'offre en structure dédiée existante
- Améliorer la prise en charge en hébergement d'urgence pour les ménages sans ressources
- Renforcer l'accompagnement social du public en difficulté
- Fluidifier la sortie des structures d'hébergement et la réinsertion sociale des personnes suivies.

## Acteurs

**Pilotage :** DSFE et les structures d'hébergement

**Partenaires :** DHV, OPH, AISPF, Association FACE, SEFI

## Indicateurs d'évaluation

- Nombre de places en structures d'accueil (hébergement urgence et réinsertion).
- Evolution du ratio places en structures d'accueil / habitant
- Bilan d'activité des structures : nombre de personnes en attente d'une place en structure d'accueil d'urgence / de réinsertion ; durée d'accueil ; nombre de sorties d'hébergement et parc d'accueil, etc.

## Modalités de mise en œuvre

- **Renforcement de l'offre en structure d'accueil.** Plusieurs structures doivent voir le jour ou être renforcées dans leur nombre de places. Ces actions sont portées par la DSFE avec les associations concernées :
  - Déplacement du CHU (50 places) et création d'un CRHS (65 places) à Papeete (envisagé pour 2023)
  - Création d'un Village communautaire implanté à Taravao (30 à 40 places en container, autour d'un espace collectif atelier) pour des personnes durablement désociabilisées (envisagé en 2022)
  - Extension du centre d'accueil pour femmes victimes de violence Pu O Te Hau : + 20 studios pour personnes ayant un emploi
- **Identification de solutions alternatives pour développer l'offre en hébergement d'urgence dans les archipels éloignés.** Est par exemple envisagée sur le modèle d'une expérimentation menée pendant la crise sanitaire et la réduction de l'activité touristique, la mobilisation ponctuelle de pensions de familles.
- **Renforcement de l'accompagnement social du public en difficulté** par le recours à des travailleurs sociaux supplémentaires (au moins 100 postes à l'échelle du Pays).
- **Suivi de l'occupation et identification de besoins en places supplémentaires.** En lien avec la DSFE et sur la base des bilans d'activités des structures d'hébergement, la DHV travaillera à une identification globale des besoins en hébergement dans le cadre de l'observatoire de l'habitat notamment.
- **Renforcement de la coordination entre la DSFE, l'OPH et l'AISPF** pour répondre aux situations d'urgence. La DHV sera positionnée en tant que facilitateur des échanges entre les différents acteurs, notamment en vue de fluidifier les solutions de sorties du parc d'hébergement vers le logement social ou accompagné.

## Moyens

- **Moyens humains :** 0,25 ETP (chargé de mission besoins spécifiques), en charge de la coordination des actions des différents acteurs intervenants (DSFE, OPH, AISPF) et de l'identification de besoins en places supplémentaires.
- **Moyens financiers :** Budget DSFE avec un financement des nouvelles structures 100 % Pays : 325 millions pour le village communautaire / budget non défini pour le CHU-CRS.



## Calendrier



Moyen terme (2025)

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

● ———— Création du Village Communautaire

● ———— Création CHU-CHRS

● ———— Renforcement de l'offre dans les archipels

Développement de l'offre en hébergement d'urgence dans les archipels éloignés

Emploi de travailleurs sociaux supplémentaires

Renforcement de la coordination entre la DSFE, l'OPH et l'AISPF

Suivi de l'occupation et identification des besoins en hébergement supplémentaires

### **Action 12 : Augmenter la capacité d'accueil en logements accompagnés dans le parc diffus**

#### Contexte

Les ménages sortant des structures d'hébergement se trouvent confrontés à une grande rareté de l'offre adaptée à la précarité de leur situation économique ou sociale, et proposant un accompagnement, nécessaire à la bonne insertion dans un logement longue durée.

L'AISPF propose des logements en sous-location qui constituent une solution adaptée à la transition vers un logement de manière durable, et a permis l'accueil de plus de 1 150 familles entre 2009 et 2018. Toutefois, les conditions d'accueil au sein du parc AISPF sont limitantes (nécessité de prendre en charge un tiers du loyer, formulation d'un projet de parcours résidentiel à l'issue des deux ans), et l'offre de l'AISPF est composée en premier lieu de logements familiaux, excluant une forte part des ménages fragiles.

De plus, le parc OPH représente une solution limitée, au regard de la forte tension s'exerçant sur ce parc, et à une difficulté du bailleur à jouer un rôle d'accompagnement social, qui ne constituent pas sa mission première.

#### Objectifs

- Développer des actions d'accompagnement social lié au logement dans les différents types de parc



- Fluidifier la sortie des centres d'hébergement d'urgence

### Acteurs

**Pilotage :** DHV et AISPF

**Partenaires :** OPH, DSFE et les propriétaires de logements vacants

### Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements gérés par l'AISPF (ou autre association susceptible de se positionner sur l'accueil des ménages devant être accompagnés)
- Elargissement des critères d'accueil de l'association et création d'une filiale dédiée à l'accueil des publics les plus fragiles
- Nombre de ménages logés dans le parc diffus bénéficiant d'un accompagnement social
- Nombre de personnes sortant de structures d'hébergement et accueillies au sein du parc social

### Modalités de mise en œuvre

- **Montée en charge de l'AISPF** (ou autres associations susceptibles de se positionner). Au regard du rôle pivot que l'association a vocation à jouer dans le parcours résidentiel des ménages en difficulté et de l'importance des besoins en logements accompagnés, il apparaît nécessaire que l'AISP déploie son intervention :
  - **En termes de nombre et type de logements gérés :** actions de communication renforcées auprès des propriétaires de logements vacants, notamment en lien avec les actions d'accompagnement à la réhabilitation prévues, diversification des produits gérés en termes de typologies, etc.
  - **En termes d'accompagnement social renforcé** pour les personnes ne disposant pas d'une situation financière stable ou les personnes en incapacité de se projeter dans un parcours logement au-delà de 2 ans, ce qui représente le besoin le plus prégnant actuellement. Pour les publics très précaires et nécessitant un accompagnement renforcé, il est envisagé que la DSFE prenne en charge la totalité du loyer et, à ce titre, dispose d'un droit de réservation sur ces logements.
- **Réservation de places d'accueil dédiées aux personnes sortant de structures d'hébergement au sein du parc social.** Ceci est possible sous certaines conditions préalables :
  - Augmentation du rythme de production de logements sociaux pour garantir des attributions régulières ;
  - Renforcement de l'accompagnement social au sein du parc social ;

- Mobilisation du financement intégral par la DSFE des loyers des logements pour personnes en situations de réinsertion sociale (Parc OPH ou AISPF).

## Moyens

**Moyens financiers :** Subvention annuelle AISPF : 300 Millions FCFP ; 500 millions à partir de 2023 sous réserve de la montée en charge de la structure, notamment sur le segment des ménages très précaires et en sortie de structures d'hébergement.

## Calendrier



Moyen terme (2025)

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Augmentation des capacités de production du parc social (pour l'accueil de ménages sortant de structures d'hébergement)

Renforcement de l'accompagnement social

Groupe de travail DSFE / DHV / AISPF pour la définition des besoins / publics à accompagner en vue de la montée en charge de l'association

Montée en charge de l'AISPF en termes de nombre de logements gérés et d'accompagnement social

### **Action 13 : Insuffler une mobilité résidentielle au sein du parc locatif OPH**

#### Contexte

Le parc locatif de l'OPH regroupe environ 3 100 logements, et est soumis à une très forte pression, qui s'explique par une mobilité résidentielle quasi inexistante, et par une faible dynamique de l'activité de production. Le parc du bailleur devrait être plus que doublé pour répondre aux 3 500 demandes locatives exprimées en 2020 (12 demandes exprimées, pour 10 logements sociaux).



Le manque de diversification de l'offre au sein du parc OPH (tourné vers les typologies familiales), accentue la tension sur les petits logements, notamment auprès de la population jeune décohabitante.

De plus, et faute de solution alternative, l'OPH est confronté à une difficulté à exclure des ménages occupants sans droit ni titre (dont le bail a été rompu), qui se trouveraient dans une situation de grande précarité en cas d'expulsion.

## Objectifs

- Replacer le parc locatif de l'OPH comme un véritable maillon du parcours résidentiel
- Garantir un accueil régulier de nouveaux locataires, y compris des personnes sortant de structure d'hébergement

## Acteurs

Pilotage : OPH

Partenaires : DHV

## Indicateurs d'évaluation

- Évolution du taux de mobilité au sein du parc OPH / nombre de logements libérés par an
- Évolution du nombre de demandeurs d'un logement social et de la pression sur le parc OPH (nombre de demandes / nombres d'attributions).
- Nombre et part de logements de petites typologies au sein du parc OPH.
- Mise en application du surloyer : nombre de ménages concernés

## Modalités de mise en œuvre

- **Assurer une hausse du rythme de production sociale.** La hausse des capacités d'attribution dans le parc social passe en premier lieu et à court terme par une croissance de la production de logements, ce qui est fortement lié à la définition d'une stratégie foncière et l'évolution du cadre financier du logement social et abordable.
- **Diversifier les produits proposés et communiquer auprès des locataires sur les possibilités de parcours résidentiel.**
  - **En termes de typologie :** il sera nécessaire, au regard de l'évolution de la structure des ménages, de proposer également des logements de plus petite taille pour les personnes



décohabitantes. Ces logements auraient une vocation d'occupation plus courte que le logement familial.

- **En termes de statuts d'occupation** : l'OPH dispose d'une offre de produit diversifiée (Fare, parcelles viabilisées, résidence en location-vente, etc.) ce qui constitue un atout majeur pour proposer une solution de parcours résidentiel pour les locataires dont les revenus sont suffisants, vers l'accès social à la propriété. Cela nécessite également de faire évoluer le discours lors des attributions de logements locatifs, notamment sur le fait que ceux-ci sont à considérer comme une étape et non comme un logement à vie.
- **Mettre en place un dispositif de surloyer** s'appliquant aux locataires dont les ressources sont supérieures aux plafonds. Ce dispositif s'inscrit dans une logique d'équité sociale (les personnes aux revenus supérieurs peuvent s'acquitter d'un logement plus important dans le parc social) et a vocation à encourager le départ vers le logement privé ou l'accès social à la propriété.

## Moyens

**Moyens financiers** : Cf. Action 5, montée en charge de la production sociale

## Calendrier



Court terme (2022), Moyen terme (2025), Long terme (2030)

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

● ——— Mettre en place un dispositif de surloyer

Montée en puissance du rythme de production de logements sociaux  
Diversification des produits (typologies et statuts d'occupation)

### **Action 14** : Proposer de nouveaux produits et dispositifs pour les jeunes désirant accéder à un logement autonome

## Contexte

Bien que la population polynésienne présente un profil encore très familial (près de 3,6 personnes par foyer), elle enregistre un phénomène de desserrement des ménages, en raison notamment de la décohabitation des jeunes. Le modèle traditionnel de la famille élargie au sein d'un même logis bien que

persistante, est ainsi en recul, en raison notamment des situations de sur-occupation que ce modèle peut créer, et d'un désir d'autonomie des jeunes couples.

