



ASSEMBLÉE DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

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

Papeete, le 17 février 2022

N° 6-2022/CR.COM

EXTRAIT DU COMPTE-RENDU

EXAMEN DU PROJET DE DÉLIBÉRATION PORTANT APPROBATION DU COMPTE
FINANCIER DE L'OFFICE POLYNÉSIEEN DE L'HABITAT POUR L'EXERCICE 2020
ET AFFECTATION DE SON RÉSULTAT

Réunion du mercredi 9 février 2022 à 13 h 30

PRÉSIDENCE de M^{me} Teapehu Teahe
vice-présidente de la commission

(La commission démarre ses travaux à 13 h 31)

Fonctions	Prénom Nom	Présence	Observations
Présidente	Béatrice Lucas	présente	
Vice-présidente	Teapehu Teahe	présente	
Secrétaire	Joëlle Frebault	présente	
Membres	Patricia Amaru	présente	
	Putai Taae	absent	Procuration à Joëlle Frebault (APF 1099 du 9-2-2022)
	Frédéric Riveta	absent	Lettre d'absence (APF 991 du 8-2-2022) + Procuration à Teapehu Teahe (APF 1100 du 9-2-2022)
	Monette Harua	absente	Lettre d'absence (APF 997 du 8-2-2022) + Procuration à Patricia Amaru (APF 1102 du 9-2-2022)
	Etienne Tehaamoana	présent	
	Moetai Brotherson	absent	Lettre d'absence (APF 992 du 8-2-2022) + Procuration à Etienne Tehaamoana (APF 1103 du 9-2-2022)
Ont également participé à titre consultatif :			
Représentantes	Éliane Tevahitua		
	Moihara Tupana		

PROJET DE DÉLIBÉRATION PORTANT APPROBATION DU COMPTE FINANCIER DE L'OFFICE POLYNÉSIEN DE L'HABITAT POUR L'EXERCICE 2020 ET AFFECTATION DE SON RÉSULTAT (Lettre n° 9652/PR du 10-12-2021)

Présenté par M^{me} Teapehu Teahe et M^{me} Béatrice Lucas

Défendu par :

- M. Moana Blanchard, directeur général de l'Office polynésien de l'habitat (OPH),
- M. Marc Jadot, conseiller auprès du directeur général de l'OPH,
- M^{me} Isabelle Brocard, conseillère auprès du directeur général de l'OPH,
- M^{me} Inès Descamps, agent comptable par intérim de l'OPH.

La présidente : La parole est à Madame Moihara Tupana qui est membre du conseil d'administration de l'OPH.

M^{me} Moihara Tupana : Le rapport étant très précis et explicite, je ne reviendrais pas là-dessus. En effet, il y a les chiffres clés, le nombre d'opérations et tous les moments forts de 2020. Ceci étant, ce qui est important peut-être de rajouter à ce rapport, c'est vraiment mon ressenti sur l'activité générale de l'OPH en 2020 et parler peut-être aussi de l'instant présent. Nous avons la chance, avec Madame Béatrice Lucas, de siéger au sein du conseil d'administration de l'OPH et j'ai aussi la chance de siéger au sein de la commission de l'appel d'offres de l'OPH — Dieu sait qu'il y en a eu des commissions d'appel d'offres avec Madame Lucas —, mais c'est un aspect dont on ne parle pas souvent alors que tout se décide à ce moment-là ou presque en termes de maîtrise d'ouvrage, de stratégie, etc.

Sur 2020, je vais reprendre les propos de l'édito du directeur général lorsqu'il dit que l'Office a conservé la confiance de l'État et du Pays. Ce n'est pas faux car, en subventions publiques, c'est plus de 6,9 milliards de francs ! Ce soutien a le mérite d'être salué et d'être rappelé. Ce sont 6 milliards de francs CFP qui sont réinjectés dans l'économie locale à destination de nos entreprises locales, notamment celles du bâtiment.

Après, l'année 2020 n'a pas été une année facile pour l'OPH avec la crise Covid. L'OPH est passée par de nombreux moments difficiles mais elle a fait preuve de résilience, de beaucoup de réorganisations et d'une réadaptation également des services. Nous tenons, avec Madame Lucas, à saluer cet aspect-là.

