

ASSEMBLÉE  
DE LA  
POLYNÉSIE FRANÇAISE

-----  
Commission du logement,  
des affaires foncières, de l'économie  
numérique, de la communication  
et de l'artisanat  
-----

Papeete, le

25 NOV. 2021

N° 184 - 2021

Document mis  
en distribution

Le 25 NOV. 2021

**RAPPORT**

relatif à un projet de délibération portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française 2021-2030,

présenté au nom de la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat,

par Mesdames les représentantes Béatrice LUCAS et Teapehu TEAHE

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 8145/PR du 18 octobre 2021, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de délibération portant approbation de la politique publique de l'habitat de la Polynésie française 2021-2030.

**I- Contexte**

L'habitat en Polynésie française présente les caractéristiques suivantes : 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.

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

À noter que l'office polynésien de l'habitat (OPH) assure 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.

Dès lors, la Polynésie française 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 de Polynésie française 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 ministère du logement, 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 en exergue 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.

## **II- Présentation du projet de délibération**

Le présent projet de délibération composé de deux articles vient approuver la politique publique de l'habitat de la Polynésie française 2021-2030 qui lui est annexé.

Cette politique publique définit un programme d'action qui s'articule autour de quatre axes : anticiper, réguler, accompagner et piloter.

### **A) Axe stratégique n°1 : Anticiper**

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 polynésiens, contribue au renchérissement du foncier et de l'offre immobilière. Cette logique de marchés est une résultante de l'histoire locale. Au cours des 19ème et 20ème 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.

### **B) Axe stratégique n°2 : Réguler**

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).

### **C) Axe stratégique n°3 : Accompagner**

Un accompagnement est nécessaire au vu de 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 pour 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.

### **D) Axe stratégique n°4 : Piloter**

Le déploiement de cette 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 ce dernier axe stratégique. 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. Le programme d'actions vise, non seulement à produire plus de logements, mais à en produire mieux. Il s'agit d'un programme interministériel (logement, aménagement, foncier, finances, économie, équipement, social, etc.) et pluriannuel (2021-2030) 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.

Par ailleurs, le CESEC réuni en assemblée plénière le 31 août 2021 a émis un avis favorable au présent projet de texte, soulignant que le cadre stratégique proposé est 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 ».

\*  
\* \*

*Examiné en commission le 24 novembre 2021, et suite à des échanges figurant au compte-rendu, le projet de délibération, tel qu'amendé, a recueilli un vote favorable unanime des membres de la commission. En conséquence, la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat propose à l'assemblée de la Polynésie française d'adopter le projet de délibération ci-joint.*

LES RAPPORTEURES

**Béatrice LUCAS**

**Teapehu TEAHE**



**ASSEMBLÉE  
DE LA  
POLYNÉSIE FRANÇAISE**

-----  
NOR : DHV2121667DL

**DÉLIBÉRATION N°** /APF

**DU**

---

portant approbation de la politique publique de  
l'habitat de la Polynésie française 2021-2030

---

**L'ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE 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 modifiée 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° 78-2021 en date du 31 août 2021 ;

Vu l'arrêté n° 2262 CM du 13 octobre 2021 soumettant un projet de délibération à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu la lettre n° /2021/APF/SG 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

**A D O P T E :**

**Article 1<sup>er</sup>.**- 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.

*La secrétaire,*

*Le Président,*

Béatrice LUCAS

Gaston TONG SANG



# 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 localif 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 (puisqu'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 (filrière 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 multi-partenarial 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 *a 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 désociabilisées. 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'ALSPf.

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 tributaires). 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).

Comité technique	Groupes de travail	Comité de Pilotage
<p><i>Premières propositions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Instance technique en charge de la validation technique du bilan de la PPH avant présentation au Comité de Pilotage</li> <li>➢ Définition d'un programme de travail pour les groupes de travail ou de besoins d'études à soumettre à l'Agence d'Urbanisme</li> </ul>	<p><i>Premières propositions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Des sujets / chantiers nécessiteraient l'installation de groupe de travail techniques se réunissant de manière régulière</li> </ul> <p>Fréquence de réunion : trimestrielle</p> <p><i>Propositions DAF – chantiers de réflexion :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Architectures polynésiennes adaptées/ Matériaux de construction</li> <li>&gt; Commission sur les expulsions locatives</li> <li>&gt; ...</li> </ul>	<p><i>Premières propositions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Instance politique de validation du bilan de la PPH</li> <li>➢ Vocation Interministérielle</li> <li>➢ Lieu de restitution des conclusions des groupes de travail pour réorientations des actions de la PPH au fil de sa mise en œuvre</li> <li>➢ Une version territorialisée par archipel</li> </ul>
Fréquence de réunion : annuelle		Fréquence de réunion : annuelle

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, efficience 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.