La diminution de la taille des ménages conduit à une augmentation du nombre de ménages et constitue une source majeure de besoins en logement, notamment sur des petites typologies, qui répondent à la demande des personnes seules et des couples.

Actuellement, la population jeune se heurte à des difficultés à accéder à l'indépendance dans leur logement, pour des raisons financières, et au regard de la faiblesse de l'offre aidée, en location ou en accession, sur les petites typologies.

## Objectifs

- Limiter les situations de cohabitation non choisies et les situations de surpeuplement au sein des logements
- Répondre à la diversité des attentes de la population jeunes notamment en termes de proximité familiale

## Acteurs

**Pilotage :** DHV, OPH et DSFE

**Partenaires :** Organisme collecteur, Architectes et opérateurs de logement, Organismes bancaires, AISPF

## Indicateurs d'évaluation

- Nombre de Fare OPH T1-T2 produits
- Typologies produites au sein des résidences OPH
- Nombre de places créées en Résidence Jeunes travailleurs
- Nombre de ménages de moins de 30 ans accompagnés via une aide spécifique (accès au crédit à taux bénéficié, Garantie Jeune / aides à la location)
- Evolution des prix des loyers à la location privée

## Modalités de mise en œuvre

- **Augmentation et diversification de l'offre.** Pour les personnes en début de parcours résidentiel, une diversification des produits proposés est préconisée.



- **Dans les résidences sociales (OPH) :** proposer des logements de plus petite taille pour les personnes décohabitantes / jeunes couples (taux de T2-T3 à définir au regard de la demande locale) ; l'offre étant actuellement orientée vers le logement familial.
  - **Proposer un kit Fare OPH T1-T2** dans la tradition polynésienne (auvents, baies vitrées etc.) clé en main pouvant être installé sur un lotissement familial. Il s'agit ici d'améliorer les conditions de cohabitation familiale et de limiter les situations de surpeuplement dans les logements avec les conséquences associées (violences intra-familiales notamment).
  - **Création d'un Résidence Jeunes Travailleurs.** Deux sites d'accueil sont identifiés avec 26 places à Papeete ainsi que la réhabilitation d'un immeuble d'une vingtaine de places au sein de la Cité Grand à Pirae.
- **Travail dans le cadre des expérimentations / appels à projets.** Le groupe de travail sur la qualité de l'habitat aura vocation à travailler sur de nouvelles formes de logements facilitant la décohabitation et notamment les possibilités de création d'habitat modulaire : avec « studio » annexé à la maison, conception interne évolutive, etc.
  - **Créer des dispositifs d'aides spécifiques aux moins de 30 ans.**
    - Un système de « Garantie Jeunes » pour les personnes étudiantes ou en accès à l'emploi serait créé et financé par l'Organisme collecteur. Il prendrait en charge la caution locative et la garantie de loyer.
    - Lors de la révision de l'AIM, un système de bonification pourrait être accordé aux primo-accédants de moins de 30 ans.

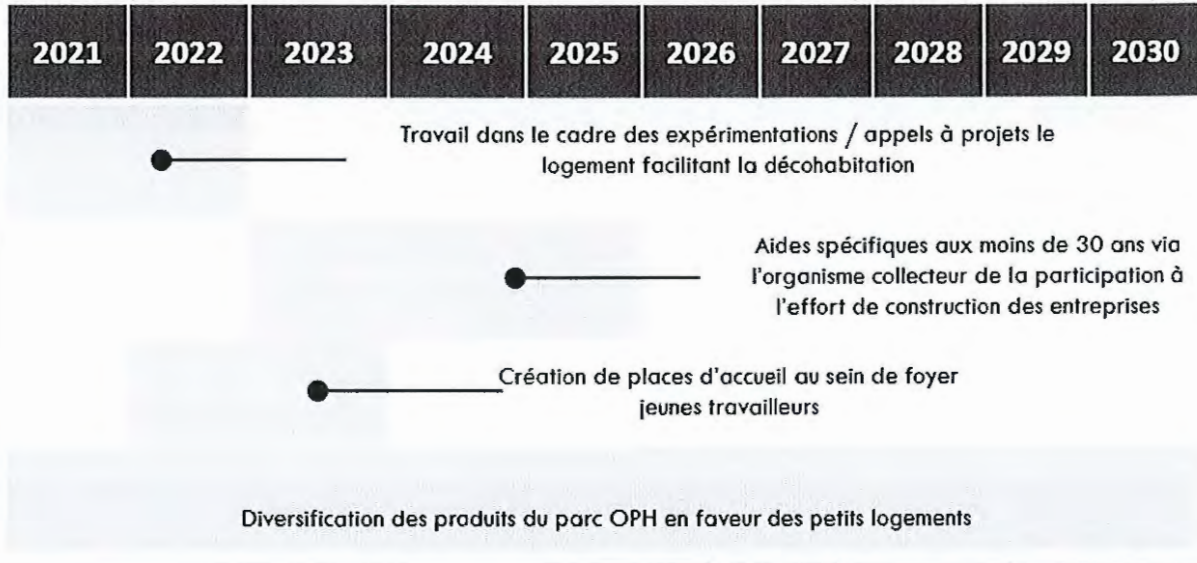
## Moyens

**Moyens financiers :** Cf. Action 7 / Financement Pays des appels à projets = 50 millions FCFP (à hauteur de 5 millions par opération pour +/- 10 opérations test).

## Calendrier



Moyen terme (2025)



### **Action 15 : Améliorer les conditions de logement de la population lycéenne et étudiante**

#### Contexte

Le territoire fait face à un manque de structures de logements dédiés aux lycéens et étudiants, à proximité des sites de formation. Actuellement, 600 demandes de place en résidences étudiantes sont formulées, pour 300 places existantes. Il est constaté par ailleurs des situations de sur-occupation des chambres étudiantes (2 personnes au sein d'un studio).

L'AISPF gère depuis 3 ans, 50 logements dévolus au public étudiant, avec un loyer de 15 000 FCFP par mois. Ce parc se compose de studios, et, depuis 2019 de logements en colocation en F3 et F4, un mode de logement plébiscité par les jeunes étudiants.

En raison de la concentration des lycées et des établissements de formation supérieure sur l'agglomération de Papeete, les jeunes originaires des îles ou résidant dans une commune éloignée de Tahiti sont contraints à des temps de transports onéreux pour la famille et importants, aggravés par le faible cadencement des transports en commun et la saturation du réseau routier. Aussi les situations de décrochage scolaires sont fréquentes pour cette catégorie de population.

#### Objectifs

Eviter que la problématique du logement ne soit un frein à la réussite scolaire.



## Acteurs

**Pilotage :** AISPF, OPH

**Partenaires :** DHV, Rectorat / Université de Polynésie Française

## Indicateurs d'évaluation

- Nombre de places créées en résidences étudiantes
- Nombre de logements étudiants en sous-location AISPF dans le parc diffus
- Nombre de logements du parc privé conventionnés.
- Nombre d'étudiants accompagnés par le système garantie jeunes.

## Modalités de mise en œuvre

- **L'augmentation de la capacité d'accueil pour le public étudiant** vise à répondre à l'ensemble des demandes formulées par le public étudiant, et notamment via :
  - **L'augmentation de la capacité d'accueil au sein de résidences sociales étudiantes** à Papeete ou à proximité de l'Université (*a minima* +100 places préconisées).
  - **Le renforcement du nombre de logements étudiants accompagnés** dans le parc diffus gérés par l'AISPF (100 places à terme, soit + 50 places par rapport à la situation actuelle).
- **L'amélioration de la gestion des résidences :**
  - Accueillir 1 seul étudiant par studio : afin d'accueillir le plus d'étudiants au sein des résidences, le choix a été fait de placer deux étudiants par studio ce qui crée des problématiques de cohabitation régulières. Le renforcement de l'offre d'accueil doit permettre de remédier à ces situations.
  - Intégrer l'OPH dans le tour de table des décisions sur la gestion des résidences : les résidences sont aujourd'hui gérées par l'OPH sans que cet acteur ne soit pleinement associé aux décisions relatives aux modalités de gestion.
- **Installation d'un cadre financier et fiscal permettant un accès facilité au parc locatif privé pour les jeunes / étudiants.** Celui-ci s'appuierait à la fois sur le Système de « Garantie Jeunes » pour la location (prise en charge caution et garantie de loyer), ainsi que sur la création d'une possibilité de conventionnement dans le parc privé en contrepartie de subventions ou d'une défiscalisation.
- **Suivi de l'occupation et identification de besoins en places supplémentaires.** En lien avec l'OPH et l'AISPF et sur la base des bilans d'occupation des structures d'hébergement, la DHV travaillera à une identification globale des besoins en hébergement dans le cadre de l'observatoire de l'habitat notamment.

## Moyens

### Moyens financiers :

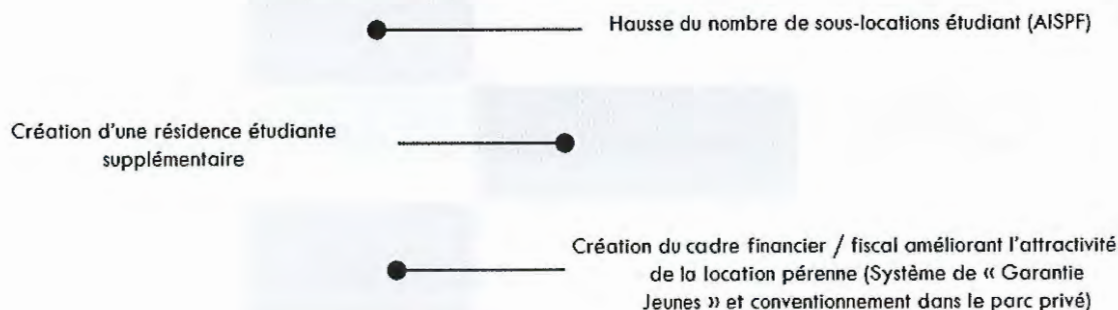
- Création de résidences sociales étudiantes supp. / + 100 logements = 750 M FCFP sur la base de 15 M par logement et d'un co-financement Etat / Pays
- Subvention annuelle AISPF : 300 Millions FCFP ; 500 millions à partir de 2023 sous réserve de la montée en charge de la structure, notamment sur le segment des étudiants.

## Calendrier



Moyen terme (2025)

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



### **Action 16 : Anticiper le vieillissement de la population polynésienne par le développement de structures d'accueil**

## Contexte

Bien que la population polynésienne présente un profil jeune, le territoire connaît un phénomène de vieillissement sensible, qui tend à s'accélérer sur la période récente, au regard de la diminution rapide de l'indice de jeunesse (baisse de 3,3 en 2012 à 2,5 en 2017), de la hausse de la part des 60 ans et plus (de 10 à 12 % entre 2012 et 2017), et de l'allongement de l'espérance de vie, qui atteint désormais en moyenne 77 ans. Cette évolution démographique concerne par ailleurs l'ensemble des archipels polynésiens.

Le vieillissement en Polynésie française n'en est qu'à ses débuts et la multiplication des phénomènes de pertes d'autonomies en lien avec l'allongement de la durée de la vie va nécessairement créer des besoins d'hébergements accompagnés.