Par ailleurs, il faut le reconnaître, ce sont des outils nouveaux. J'ai eu le plaisir d'assister à la présentation du plan stratégique mené par l'OPH et, pendant la crise, il y a eu une continuité de l'activité. C'est incroyable ! Les services ont continué à travailler et en télétravail aussi. Et puis, c'est surtout une reconsidération des agents qui, tous les jours, instruisent des demandes, doivent faire face à des attentes et parfois même à des remarques désobligeantes. J'ai eu l'occasion de discuter avec certains d'entre eux par moment. C'est bien de siéger au sein du conseil d'administration mais il faut aussi avoir un petit peu l'écoute à côté et permettre une bonne coordination, et c'est ce que l'OPH a fait en 2020. En 2018, on avait acté en conseil d'administration la feuille de route avec la mise en place de 28 actions stratégiques pour que la boîte continue à fonctionner et dans de meilleures conditions. Et, lorsque nous avons évoqué le dernier compte financier de l'OPH, cela a été un petit peu vif dans les échanges, mais il n'empêche que vous avez entendu les recommandations des élus qui sont également maires pour certains et membres de la commission. Je pense à notre *tāvana* de Rurutu, Monsieur Frédéric Riveta et à notre *hakaiki* Joëlle Frebault qui, effectivement, vous ont fait part de certaines remarques à juste titre.

Ensuite, en termes de réalisation, c'est pareil, avec la production de logements neufs. On a fait beaucoup d'efforts sur l'aide à l'amélioration de l'habitat individuel (AAHI). J'ai une pensée aussi pour nos îles avec le programme de viabilisation des parcelles qui est toujours en cours. On a des AP qui ont été réalisées et d'autres qui sont encore en cours. D'ailleurs, ce matin, nous étions en commission de contrôle budgétaire et financier (CCBF) et nous avons évoqué des AP qui dataient un

petit peu mais qui sont réalisées, notamment sur Orofero à Paea. Je suis contente que les travaux avancent et qu'il y ait un vrai engouement autour de ce projet-là. Cela a été voté à l'unanimité et démontre bien le soutien que l'on apporte à l'établissement et, parallèlement à cela, vous avez fait des efforts.

Maintenant, quelques petites notes quand même : sur l'ancien parc, on l'a dit en conseil d'administration, il y a des efforts à faire tant auprès des résidents de l'ancien parc parce qu'il y en a qui datent depuis plus de 40 ans, que sur la gestion de ce parc ancien de logements. Je pense notamment à Oremu mais il y en a un peu partout autour de l'île. Ensuite, en 2020, il a été question aussi de la gestion des résidences des étudiants. On n'oublie pas cela parce qu'on en avait parlé et cela avait été un besoin fort exprimé par nos élus, mais également par les étudiants eux-mêmes déjà et par les familles d'étudiants et donc, je suis contente que cela se poursuive.

Je vais m'arrêter-là parce qu'il y a tellement de choses à dire, néanmoins, le rapport d'activité 2020 de l'OPH est à votre disposition, si vous souhaitez le consulter.

M^{me} Béatrice Lucas : Je remercie ma collègue Madame Tupana qui, effectivement, assiste au conseil d'administration avec moi-même. Tout ce qu'elle vient de relever, c'est exactement ce que l'on partage aussi avec vous.

DISCUSSION SUR LE PROJET DE RAPPORT

M. Moana Blanchard : Suite à l'intervention de Madame Moihara Tupana, je remercie pour les propos que vous prenez aussi à votre compte — je suppose — et, l'on peut à la limite dire que l'on arrive à tenir les enjeux à l'OPH. Pour autant, je considère et je le dis autour de moi, qu'il faut rester vigilant. C'est bien parce qu'il y a une stabilité à notre niveau, grâce au gouvernement qui nous appuie sur les opérations que l'on propose et que le gouvernement et l'assemblée nous suivent sur les objectifs financiers, que l'on arrive, nous, à sortir des opérations. C'est quelque chose que je n'oublie pas de répéter et ce, même à l'intérieur de l'Office. Ce n'est pas que l'on soit plus intelligent, c'est parce qu'il y a vraiment une stabilité. À cet égard, je profite de l'occasion pour remercier les représentants que vous êtes.

En 2020, nous avons fait beaucoup de choses malgré la crise du Covid. Nous avons pu livrer ce qu'il y avait à livrer et nous avons injecté plus de 6 787 000 000 de francs CFP dans le circuit économique. Dans le rapport d'activité, les commissions d'attribution ont attribué 10 milliards de francs CFP de marchés. Nous sommes à ce niveau d'injection monétaire grâce aux lignes budgétaires qui nous sont attribuées mais, c'est à nous, par contre, d'aller au maximum de l'utilisation en n'oubliant pas que si nous faisons cela, ce n'est pas simplement pour faire jolie et dire que nous sommes les meilleurs, mais c'est d'abord pour servir la population. C'est cela l'enjeu et la mission même de l'OPH, en plus de pouvoir également faciliter les démarches administratives avec des simplifications.