Le territoire est actuellement sous-doté en structure d'accueil médicalisée pour personnes âgées. Des initiatives ont été mises en œuvre pour encourager le développement d'unités de vie et de familles d'accueil, permettant notamment de répondre au recul des aînés au sein de la cellule familiale. Le manque actuel de formation des aidants, et de contrôle des conditions d'accueil peut toutefois conduire à un risque de mauvaise prise en charge des personnes âgées.

### Objectifs

- Accompagner les mutations démographiques que le Pays connaîtra dans les futures années
- Assurer un logement ou un hébergement adapté et de qualité pour l'ensemble des personnes âgées, quel que soit leur lieu de résidence

### Acteurs

**Pilotage :** DHV et DSFE

**Partenaires :** Opérateurs de logements, Unités de vie et familles d'accueil

### Indicateurs d'évaluation

- Nombre et part de la population de plus de 75 ans
- Part de cette population vivant seule / au sein de la famille
- Nombre de places développées en structures médicalisées de type EHPAD et unités Alzheimer
- Nombre de ménages accompagnés dans la mise en autonomie de leur logement par la mobilisation de l'Aide à l'adaptation du domicile (AAD) de la DSFE pour petits aménagements
- Nombre d'agrément DSFE accordés aux unités de vie et familles d'accueil de personnes âgées

### Modalités de mise en œuvre

- **En priorité, pour des raisons culturelles et financières, le maintien à domicile doit être favorisé.** Il doit néanmoins s'accompagner d'une amélioration de la qualité de prise en charge. Plusieurs actions sont déjà engagées par la DSFE :
  - **Reconnaissance du statut d'aidant fét'i** ; celle-ci est subordonnée à une formation d'appui ;
  - **Dispositif d'appui financier à la modernisation des logements** (domotique, adaptation de la salle de bain). Cette aide s'avère parfois insuffisante au regard des conditions de logement des personnes âgées. En cas d'identification de logements

impropres à l'habitation, les services de la DSFE pourront orienter la famille vers l'opérateur accompagnant (cf. action 19).

- **Diversification et professionnalisation des solutions d'accueil proposées pour les personnes en perte d'autonomie.** En raison de l'allongement de la durée de vie, et le développement de pathologie de plus en plus importante avec le vieillissement, la prise en charge par la famille pourrait s'avérer de plus en plus complexe. Des solutions d'accueil extérieures doivent être développées :
  - **Encadrement des initiatives privées - unités de vie et familles d'accueil :** ce système très commun en Polynésie française reste actuellement peu encadré. Le programme d'action de la DSFE en la matière prévoit la visite des structures existantes et une labellisation par agrément (en cours).
  - **Développement de l'offre médicalisée de type EHPAD et unités Alzheimer** (au moins 300 places d'ici 2030) par appel à projets. Parmi les projets portés par le groupe de travail qualité de l'habitat pourrait être portée une expérimentation d'une résidence intergénérationnelle pour des personnes âgées autonomes.

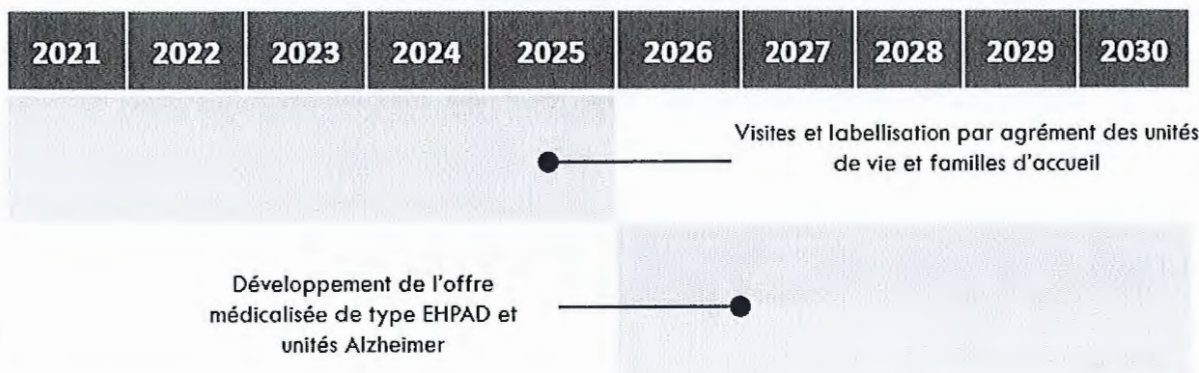
## Moyens

**Moyens financiers :** Aucun / Budget DSFE.

## Calendrier



Moyen terme (2025), Long terme (2030)





## **Action 17 : Mener à bien les PRU et assurer la diffusion d'un modèle d'intervention partenarial sur les poches d'insalubrité**

### **Contexte**

Au regard des enjeux de renouvellement urbain présents sur l'agglomération de Papeete, la DHV, avec l'appui de l'Etat et du Pays, porte la réalisation de programmes visant à améliorer le fonctionnement des quartiers et les conditions de vie des populations.

Quatre grands secteurs sur les communes de Punaauia, Papeete, Pirae et Mahina, qui concentrent des situations d'habitat indigne et informel, ont été ciblés pour la mise en oeuvre des projets de rénovation urbaine. La programmation opérationnelle s'appuie sur les études préalables qui précisent les situations d'insalubrité dans les quartiers d'intervention prioritaire définis par les communes et qui déclinent une stratégie opérationnelle.

Sur le plan législatif, la Polynésie est confrontée à l'absence de définition de l'habitat indigne ou informel, définitions qui pourraient constituer le fondement d'un arsenal juridique et opérationnel pour le traitement des situations.

Cette expérimentation a vocation à faire émerger les conditions d'intervention sur des quartiers présentant des dysfonctionnements urbains et sociaux majeurs et concentrant des situations d'insalubrité (adaptation de la législation, définition de règles décence adaptées à la Polynésie française, création d'un opérateur aménageur, modalités d'accompagnement des ménages dans la réhabilitation de leur habitat), qui pourront ensuite être reproduits au sein d'autres quartiers ciblés.

### **Objectifs**

- Intervenir sur des quartiers ciblés présentant des dysfonctionnements urbains et sociaux majeurs et accompagner la sortie d'insalubrité
- Capitaliser sur ces premiers retours d'expérience pour créer un dispositif opérationnel adapté aux enjeux locaux

### **Acteurs**

**Pilotage :** DHV

**Partenaires :** DCA, Aménageur ensemblier, DAF, Réseau SOLIHA, OPH, SM du contrat de ville et communes

### **Indicateurs d'évaluation**

- Signature des conventions de mise en oeuvre du programme de rénovation urbaine

- Comptes rendus réguliers des actions de gestion aux instances de pilotage du programme de rénovation urbaine
- Etat d'avancement des études complémentaires
- Etat d'avancement des travaux : nombre de logements réhabilités, démolis, reconstruits sur site, nombre de personnes relogées

### Modalités de mise en œuvre

- **Au préalable, déploiement d'un arsenal complet (dispositifs financiers, fonciers, législatifs, opérationnels) pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle des PRU :**
  - Sécurisation et encadrement du traitement de l'habitat indigne par la puissance publique (cadre juridique et réglementaire) ; résidentielle (cf. fiche action n°9) ;
  - Création d'un opérateur foncier permettant de faciliter la sortie des projets d'aménagement, notamment à vocation résidentielle (cf. fiche action n°18) ;
  - Transfert à la puissance publique de la propriété des voiries desservant des quartiers frappés d'insalubrité publique ;
  - Définition des modalités d'accompagnement et aides financières à destination des ménages qui souhaiteraient réhabiliter leur logement (cf. fiche action n°19) ;
- **Conduite des opérations de renouvellement :** travaux préalables, réalisation des logements de transit, relogements, accompagnement à la réhabilitation, conduite des opérations en construction.
- **Bilan des PRU :** animation du partenariat, évaluation des projets, constitution d'un centre de ressources.
- **Elaboration des dispositifs opérationnels d'amélioration du parc privé = Opération Polynésienne d'Amélioration de l'Habitat** et de traitement des périmètres d'habitat indigne concentré (sur le modèle des OPAH).

### Moyens

**Moyens financiers :** Coût global estimé : 32 Milliards intégrant des cofinancements publics et privés (et certaines opérations concourent à atteindre les objectifs de production de logts sociaux et intermédiaires).





## Objectifs

- Résorber les quartiers d'habitat insalubre / indigne
- Mettre en place un écosystème d'acteurs en capacité d'intervenir conjointement sur le traitement de l'habitat insalubre

## Acteurs

**Pilotage :** DHV

**Partenaires :** DCA, Aménageur ensemblier, Réseau SOLIHA, OPH, SM du contrat de ville et communes

## Indicateurs d'évaluation

- Création des différents opérateurs et définition des champs d'intervention
- Bilans d'activités des différents intervenants

## Modalités de mise en œuvre

Préalablement à la conduite des opérations en PRU, différents acteurs doivent être créés et leur rôle précisément défini afin de faciliter le déroulement des opérations :

- **Etude d'opportunité d'un aménageur ensemblier** pour réaliser les opérations de traitement des sites d'habitat indigne ou informel (aménagement du foncier, traitement des opérations RHI...).
- **Accompagnement à l'émergence d'un opérateur- accompagnant** pour le traitement de l'habitat indigne ou dégradé, notamment par **l'appui du réseau SOLIHA** (création d'une antenne polynésienne / actions de formation administratives, techniques) (cf. fiche action n°19)
- **Définition du périmètre d'intervention de l'OPH pour la construction de logements locatifs en renouvellement de l'habitat insalubre** : la DHV s'assurera que les missions confiées sont adéquates avec sa capacité financière et ses moyens humains
- **Développement des compétences et des méthodes pour l'accompagnement social** adapté aux projets de rénovation urbaine (augmentation des moyens humains, projet de centre de ressources, formation à l'appui des compétences locales et du réseau SOLIHA)



## Moyens

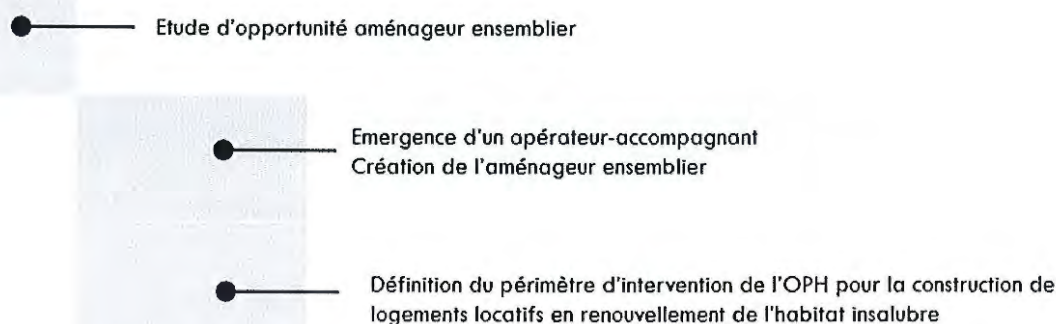
**Moyens financiers** : Cf fiche action 17 et définir un budget aménageur ensemble

## Calendrier



Court terme (2023)

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



### **Action 19** : Proposer une nouvelle offre d'accompagnement à la réhabilitation

#### Contexte

Le Pays a instauré en 1999 l'amélioration de l'habitat individuel (AAHI), permettant aux ménages d'améliorer eux-mêmes leur logement, via des bons en matériaux dont la gestion est assurée par l'OPH.

Cette aide est largement plébiscitée par les ménages polynésiens, au regard du volume d'aides accordées (1700 aides accordées en 2019, plus de 2000 en 2018), et des dépenses importantes pour le Pays (plus de 1,3 milliards F CFP accordés dans le cadre de l'AAHI en 2019).

D'autre part, le Pays, via la DGAE, attribue des Aides à l'Investissement des Ménages pour la rénovation de leur bien, sans que l'impact sur le recul des situations de dégradation soit clairement vérifié.

L'efficacité et la pertinence de ces aides sont donc à questionner sur le traitement des situations d'habitat indigne ou dégradé, dans la mesure où aucune réglementation n'encadre l'octroi de ces aides, du point de vue des autorisations d'urbanisme, notamment dans les zones soumises à un risque naturel, comme de la qualité des travaux réalisés.

Par ailleurs, ces aides se limitent à la livraison de matériaux ou à un apport financier, sans appui en ingénierie et à la définition du programme de travaux à engager. Aussi, une partie des matériaux livrés

se trouve-t-elle hors d'usage, au regard de l'incapacité de certains ménages à les mobiliser, ou sont utilisés à mauvais escient, pouvant conduire à une dégradation des conditions de logements.

## Objectifs

- Améliorer l'efficacité du dispositif d'aide en matériaux en le couplant avec un accompagnement professionnel
- Intervenir sur le parc dégradé diffus et améliorer le confort de vie de ses occupants

## Acteurs

**Pilotage :** DHV

**Partenaires :** DCA – Service d'hygiène, Opérateur – Accompagnant et les communes

## Indicateurs d'évaluation

- Nombre de propriétaires / ménages accompagnés sur la définition du projet de travaux / sur l'achat des matériaux / sur la réalisation des travaux et le suivi de chantier / sur le volet social

## Modalités de mise en œuvre

Une structure dédiée à l'accompagnement des ménages dans leur projet de réhabilitation et à la conduite d'opération de traitement de l'insalubrité doit être mise en place, nécessitant des mesures préalables :

- **Création de l'association** loi 1901 ayant pour objet l'accompagnement des ménages dans la résorption de l'habitat insalubre (projet de statuts prêts)
- **Etablissement de la convention de partenariat** SOLIHA-Polynésie-association (projet proposée par SOLIHA)

Les premières missions de la structure spécialisée seront relatives à :

- **L'appui à l'OPH pour adosser un accompagnement des familles à l'octroi d'AAHI.** L'opérateurs accompagnant interviendrait auprès des propriétaires souhaitant réaliser des travaux par eux-mêmes sur les champs suivants :
  - Accompagnement du propriétaire à la définition du projet et pour l'achat des matériaux ;
  - Accompagnement pour la réalisation des travaux et le suivi de chantier : formation du propriétaire, voire coordination des entreprises du bâtiment si besoin ;
  - Formation des jeunes (le cas échéant si un volet insertion professionnelle est prévue dans le dispositif d'auto-réhabilitation) ;
  - Accompagnement social pour les ménages les plus démunis.



- **La préparation des opérations de résorption de l'insalubrité de quartiers, dans le cadre du programme de rénovation urbaine.** Il s'agira de préciser les situations, les modes opératoires (auto-réhabilitation, travaux entreprises, solutions de relogement temporaires et/ou définitifs, besoin de relogements dans le parc existants ou à créer...), les calendriers et les coûts d'opérations.

A moyen terme, le développement des opérations de résorption de l'insalubrité de quartiers se fera dans le cadre de **conventions d'opérations confiées à la structure spécialisée**. Les **aides AAHI et AIM rénovation seront fusionnées** en un système d'aide unique ne transitant plus par l'OPH pour permettre au bailleur de se recentrer sur son activité principale et gagner en lisibilité.

## Moyens

### Moyens financiers :

- Appui à la création pour les 3 premières années : 200 millions F investissement, 150 millions F fonctionnement
- Ensuite maintien du budget actuel AAHI et de l'AIM rénovation (1 à 1,3 milliard / par an) au sein d'une aide unique et accordée sous réserve de l'accompagnement aux travaux permettant l'accompagnement d'environ 350 dossiers annuels)

## Calendrier



Moyen terme (2025)

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

● Création de l'association ayant pour objet l'accompagnement des ménages dans la résorption de l'habitat insalubre / convention de partenariat SOLIHA-Polynésie-association

● Préparation des opérations de résorption de l'insalubrité  
L'appui à l'OPH pour adosser un accompagnement des familles à l'octroi d'AAHI

■ Développement des opérations de résorption de l'insalubrité

## Action 20 : Réhabiliter le parc dégradé de l'OPH

### Contexte

De nombreuses résidences gérées par l'OPH n'ont pas fait l'objet de travaux de réhabilitation depuis leur livraison et présentent aujourd'hui des signes de dégradation importants.

Depuis 2015, plusieurs opérations de réhabilitation avait été programmées, cependant les montants des subventions budgétisées se sont révélés insuffisants au regard des coûts de réhabilitation réels estimés lors des études préalables.

Plusieurs programmes de travaux ont été engagés par l'OPH depuis 2015, qui se heurtent toutefois à des difficultés à produire des estimations fiables des sommes à engager, qui se révèlent très élevés, compte-tenu de la complexité technique des opérations à mener. Les opérations de désamiantage, le phénomène d'extensions illicites des habitations, le manque de solutions de relogement ont notamment de fortes incidences financières sur les sommes initialement prévues.

La PPH a vocation à se saisir de la révision actuelle du Plan Stratégique de Patrimoine de l'OPH pour renforcer les mesures d'anticipation des travaux à réaliser, par la réalisation d'études préalables de faisabilité et d'enquêtes auprès des ménages permettant le recensement des besoins.

### Objectifs

- Garantir un logement de qualité à l'ensemble des locataires et acquéreurs de Fare
- Renouveler les résidences les plus dégradées et ne répondant plus aux attentes des locataires

### Acteurs

**Pilotage** : OPH, Délégation à l'Habitat et à la Ville

**Partenaires** : Opérateur – Accompagnant

### Indicateurs d'évaluation

- Nombre de projets de réhabilitation menés à terme
- Nombre de projets de démolitions-reconstructions de logements menés à termes
- Bilan financier des opérations
- Conduite de l'audit sur les Fare OPH, conclusions et définition des nouvelles préconisations dans les cahiers des charges

### Modalités de mise en œuvre

- Pour les résidences collectives :

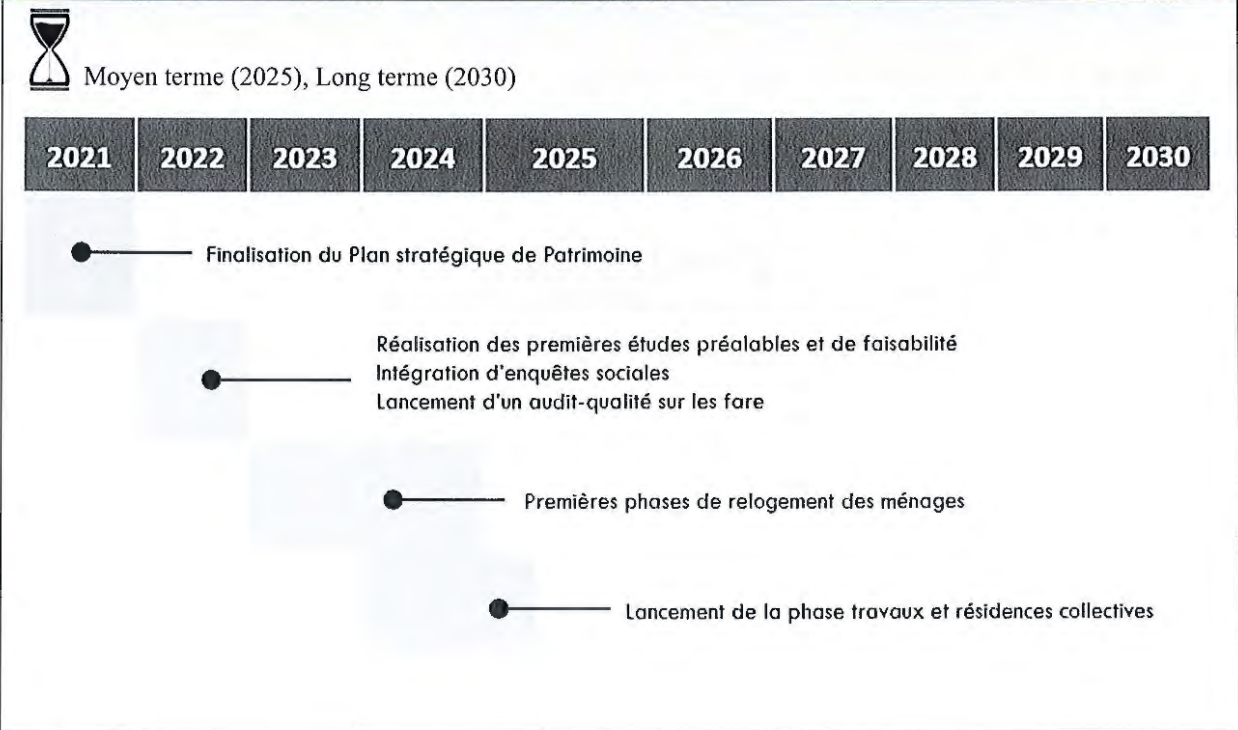


- Finalisation du **Plan stratégique de Patrimoine** avec une priorisation des résidences nécessitant une réhabilitation voire une démolition – reconstruction ; des arbitrages ultérieurs pourront avoir lieu au regard du cout d’opération découlant des études de faisabilité.
  - **Réalisation des études préalables et de faisabilité** en prenant en compte les besoins des occupants (extensions, réaménagements intérieurs, etc.)
  - **Intégration d’enquêtes sociales** afin de calibrer les besoins des occupants et estimer les besoins en relogement pérenne le cas échéant
  - **Organisation de la phase relogement** : réalisation préalable des logements de transit dont la vocation doit être affirmée pour ne pas accueillir des ménages non concernés par le relogement
  - Organisation de la phase de travaux.
- Réalisation d’un **audit-qualité sur les fare** en fonction des périodes de construction (lancement d’une enquête occupants, définition d’une typologie de problématiques et prise en compte dans les nouveaux cahiers des charges, orientation des propriétaires habitant dans des Fare présentant des signes de dégradation vers l’opérateur - accompagnant.

## Moyens

**Moyens financiers :** 900 000 000 FCFP par an, sur la base de 500 logements réhabilités sur 10 ans à hauteur de 18 millions par logement - Cofinancement Etat - Pays à envisager.

## Calendrier



## AXE STRATEGIQUE 4 : PILOTER

De manière transversale, le déploiement d'une première politique publique de l'habitat à vocation transversale en Polynésie française requiert la mise en place d'un cadre de pilotage pérenne, via une gouvernance efficace, ainsi que d'un outil de suivi permettant l'évaluation et la rectification éventuelle des dispositifs déployés.