Cette année, nous avons pu expérimenter quelque chose et c'est déjà une réalité. Si vous êtes à Tikehau ou Fakarava, par exemple, vous pouvez gérer en ligne les demandes jusqu'au jour où vous paierez votre loyer. Nous sommes actuellement sur ces aspects de la dématérialisation. À cet égard, tant vis-à-vis de la Caisse de Prévoyance Sociale (CPS) et du côté surtout de la Direction des Affaires Foncières (DAF), nous sommes en train de réfléchir à alléger ce dispositif qui consistait pour tout attributaire futur d'aller chercher une première fois une réquisition hypothécaire, c'est-à-dire d'aller faire la queue à la DAF, payer, attendre, venir à l'OPH et, une fois que la commission d'attribution a statué, on réactualise et ils retournent à la DAF pour repayer, etc. Aujourd'hui, nous sommes avec Monsieur Marc Jadot qui pilote ce projet-là avec des collaborateurs et collaboratrices en liaison permanente avec la DAF. Bientôt, nous allons passer en commission — je m'adresse à ceux qui sont en commission — et nous allons peut-être juste demander un engagement sur l'honneur prouvant qu'ils ne sont pas propriétaires d'une maison et, une fois que l'on réactualisera, nous demanderons de prouver qu'ils ne sont pas vraiment propriétaires. Ceci étant, ils ne feront rien puisque ce sera à nous d'envoyer le listing à la DAF. Ce sera payé par le futur attributaire à la caisse de l'OPH une fois et,

nous, nous reverserons l'argent à la DAF. Il faut que cela soit gratuit pour eux. En tout cas, nous sommes sur ces enjeux-là, ayant bien compris le message du Président sur la notion de facilitation des formalités administratives. Nous avons cela en tête.

Maintenant, concernant les étudiants, nous sommes actuellement sur un travail de réhabilitation d'un des bâtiments. Il est vrai que nous avons diminué le parc d'une trentaine de logements sur le bâtiment actuel afin de livrer ce bâtiment pour la rentrée prochaine et ainsi de suite. Nous avons cinq bâtiments au total à réhabiliter et, il nous a été exposé aussi que nous allions être engagés pour les prochaines années — c'est déjà dans les tuyaux — sur un terrain qui reste en surplus sur le foncier du site de Outumaoro, c'est-à-dire une autre tranche de 80 logements étudiants pour de nouveaux bâtiments. Sachant qu'au total, nous avons une capacité d'accueil de 226 logements et qu'ils sont par deux, cela fait près de 300 à 400 logements notamment à destination des étudiants des îles. C'est plus pour faciliter. On parle des Marquises, de Rapa, des Australes etc. Cette commission-là est donc dédiée à cet effet-là.

Par ailleurs, l'aide familiale au logement (AFL) a également fait l'objet d'un... L'AFL est quand même un soutien très fort puisque, dans le système de l'AFL, il y a un loyer d'équilibre. Nous calculons des loyers d'équilibre, c'est-à-dire que lorsque l'on investit tant d'argent, l'on fait un calcul assez mathématique et l'on arrive des fois à des loyers de 70 000 ou 80 000 francs pour un F5. Selon la composition familiale et l'arrêt de l'AFL, s'ils ont par exemple beaucoup d'enfants, ils ont des points et ils peuvent s'en sortir avec un reste à payer de 5 000 francs. Ça, ce n'est pas un projet, c'est une réalité !

M^{me} Béatrice Lucas : Ils y arrivent avec 5 000 F CFP ou a-t-on encore des retards dans les paiements ?

M. Moana Blanchard : L'apport de l'AFL améliore le taux de recouvrement mais ce n'est pas pour autant que nous sommes dans des configurations que connaissent par exemple les OPH en métropole qui, elles, ont un taux des impayés maximum de 1 % et, nous, de 30 %. Après, c'est l'histoire de l'OPH. Il s'agit d'un parc ancien qui est à 18 310 F CFP et dont le bail est fixe, et c'est difficile de vouloir faire augmenter ces taux là pour des raisons psychologiques mais aussi un peu juridiques. On peut se rattraper sur les charges, mais bon... Et donc, ce 18 310 F CFP ne nous permet pas de couvrir la maintenance du parc ancien.

Pourtant, comme le disait aussi Madame Tupana, nous avons mis en place en 2020, ce que l'on appelle chez nous, le plan stratégique du patrimoine, c'est-à-dire que nous avons fait un état des lieux général du patrimoine et au final, 47 % de notre patrimoine est vétuste. Si vous vous baladez dans l'agglomération, on le voit bien. Hier, par exemple, je suis allé du côté du stade Pater où il y a les chalets de Pater et quand on voit le panneau qui n'est même pas..., il y a des choses à faire ! Ce plan stratégique du patrimoine va se traduire par un plan de gros entretiens sur cinq ans qui est validé dans les comptes de l'OPH et qui, au niveau de la direction du patrimoine de l'OPH, doit se traduire dans des marchés de travaux. Par contre, c'est un travail pratiquement quotidien pour que nous soyons en mesure de piloter plusieurs milliards de maintenance de notre parc à un bon niveau. Ensuite, il faudra choisir aussi parce que l'on ne peut pas tout faire à la fois.