Ces objectifs sont rassemblés sous le dernier axe : **PILOTER**.

### **Action 21 : Créer et animer un Observatoire de l'Habitat**

#### Contexte

L'élaboration du diagnostic de la PPH a rappelé que la constitution de la donnée statistique constitue un chantier majeur en Polynésie française. De grands pans constitutifs de l'étude du marché du logement sont aujourd'hui hors des radars : marché de l'immobilier, construction de logements, demande sociale, mobilité résidentielle, etc. D'autres sources de données plus spécifiques sont et seront également indispensables au suivi et à l'évaluation de cette politique publique. Leur consolidation est une nécessité.

L'observatoire de l'habitat constitue un outil d'aide à la décision destiné à évaluer la stratégie inscrite à la Politique Publique de l'Habitat et la mise en œuvre du programme d'actions. Portant sur l'ensemble des thématiques du programme, il permettra un suivi annuel et d'éventuelles adaptations des objectifs. Il sera l'occasion de consolider et structurer les bases de données existantes et de déterminer les moyens à déployer pour créer les données manquantes.

#### Objectifs

- Disposer d'un outil de suivi et de pilotage de la PPH s'appuyant sur des données fiabilisées et partagées par tous
- Pérenniser la dynamique partenariale installée au cours de l'élaboration de la PPH
- Tirer le bilan annuel de la politique publique et éclairer les choix politiques et techniques pour réorienter les actions menées

#### Acteurs

**Pilotage** : DHV

**Partenaires** : Ensemble des partenaires de la PPH

#### Indicateurs d'évaluation

- Création de l'observatoire de l'habitat



- Constitution des données manquantes
- Réalisation des bilans annuels de la PPH et bilan à mi-parcours

### Modalités de mise en œuvre

- **Installation de l'observatoire (Année 1)**
  - Partage des objectifs et champs d'observation lors d'une première réunion de travail avec l'ensemble des partenaires
  - Tour de table des fournisseurs de données, identification des données manquantes / à structurer
  - Définition d'un programme de travail pour la première année sur la création des données manquantes
  - Bilan au terme de l'année 1 sur les données constituées et les chantiers restant à mener
- **Actualisation de l'observatoire (Année 2 et suivantes)**
  - Mise à jour des indicateurs et adaptation en fonction des actions menées
  - Rédaction du bilan annuel et restitution dans les instances de gouvernance
  - Réalisation d'un focus / étude thématique annuel alimentant les réflexions
  - Proposition d'ajustements des actions de la PPH en fonction des résultats
- **Au terme de l'année 2 / point d'étape :** la feuille de route de la PPH prévoit à court terme la création de nombreux acteurs contribuant fortement à la mise en œuvre de la PPH (aménageur-ensemblier, organisme collecteur, opérateur LHI...). Un premier point d'étape doit donc être tenu au terme de ces deux premières années afin de pouvoir, si nécessaire, réorienter les actions et leur articulation.
- **Réalisation d'un bilan approfondi à mi-parcours de la PPH :** il s'agira, au-delà du bilan des actions, d'évaluer leur portée et leur impact sur le marché du logement. Celui-ci devra prévoir les modifications nécessaires à la politique publique en fonction des résultats obtenus.

### Moyens

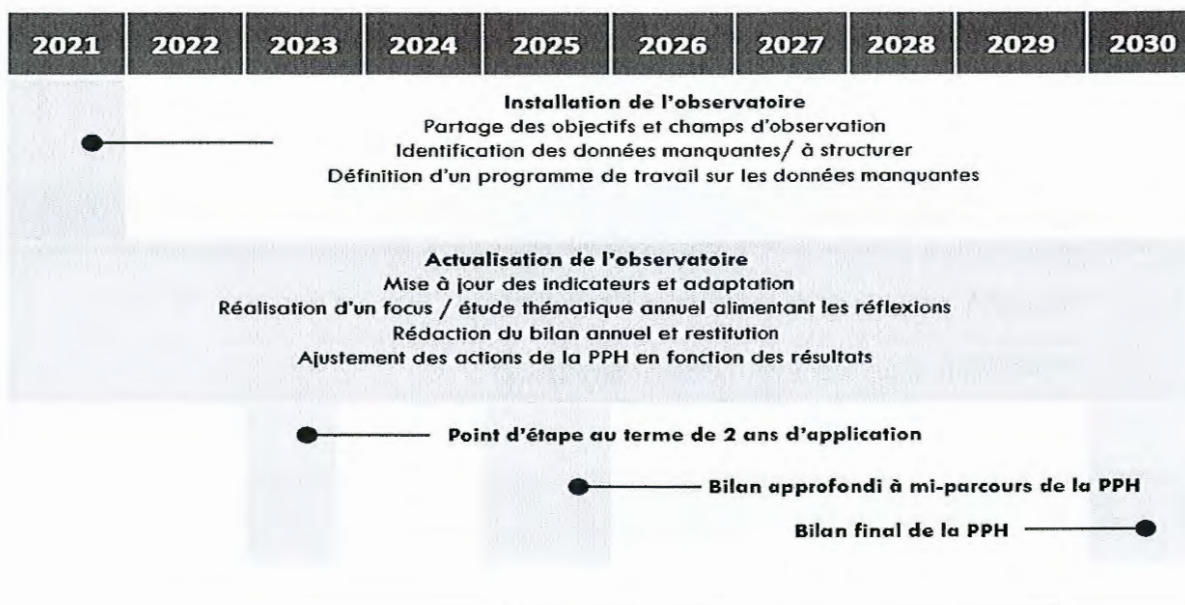
#### Moyens financiers :

- Etude de bilan à mi-parcours et évaluation de la PPH – mesures rectificatives = 10 MFCFP à mi-parcours et 10 M FCFP à l'issue de la PPH.
- Etude thématique annuelle et actualisation des tableaux de bord habitat = 6 M FCFP annuel.

## Calendrier



Court terme (2022), Moyen terme (2025), Long terme (2030)



### **Action 22 : Installer une gouvernance interministérielle sur les sujets d'habitat**

#### Contexte

Les enjeux portés par la politique de l'habitat ont une dimension transversale, rejoignant les thématiques de l'urbanisme, de l'économie, du foncier, de la fiscalité, des transports, de l'environnement, de la santé et de la protection sociale, de l'équipement et des voiries, ou encore de l'éducation.

De nombreux schémas / plans sectoriels relatifs à ces différentes thématiques ont par ailleurs été validés par l'Assemblée de Polynésie française, et avec lesquels la Politique Publique de l'Habitat s'inscrit en cohérence.

Enfin, la mise en œuvre du programme d'actions implique une forte coordination des politiques interministérielles, nécessitant l'instauration d'un cadre d'échanges réguliers.

#### Objectifs

- Pérenniser la dynamique partenariale installée au cours de l'élaboration de la PPH



- Fluidifier la circulation de l'information interservices pour s'assurer de l'atteinte des objectifs et du bon usage des fonds publics

## Acteurs

**Pilotage :** DHV

**Partenaires :** Ensemble des partenaires de la PPH

## Indicateurs d'évaluation

- Tenue des instances de suivi et pilotage de la PPH
- Aboutissement des actions à vocation transversale

## Modalités de mise en œuvre

Installation d'une coopération interministérielle sur la thématique transversale de l'habitat via des instances politiques et techniques régulières.

### Comité de suivi

- Instance interne MLA – DHV
- Suivi de la feuille de route de la PPH
- Préparation du budget
- Reporting trimestriel

### Groupes de travail

- Instance technique partenariale
- Des sujets / chantiers nécessitent l'installation de groupe de travail techniques se réunissant de manière régulière
- Chantiers de réflexion :**
  - Architectures polynésiennes adaptées
  - Commission sur les expulsions locatives
  - Programmes de rénovation urboine
  - Programmation sociale

**Fréquence de réunion :** trimestrielle

### Comité technique

- Vocation inter-directions
- Instance technique en charge de la validation technique du bilan de la PPH avant présentation au Copil
- Suivi des projets transverses
- Définition d'un programme de travail pour les groupes de travail ou de besoins d'études à soumettre à l'Agence d'Urbanisme

**Fréquence de réunion :** annuelle

### Comité de Pilotage

- Vocation interministérielle
- Instance politique de validation du bilan de la PPH
- Lieu de restitution des conclusions des groupes de travail pour prise de décision ou réorientations des actions de la PPH au fil de sa mise en œuvre
- Une version territorialisée par archipel

**Fréquence de réunion :** annuelle

## Moyens

**Moyens financiers :** Aucun

## Calendrier



Court terme (2021), dès la validation de la PPH et jusqu'à son achèvement

### Action 23 : Assurer une mission d'information et de conseil auprès des habitants

## Contexte

La mission d'information des administrés sur le volet logement a été reprise par la DHV en milieu d'année 2020, et a enregistré plus de 400 demandes d'informations depuis cette date.

Les demandes des usagers de la mission d'information portent principalement sur le cadre réglementaire du logement, en particulier le cadre réglementaire locatif, qui est actuellement peu lisible et donne lieu à des interprétations différentes. **Un lieu de référence sur la bonne interprétation de ce cadre est nécessaire.**

Par ailleurs, les usagers sont régulièrement demandeurs de services qui relèvent de missions de conseil (dans les situations de pré contentieux et contentieux notamment) ainsi que de services de médiation dans le cadre de litiges. Aussi, **la mission de conseil apparaît indispensable en sus de celle d'information.**

Enfin, les mesures d'aides aux particuliers et dispositifs existants ne semblent pas suffisamment connus et mériteraient d'être **mieux communiqués**, d'autant plus que certains sont appelés à évoluer dans le cadre de la mise en œuvre de la Politique publique de l'habitat.

Le développement du Point Information Logement devra s'intégrer au projet de création du site internet de la DHV, et, plus globalement, à la démarche de télé service engagée par l'administration.

## Objectifs

- Garantir à l'ensemble des habitants un accès à l'information uniforme sur l'ensemble du Pays
- Assurer une mission de conseil sur l'ensemble des sujets ayant trait à l'habitat



## Acteurs

**Pilotage** : Délégation à l'Habitat et à la Ville

**Partenaires** : Ensemble des partenaires de la PPH, les Communes, les communautés de communes, CGF et SPCPF

## Indicateurs d'évaluation

- Mise en place du dispositif d'information et de la mission de conseil et d'accompagnement juridique
- Déploiement du service d'information à l'ensemble des archipels
- Nombre de demandes traitées et pourcentage d'évolution du nombre de demandes traitées
- Partage des données dans le cadre du suivi de la PPH

## Modalités de mise en œuvre

- **Structurer le déploiement des Points Information Logement**
  - Préfigurer la mise en place du dispositif, via un marché de prestation de services,
  - Etudier la faisabilité d'une mission de conseil et d'accompagnement juridique auprès des particuliers,
  - Communication interne élargie auprès des services
  - Aménager des bureaux au sein de la DHV,
  - Communication sur les aides et dispositifs (plaquette, presse, TV, réseaux sociaux, réunions d'information),
- **Déployer le service d'information sur l'ensemble du territoire polynésien :**
  - Outils numériques (site internet, plateforme d'échanges interactifs...)
  - Coopération et relais avec les collectivités territoriales (permanences en présentiel, exploitation du projet de guichet unique des administrations : maison d'accès aux services)
- **Améliorer la transparence quant à l'avancement des traitements de dossiers d'aides (Fare OPH, AAHI, etc.)**
  - Numérisation des dossiers d'aides et accès à l'avancement du traitement de manière dématérialisée.

## Moyens

### Moyens financiers :

- Mission d'appui à la mise en place du PIL : 3 000 000 FCFP en 2021.
- Mission de réalisation des outils de mise en œuvre préconisés (en continuité de la mission d'appui à la mise en place d'un Point information logement) : 3 -15 M en 2022.
- Aménagement de bureaux au sein de la Délégation à l'habitat et à la ville pour l'accueil du public (ERP) : 10 M en 2022.

## Calendrier



Long terme (2030)

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

● 2<sup>nd</sup> semestre : mission en appui à la mise en place d'un Point Information Logement, étude de faisabilité d'une mission de conseil et d'accompagnement juridique auprès des particuliers

● 1<sup>er</sup> semestre : Mission de réalisation des outils de mise en œuvre préconisés, aménagement de bureaux au sein de la DHV, communication interne élargie

● 2<sup>nd</sup> semestre : Installation du dispositif d'information grand public, recrutement, communication grand public sur les aides et dispositifs

● Déploiement du service d'information sur l'ensemble des archipels

- Suivi du dispositif et recrutement si nécessaire
- Partage des données dans le cadre du suivi de la Politique publique de l'habitat
- Amélioration de la transparence sur l'avancement des traitements de dossiers d'aides



**AVIS**

Vu les dispositions de l'article 151 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu la saisine n° **5765/PR du 4 août 2021 et n° 6129/PR** du Président de la Polynésie française reçue le **9 août 2021 et 16 août 2021**, sollicitant l'avis du CESEC selon la procédure d'urgence sur **un projet de projet de délibération portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française** ;

Vu la décision du bureau réuni le **9 août 2021** ;

Vu le projet d'avis de la commission « Développement du territoire » en date du **25 août 2021** ;

Le Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française a adopté, lors de la séance plénière du **31 août 2021**, l'avis dont la teneur suit :



## I – OBJET DE LA SAISINE

La présente saisine du Président de la Polynésie française soumise à l'avis du Conseil Economique, Social, Environnemental et Culturel de la Polynésie française (CESEC), a pour objet un projet de délibération portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française.

## II – ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Aux termes de l'exposé des motifs, le présent projet de Politique publique de l'Habitat (PPH) est présenté comme tenant compte des travaux antérieurs<sup>1</sup>, parmi lesquels un récent séminaire sur la politique de l'habitat qui s'est achevé le 19 février dernier. Les assises de l'habitat des régions et collectivités d'outre-mer de 2015 devaient déjà constituer le point de départ d'une refondation de cette politique de l'habitat.

L'exposé des motifs évoque un certain nombre d'enjeux ainsi que les écueils de la politique du logement actuelle : faible dynamique de production, difficultés d'accès au premier logement, situations de surpeuplement, inadéquation de l'offre à la demande, difficultés de structuration pérenne d'une politique publique des gouvernements successifs, etc. Le CESEC relève notamment l'insuffisance de continuité et de cohérence des actions publiques en matière d'habitat.

Sur la base du diagnostic réalisé, cette politique se veut être une réponse concertée et transversale aux nombreux défis que doivent relever les pouvoirs publics en matière d'habitat. A ce titre, le Pays souhaiterait inscrire son action dans un cadre plus large que le seul domaine du logement, pour s'étendre à celui de l'habitat.

Une stratégie décennale est ainsi identifiée et s'articule autour de 4 grands axes :

- « *Anticiper* » : la création de nouveaux logements via l'organisation d'un développement résidentiel par la puissance publique et une mobilisation du foncier ;
- « *Réguler* » : en proposant un cadre permettant à l'offre et à la demande de mieux se rencontrer sur le marché du logement ;
- « *Accompagner* » : pour améliorer le parcours des habitants au cours de leurs vies vers un logement digne ;
- « *Piloter* » : en mettant en place un cadre de pilotage pérenne et des outils de suivi et d'évaluation des dispositifs d'actions déployés

Pour permettre une approche plus globale de l'habitat, le CESEC constate que le Gouvernement s'est notamment doté en 2016 d'une Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV), dont le rôle est de participer à la définition, à l'animation, à la coordination et à l'évaluation de la Politique publique de l'Habitat (PPH). De nouvelles instances de suivi, de pilotage et d'évaluation sont également prévues dans le cadre du projet de PPH proposé.

Le CESEC rappelle que l'une des initiatives fortes du Pays a été de se doter d'un Schéma d'aménagement général (SAGE)<sup>2</sup> qui fixe des orientations stratégiques pour la Polynésie française à l'horizon 2040. Au regard de la démographie et des évolutions de la société polynésienne, le SAGE prévoit qu'il faudra construire globalement 20 000 logements en résidence principale, soit en moyenne 1000 unités par an<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Notamment les états généraux du logement en 2005 ; travaux d'élaboration du Schéma d'aménagement général (SAGE)

<sup>2</sup> Loi du pays 2020-21 du 24 août 2020 portant approbation du Schéma d'aménagement général de la Polynésie française

<sup>3</sup> SAGE - Page 27 du PADD

A l'horizon 2040, les besoins en logements seraient compris entre 88 000 logements (scénario central de population et baisse plus modérée de la taille moyenne des ménages) et 91 000 logements (scénario central de population et baisse plus forte de la taille moyenne des ménages)<sup>4</sup>. Les besoins en logement seraient d'autant plus importants que la taille des ménages tend à diminuer, notamment en raison de la décohabitation. D'après le scénario central, le besoin en logements augmenterait ainsi de 980 à 1290 logements par an jusqu'à 2040.

Le CESEC relève que le SAGE réclame notamment « *l'élaboration d'un schéma directeur de l'Habitat, en coordination avec un Schéma directeur du Foncier (...)* »<sup>5</sup>

Par ailleurs, le CESEC rappelle que le logement social, considéré comme un des fondamentaux garantissant le développement économique et social durable de la Polynésie française, est affiché de manière constante comme une des priorités de la Polynésie française.

Or tous partagent à ce jour le constat d'échec de la politique du logement social et de fortes tensions sur la demande sociale. A cet égard, de nombreuses réformes et efforts ont été engagés ces 10 dernières années sans toutefois atteindre les résultats escomptés<sup>6</sup>.

Le principal opérateur dédié à la construction et à la gestion de logements sociaux, l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH), s'avère incapable de répondre à la demande croissante de logements. L'OPH enregistrerait 3500 demandes locatives sociales, en nettes augmentations depuis 2020<sup>7</sup>. Actuellement doté de 3100 logements, son parc aurait dû ainsi être plus que doublé<sup>8</sup>.

La création des organismes privés de logements sociaux (OPLS) depuis 2016 n'a pas encore eu les effets attendus sur la dynamique de production, notamment en raison de réglementations inappropriées (définition des OPLS, conditions d'éligibilité à la défiscalisation nationale, jurisprudence en vigueur, etc.)

Dans ce contexte, le CESEC est consulté sur un projet de délibération portant approbation de la Politique publique de l'habitat de la Polynésie française.

### **III – OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS**

L'examen du projet de loi du pays soumis à l'avis du CESEC appelle les observations et recommandations suivantes :

#### **3-1 – Sur le principe d'adopter une Politique publique de l'Habitat (PPH) en Polynésie française dans une approche transversale**

Le CESEC considère que la Politique publique de l'Habitat (PPH) constitue un cadre stratégique de référence et une feuille de route nécessaire pour l'ensemble des acteurs qui concourent à cette politique (Pays, communes, acteurs du bâtiment, usagers, etc.) La question de l'habitat est au cœur de la réussite d'un développement économique et social harmonieux et durable en Polynésie française.

<sup>4</sup> SAGE - Livre I – Page 32

<sup>5</sup> PADD du Fenua

<sup>6</sup> Voir notamment le Rapport d'observations définitives (2019) – Chambre territoriale des comptes – Politique du logement social – exercices 2013 et suivants

<sup>7</sup> De 2013 à 2018, l'office aurait livré en moyenne moins de 66 logements groupés par an, alors que la production attendue serait de l'ordre de 300 par an.

<sup>8</sup> Cf Action n°13 du projet de Politique de l'habitat



A ce titre, la PPH et son programme d'actions sont de nature à donner une plus grande visibilité à l'ensemble de ses parties prenantes et répond à une exigence de coordination autour d'une vision partagée.

Par ailleurs, le CESEC rappelle que l'élaboration de la PPH était une des volontés inscrites dans le Schéma d'aménagement général (SAGE), pour inscrire le développement de la Polynésie française dans une stratégie d'ensemble, au service de la cohésion sociale et territoriale.

Le CESEC s'est également prononcé sur le projet de SAGE dans son avis n°31-2019 du 11 décembre 2019. A cette occasion, il recommandait justement « *que soit définie une véritable politique du logement en Polynésie française (...)* ».

Dans son avis n°8/2014 du 26 juin 2014, le CESEC faisait déjà le constat suivant : « *le logement social ne présente qu'un volet de la politique de l'habitat et qu'il ne s'intègre pas dans une politique globale du logement clairement définie* ».

Le CESEC se félicite que le Gouvernement ait tenu compte de ses recommandations en élaborant le projet de PPH, accompagné d'un programme d'actions prévoyant la mise en œuvre des orientations stratégiques de la PPH. Ce programme devrait être soumis à l'approbation du Conseil des ministres par arrêté.

### **3-2 – Sur la nécessité de renforcer le partenariat avec les communes et de mettre en cohérence les règlements d'aménagement et d'urbanisme avec la PPH**

Le CESEC considère que la Politique publique de l'Habitat (PPH) doit concourir à une évolution harmonieuse de l'ensemble de la collectivité et favoriser l'équilibre territorial. Cela suppose une élaboration concertée avec les communes favorisant une meilleure rencontre des enjeux à l'échelle communale et à l'échelle du Pays.

Dans son avis n°8/2014 du 26 juin 2014, le CESEC préconisait notamment « *d'intégrer la politique du logement social dans une stratégie urbaine de développement durable élaborée en partenariat avec les communes et autres acteurs concernés.* »

A ce titre, les grands principes et objectifs de la politique de l'habitat doivent trouver écho à l'échelle des communes et s'inscrire en compatibilité avec des Plans généraux d'aménagement des communes (PGA) et le SAGE.

Le PGA apparaît comme un « *outil stratégique* » de la PPH, or le CESEC relève qu'à ce jour, sur un ensemble de 48 communes, seuls 17 PGA seraient en application et 6 en cours de modification<sup>9</sup>. Il constate aussi que le PGA serait aujourd'hui perçu davantage comme une contrainte réglementaire plutôt qu'un outil programmatique efficace en matière d'aménagement et de développement.

Dans la continuité des travaux engagés dans le cadre du SAGE, le CESEC constate que l'Agence d'aménagement et de développement durable des territoires (AADDT) de la Polynésie française, a pour mission de concourir à l'aménagement et au développement durable du territoire de la Polynésie Française dans un souci d'harmonisation des politiques territoriales.

A ce titre, son rôle serait notamment de favoriser la cohérence des actions menées à l'échelle des communes, du Pays et de l'Etat, et d'accompagner les communes dans la définition ou la modification

---

<sup>9</sup> Informations données par les rédacteurs du projet de texte auditionnés

des PGA pour les communes qui le souhaitent. Le CESEC reconnaissait la nécessité de créer cette agence dans son avis n°31/2019<sup>10</sup>.

Le CESEC relève ainsi qu'une nouvelle méthodologie, qui reste à déterminer, pourrait permettre de mieux concilier les attentes des élus, les objectifs des PGA et ceux de la politique de l'habitat. Le PGA pourrait évoluer « *d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet* » (voir action 1).

Le CESEC rappelle qu'il préconisait dans son avis n°31-2019 du 11 décembre 2019 relatif au SAGE, de mettre en cohérence les outils de prévision et les réglementations afin de garantir une plus grande sécurité juridique et compatibilité avec les orientations souhaitées.

Il recommandait dans son avis n°33/2019 du 20 décembre 2019 de mettre en adéquation les réformes réglementaires en matière de logement avec les recommandations du SAGE.

De manière générale, il recommande de compléter et mettre à jour les réglementations qui le nécessitent en matière d'aménagement et d'urbanisme (ex : normes de construction manquantes, réglementations sur les syndicats de gestion professionnels, les copropriétés, etc.)

Le CESEC souligne la problématique des délais d'obtention des permis de construire et les changements de réglementations en cours de projets, évoqués par les personnes auditionnées (de l'ordre de 18 mois), qui pénalisent considérablement la production des logements en Polynésie française.

### **3.3 Sur les problématiques liées à la mobilisation du foncier**

Comme le soulignait déjà le CESEC dans son avis n°99-2017 du 9 novembre 2017, la forte croissance urbaine et l'exiguïté de l'espace terrestre aménageable sur l'île de Tahiti, auxquelles s'ajoutent des lacunes de politique publique en matière d'aménagement, expliquent en grande partie les difficultés rencontrées par les pouvoirs publics lorsqu'ils doivent trouver des espaces, notamment pour accueillir la construction de logements sociaux.

La difficulté de mobilisation du foncier est ainsi présentée comme l'un des principaux freins au développement de l'offre de logements en Polynésie française, en raison notamment des problèmes d'indivision foncière.

A ce titre, le CESEC constate que la « *stratégie foncière* » et qu'un « *schéma directeur du foncier* » sont en cours d'élaboration et prévus par la PPH, en vue de répondre à ces difficultés et notamment de faciliter le portage du développement urbain. La définition de modes de gestion de l'indivision s'inscrirait dans le cadre de ces documents stratégiques.

A cet égard, le CESEC rappelle que l'adoption et l'amélioration des PGA sont une étape essentielle de cette démarche. Comme indiqué au point 3-2 précédent, il recommande d'accompagner les communes dans la définition ou la modification des PGA afin qu'ils soient en adéquation avec les objectifs de la PPH.

Le CESEC rappelle que les Comités locaux d'aménagement ont pour mission de donner leur avis sur les mesures à caractère technique et réglementaire se rapportant aux matières faisant l'objet du code de l'aménagement, dont font partie les PGA. Ces comités devraient donc être des lieux de concertation où toute proposition peut être faite en matière d'aménagement des territoires.

Le CESEC préconise de poursuivre les efforts pour promouvoir l'accessibilité des emprises foncières aménageables tel que recommandé dans son avis n° 99/2017 du 9 novembre 2017. Il constate

---

<sup>10</sup> Dans la conclusion de l'avis n°31/2019 du 11 décembre 2019



que des outils juridiques sont disponibles pour aider à sortir des situations d'enclavement. Néanmoins, il rappelle que la puissance publique doit garantir un juste équilibre entre les intérêts des propriétaires fonciers et l'utilité publique. La fixation de la valeur de leurs terrains doit rester équitable.

Sur le transfert à la puissance publique de la propriété des voiries desservant des quartiers frappés d'insalubrité publique (voir action 17), le CESEC attire l'attention sur la nécessité de prévoir des voiries et emprises foncières suffisamment adaptées aux besoins d'aménagement d'accès et d'évacuations.

Le CESEC recommande d'étudier l'opportunité d'utiliser davantage le foncier sur les hauteurs des îles montagnaises en respectant les objectifs et les contraintes en matière d'urbanisme.

Par ailleurs, le CESEC souligne que la forte valorisation du foncier constitue un autre frein pour développer des logements aidés à prix abordable pour les ménages modestes et à revenus intermédiaires (voir action 6). Le CESEC préconise que les objectifs de la PPH et le prochain Schéma directeur du foncier soient compatibles avec la maîtrise du coût des espaces fonciers aménageables.

### **3-4 Sur la dynamique de production de logements sociaux et intermédiaires**

Face à une demande croissante en logements sociaux et au retard de production accumulé, l'objectif de la puissance publique est d'accélérer la production de logements sociaux et logements intermédiaires (ménages dont le revenu est situé entre 2 à 4 SMIG<sup>11</sup>).

Le CESEC relève que la demande de logement social en habitat groupé encore en attente s'établirait autour de 3800 dossiers. Ce chiffre est d'autant plus préoccupant qu'il pourrait être en dessous de la demande réelle en raison notamment du nombre de demandeurs découragés face à la lenteur des procédures et la faible livraison de logements. Certains dossiers doivent être réactualisés.

La DSFE<sup>12</sup> indique que certains logements regrouperaient plus de 20 personnes et seraient devenus insalubres et indignes.

D'après les estimations, le besoin de production annuel est de 350 logements sociaux en habitat groupé et 500 en habitat dispersé, dits « *Fare OPH* ». Celui en logements intermédiaires est estimé à 300 par an.

Le CESEC rappelle que la loi du Pays n°2016-34 du 29 août 2016<sup>13</sup> encadrant les organismes privés de logements sociaux (OPLS) était destinée à diversifier les outils d'intervention en matière de logement social et de compléter l'action de l'opérateur public OPH, favorisant ainsi la dynamique de production de logements. En 2019, on dénombre 155 projets de logements portés par les OPLS ayant reçu un agrément<sup>14</sup>.

Du retard est ainsi constaté sur ces types de programmes, notamment confrontés à des réglementations inappropriées (définition des OPLS, conditions d'éligibilité à la défiscalisation nationale, jurisprudence en vigueur, etc.)

Le CESEC préconise de mettre en cohérence les réglementations et d'accélérer les procédures administratives favorisant les initiatives et les efforts de production de logements sociaux par le secteur public et privé.

---

<sup>11</sup> Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti

<sup>12</sup> Direction de Solidarités, de la Famille et de l'Égalité

<sup>13</sup> Abrogeant la loi du Pays n° 2014-31 du 13 octobre 2014

<sup>14</sup> Rapport d'observations définitives (2019) – Chambre territoriale des comptes – Politique du logement social – exercices 2013 et suivants – Page 38

La mise en place d'un aménageur ensemblier apparaît comme une des solutions de la PPH pour conduire la politique de l'habitat en mobilisant davantage le foncier. Cet opérateur serait également amené à jouer un rôle en matière d'opérations de traitement des sites d'habitat indigne (voir action 18). Le CESEC considère que les missions et le rôle de ce nouvel opérateur méritent d'être précisés pour ne pas venir en *doublon* avec les opérateurs existants.

### **3-5 Sur la maîtrise du coût de production des logements et une réorganisation de la fiscalité**

Le coût élevé du foncier vient obérer l'accès au logement et à son développement.

Des opérations de mise à disposition du foncier domanial, de « *montages en démembrements de propriétés* » et de « *dissociation du foncier et du bâti* » sont déclinées dans le projet de plan d'action de la PPH afin de limiter l'impact du foncier sur le coût de l'immobilier (voir action 6).

Le CESEC recommande que la maîtrise du coût des espaces fonciers aménageables soit prise en compte comme un des objectifs inscrits dans la stratégie foncière et le schéma directeur du foncier.

Le CESEC constate que le projet de programme d'actions prévoit la conduite d'études pour une réorganisation de la fiscalité favorisant notamment l'accès au logement à des prix abordables (voir action 5).

A ce titre, dans son avis n°31/2019 du 11 décembre 2019 sur le projet de SAGE, le CESEC recommandait de réduire la pression fiscale sur les logements.

Il relève ainsi que la PPH prévoit d'appliquer un taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) pour limiter le poids de la fiscalité sur les usagers.

Le CESEC préconise que les ajustements fiscaux et leurs champs d'applications soient suffisamment clairs, fiables et précis pour permettre, le cas échéant, à l'ensemble des opérateurs privés et publics de revoir leur modèle économique dans les meilleures conditions.

Il recommande de revoir la fiscalité relative à la succession et à l'enregistrement afin d'encourager davantage l'accession au logement.

Il est également prévu la création d'un fonds dédié permettant la collecte des taxes versées par les employeurs. Le CESEC recommande d'être plus explicite sur les objectifs et les conditions de mise en œuvre de cette mesure.

Le CESEC préconise que les implications budgétaires et financières des modifications proposées soient estimées pour les différentes parties prenantes.

### **3-6 Sur la résorption de l'habitat insalubre et la réhabilitation de logements (actions 17 à 20)**

Le CESEC se félicite que la PPH prévoit des actions pour lutter contre les situations d'habitat indigne et insalubre. Il rappelle que le droit au logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle<sup>15</sup> et qu'il constitue une des composantes essentielles qui concourent au respect de la dignité humaine, aux conditions d'existence convenable et à la cohésion sociale.

Le CESEC constate que l'élaboration de réglementations et normes en faveur de la protection des droits relatifs au logement décent en Polynésie française est programmée.

---

<sup>15</sup> Avis n°105/2018 CESC du 19 janvier 2018



Le CESEC plaide pour que les « *logements de transits* » (voir actions 17 et 20) prévus pour des situations transitoires ne deviennent pas des logements permanents, en raison notamment de retards de production des logements attendus.

Par ailleurs, il préconise de mettre en cohérence les différentes aides individuelles destinées aux ménages dans le cadre de la réhabilitation et d'en mesurer l'efficacité (voir action 19). Ces aides ne doivent pas contribuer à prolonger les situations de logements de fortune construits dans des zones à risque.

Le CESEC relève qu'il est prévu de revoir le périmètre d'intervention de l'OPH pour la construction de logements locatifs en renouvellement de l'habitat insalubre (voir action 18).

### **3-7 Sur la défiscalisation locale**

La défiscalisation est une source de financement nécessaire et un levier pour développer les opérations de logement social et intermédiaire.

Le CESEC rappelle que le projet de PPH prévoit notamment une ouverture de la défiscalisation locale pour la réhabilitation d'immeubles vacants.

**Il préconise de renforcer et préciser le rôle de la défiscalisation locale dans le cadre de la PPH. Il recommande de prévoir et de préciser dans le programme d'actions, les fonds dédiés à la défiscalisation locale et les effets attendus sur la production.**

### **3-8 Sur l'adaptation des logements aux exigences énergétiques et écologiques**

Le CESEC rappelle que l'interdépendance entre le Polynésien et son patrimoine naturel et culturel est particulièrement forte.

Les constructions, extensions, aménagements, doivent être envisagés en tenant compte de leur impact sur l'environnement. Les programmes de logements doivent intégrer des exigences et critères de performance énergétique et de respect de l'environnement.

Le CESEC recommandait dans son avis n°54/2016 du 10 mai 2016 de s'inspirer de la démarche HQE<sup>16</sup>, qui définit un référentiel de qualité environnementale.

Il est indispensable que la PPH soit guidée par des enjeux de développement durable et de lutte contre le changement climatique. Les programmes immobiliers doivent être bien insérés dans leur environnement et s'inscrire dans un aménagement durable.

## **IV - CONCLUSION**

Le CESEC considère que la Politique publique de l'Habitat (PPH) participe d'une plus grande visibilité et structuration de l'action publique en matière de logement et d'habitat. Il rappelle que l'élaboration de la PPH était une des volontés inscrites dans le Schéma d'aménagement général (SAGE).

Il considère que la PPH doit tenir compte à la fois de la forte demande de logements en Polynésie française mais également mieux intégrer les enjeux de développement urbain durable et d'équilibre des territoires. A cet égard, les enjeux de l'habitat sont étroitement liés à ceux des autres politiques sectorielles et schémas directeurs de la Polynésie française (Schéma directeur des transports, de l'énergie, du tourisme, etc.)

---

<sup>16</sup> Haute Qualité Environnementale

Le CESEC souligne le besoin de renforcer le partenariat entre le Pays et les communes, en particulier pour l'élaboration et la modification des PGA, pour les communes qui le souhaitent. Il recommande ainsi d'accompagner les communes dans la définition ou la modification des PGA afin qu'ils soient en adéquation avec les objectifs de la PPH.

Face à une demande urgente et croissante du secteur social, le CESEC souligne que la production de logements sociaux est restée largement insuffisante.

A cet égard, il constate que la politique du logement mise en œuvre par le Pays ces dernières années a fait l'objet de multiples réorganisations et plans d'actions, sans que les résultats en soient probants. Le dernier « *Plan 3000 logements 2018-2020* » n'a pas fait l'objet d'un bilan rendu public. Le programme d'action proposé rappelle simplement que ces « *objectif fixés au sein du plan 3000 logements n'ont pas été atteints* ».

Le CESEC insiste sur la nécessité de pérenniser l'action publique et que la politique proposée ne soit pas soumise aux effets d'annonces de chaque gouvernement. Il recommande d'inscrire la PPH et de décliner les actions sur une durée dépassant les 10 ans actuellement proposée. Il considère que la PPH doit être pensée pour les besoins d'aujourd'hui et de demain. Elle doit nécessairement prendre en compte des priorités et des urgences qui attendent des solutions concrètes.

Le CESEC préconise de mettre en cohérence les réglementations et d'accélérer les procédures administratives encourageant les efforts de production de logements.

Le CESEC souligne la problématique des délais d'obtention des permis de construire (de l'ordre de 18 mois) et les changements de réglementations en cours de projets, évoqués par les personnes auditionnées, qui pénalisent considérablement la production des logements en Polynésie française.

En outre, la forte valorisation du foncier constitue une autre difficulté pour développer des logements aidés à prix abordables pour les ménages modestes et à revenus intermédiaires. Le CESEC recommande que la maîtrise du coût des espaces fonciers aménageables soit prise en compte comme un des objectifs transversaux inscrits dans la stratégie foncière et le schéma directeur du foncier, en cours d'élaboration.

Le CESEC recommande que les ajustements fiscaux et leur champ d'application soient suffisamment clairs, fiables et précis pour permettre, le cas échéant, à l'ensemble des opérateurs privés et publics de revoir leur modèle économique dans les meilleures conditions.

Le CESEC préconise de renforcer et préciser le rôle de la défiscalisation locale dans le cadre de la PPH. Il convient de prévoir et de chiffrer dans le programme d'actions les effets attendus sur la production.

Il recommande de revoir la fiscalité relative à la succession et à l'enregistrement afin d'encourager davantage l'accession au logement.

Il est également prévu la création d'un fonds dédié permettant la collecte des taxes versées par les employeurs. Le CESEC recommande d'être plus explicite sur les objectifs et les conditions de mise en œuvre de cette mesure.

Il recommande de mettre en cohérence les différentes aides individuelles destinées aux ménages dans le cadre de la réhabilitation des logements et d'en mesurer l'efficacité. Il rappelle que ces aides ne doivent pas contribuer à prolonger indéfiniment les situations de logements de fortune construits dans des zones à risque.



**Sous réserve des observations et recommandations qui précèdent, le CESEC émet un avis favorable au projet de délibération portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française.**

## SCRUTIN

Nombre de votants :	.....	38
Pour :	.....	36
Contre :	.....	0
Abstentions:	.....	2

## ONT VOTE POUR : 36

### Représentants des entrepreneurs

01	ANTOINE-MICHARD	Maxime
02	BAGUR	Patrick
03	BENHAMZA	Jean-François
04	BOUZARD	Sébastien
05	CHIN LOY	Stéphane
06	GAUDFRIN	Jean-Pierre
07	PALACZ	Daniel
08	PLEE	Christophe
09	REY	Ethode

### Représentants des salariés

01	FONG	Félix
02	GALENON	Patrick
03	HELME	Calixte
04	LE GAYIC	Cyril
05	SHAN CHING SEONG	Emile
06	SOMMERS	Edgard
07	SOMMERS	Eugène
08	TEUIAU	Avaiki
09	TIFFENAT	Lucie
10	YIENG KOW	Diana

### Représentants du développement

01	BODIN	Mélinda
02	ELLACOTT	Stanley
03	HOWARD	Marcelle
04	LE MOIGNE-CLARET	Teiva
05	OTCENASEK	Jaroslav
06	TEMAURI	Yvette
07	TEVAEARAI	Ramona
08	VASSEUR	Philippe

### Représentants de la vie collective

01	HAUATA	Maximilien
02	KAMIA	Henriette
03	PARKER	Noelline
04	PROVOST	Louis
05	ROOMATAAROA-DAUPHIN	Voltina
06	SNOW	Tepuanui
07	TEIHOTU	Maiana
08	TIHONI	Anthony
09	TOURNEUX	Mareva



**Représentants de la vie collective**

01 FOLITUU  
02 LOWGREEN

Makalio  
Yannick

6 (six) réunions tenues les :  
 10, 11, 13, 17 et 25 août 2021  
 par la commission « Développement du territoire »  
 dont la composition suit :

**MEMBRE DE DROIT**

Monsieur Eugène SOMMERS, Président du CESEC

**BUREAU**

- |            |               |                |
|------------|---------------|----------------|
| ▪ BOUZARD  | Sébastien     | Président      |
| ▪ BENHAMZA | Jean-François | Vice-président |
| ▪ HOWARD   | Marcelle      | Secrétaire     |

**RAPPORTEURS**

- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| ▪ ROOMATAAROA-DAUPHIN | Voltina    |
| ▪ SNOW                | Tepuanui   |
| ▪ SOMMERS             | Edgard p.i |

**MEMBRES**

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| ▪ BRICHET          | Evelyne       |
| ▪ CHIN LOY         | Stéphane      |
| ▪ ELLACOTT         | Stanley       |
| ▪ FOLITUU          | Makalio       |
| ▪ FONG             | Félix         |
| ▪ GALENON          | Patrick       |
| ▪ LE GAYIC         | Cyril         |
| ▪ LE MOIGNE-CLARET | Teiva         |
| ▪ LOWGREEN         | Yannick       |
| ▪ OTCENASEK        | Jaroslav      |
| ▪ PALACZ           | Daniel        |
| ▪ PROVOST          | Louis         |
| ▪ REY              | Ethode        |
| ▪ SAGE             | Winiki        |
| ▪ TERIINOHORAI     | Atonia        |
| ▪ TEVAEARAI        | Ramona        |
| ▪ TIHONI           | Anthony       |
| ▪ TOUMANIANTZ      | Vadim         |
| ▪ TOURNEUX         | Mareva        |
| ▪ UTIA             | Ina           |
| ▪ WIART            | Jean-François |
| ▪ YIENG KOW        | Diana         |

**MEMBRE AYANT EGALEMENT PARTICIPE AUX TRAVAUX**

- |            |       |
|------------|-------|
| ▪ TIFFENAT | Lucie |
|------------|-------|

**SECRETARIAT GENERAL**

- |            |         |                                      |
|------------|---------|--------------------------------------|
| ▪ BONNETTE | Alexa   | Secrétaire générale                  |
| ▪ NAUTA    | Flora   | Secrétaire générale adjointe         |
| ▪ LE PRADO | Davy    | Conseiller technique                 |
| ▪ NORDMAN  | Avearii | Responsable du secrétariat de séance |
| ▪ DIDELOT  | Orama   | Secrétaire de séance                 |

# LE CONSEIL ECONOMIQUE, SOCIAL, ENVIRONNEMENTAL ET CULTUREL DE LA POLYNESIE FRANCAISE

Le Président du Conseil économique, social, environnemental et culturel de la Polynésie française,  
Le Président et les membres de la commission « Développement du terroir » remercient, pour leur  
contribution à l'élaboration du présent avis,

*Particulièrement,*

- ✚ Au titre du Ministère du logement, de l'aménagement, en charge des transports interinsulaires (MLA) :
  - **Madame Maryline DAL FARRA**, conseillère technique
- ✚ Au titre de la direction des solidarités, de la famille et de l'égalité (DSFE) :
  - **Madame Valérie HONK-KIOU**, directrice
- ✚ Au titre de la direction des affaires foncières (DAF) :
  - **Madame Loyana LEGALL**, directrice
  - **Monsieur Jérôme GASTAMBIDE**, chef de projet en stratégie foncière, domaniale et minière
- ✚ Au titre de la Délégation à l'habitat et à la ville (DHV) :
  - **Monsieur Oraihoomana TEURURAI**, directeur
- ✚ Au titre de l'office polynésienne de l'habitat (OPH) :
  - **Monsieur Marc JADOT**, chargé de l'évaluation et de la prospective
- ✚ Au titre de l'Agence d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (ADDT) :
  - **Monsieur Oliver SOLARI**, directeur
  - **Madame Emmanuelle THENOT**, directrice adjointe
- ✚ Au titre de la Chambre des notaires de Polynésie française :
  - **Monsieur Jean-Philippe PINNA**, président
- ✚ Au titre de la société de promotion immobilière "Imagine promotion" - Opérateur de logement social :
  - **Madame Christelle LANCELIN**, responsable technique
- ✚ Au titre de la Commune de Papeete :
  - **Monsieur Marcelino TEATA**, 7<sup>ème</sup> adjoint au Maire
  - **Monsieur Heimana GARBET**, urbaniste
- ✚ Au titre de la Commune de Punaauia :
  - **Madame Cathy PUCHON**, 1<sup>ère</sup> adjoint au Maire
- ✚ Au titre de personnes qualifiées :
  - **Monsieur Warren DEXTER**, consultant