Actuellement, nous sommes donc sur ces enjeux-là pour améliorer autant que faire se peut le patrimoine le plus ancien de l'OPH. Rien que le fait de peindre les ravalements de façades ou refaire une route peut donner quelque chose de plus aimable pour les habitants. Lorsque je me suis rendu cette semaine par exemple au CFPA de Pirae et que je suis arrivé devant les lotissements de Fataua Val, j'ai vu la route et je m'étais dit qu'il s'agissait d'une propriété de l'OPH. Et cela n'avait pas raté, puisque le directeur du CFPA m'avait demandé ensuite quand est-ce qu'on allait refaire notre route ! Bien entendu, cela fait partie de la maintenance mais, pour autant, j'aurais pu lui rétorquer que, certes, cette route était effectivement faite pour le lotissement mais que, si tout le monde l'emprunte, ce n'était peut-être pas seulement à l'OPH ! Ce sont des enjeux de ce type qui nous viennent à l'esprit. Après, j'ai quand même donné instruction, concernant notre patrimoine et s'agissant de la route de Teroma à

Faaa, qu'elle méritait également d'être reconfigurée. Encore une fois, nous avons un programme. Nous ne sommes pas obligés de faire tout en une année mais de prendre en compte sur cinq ans, jusqu'à tant qu'un jour peut-être la route revienne dans le patrimoine communal ou dans celui du Pays.

L'année 2020 a donc été une année durant laquelle nous avons tenu quand même les enjeux avec 550 petits logements livrés en termes de production et en cycle court. L'on pourrait s'interroger sur le fait que nous n'ayons fait que 59 logements groupés mais, par rapport à cela, c'est le reste des décisions que l'on a prises les années précédentes. Après, vous remarquerez également que nous avons beaucoup de choses en chantier et en étude (300 logements). Vous verrez plus de 100 logements livrés en 2023 et pas loin de 200 en 2024 et ainsi de suite. C'est le vœu que nous formulons aujourd'hui, avec ce qui est en chantier actuellement, c'est-à-dire les 300 logements qui ont donné lieu à des marchés de plus de 10 milliards de francs CFP et financés, plus les 300 logements qui sont à l'étude, avec derrière, des appels de fonds similaires et qui seront livrés en 2023-2024 dans leur vitesse de croisière. La vitesse de croisière de l'APPH devrait plutôt être de 300 logements par an, mais avant que nous y arrivions, il faut être réaliste ! Je ne dirais pas dans deux ans mais peut-être dans la troisième année.

À cet effet, je signale que dans trois ans, mise à part quelques grands domaines comme Amoe à Mahina et Bonnefin à Faaa, le foncier pourrait nous manquer et nous aurions besoin de fonds là-dessus. Pour rappel, nous avons fait une programmation foncière sur 10 ans. Dans le rapport d'activité, nous avons à peu près 3800 à 3900 demandeurs alors que la moyenne de production de l'OPH est de 70 logements par an depuis les vingt dernières années ; et donc, si l'on divise par exemple les 3500 par 70, vous attendrez 50 ans avant d'être livré ! L'enjeu est fort et pour cela, il faudrait peut-être d'autres opérateurs pour la politique de l'habitat. En tout cas, en ce qui concerne l'OPH, nous allons essayer de monter en puissance. D'après nos calculs, il nous faudrait un volant financier de 1,6 milliard de francs, annuellement. Le débat a été posé mais nous n'avons pas pu avoir ce volant là. C'est une simple indication mais le Pays pourrait peut-être, à travers la DAF, nous donner les fonciers en question. Nous préférons en discuter nous-mêmes mais, voilà, c'est quand même un enjeu pour l'avenir immédiat de l'OPH.

Maintenant, j'attire votre attention sur le résultat net comptable de 2021 qui est de -787 millions de francs CFP. Vous parliez d'« *une panique générale* », oui et non, parce que nous avons quand même fait une dotation. Dans le tableau de la page 4/6, il y a une augmentation des charges exceptionnelles de 2020 par rapport à 2019 de 1422 %. Il s'agit en fait d'un nettoyage des écritures d'ordre comptable des années 2014, 2015 et 2016. Il fallait passer des écritures que nous n'avions pas passées. Cela arrive, mais nous ne pouvions pas avoir la certification des comptes en 2020 si l'on ne mettait pas la vérité des prix, enfin la transparence générale qui aboutie à ce résultat-là. Et donc, l'idée est que nous passions par ce trou pour essayer d'améliorer l'avenir, d'où ces fameux -787 millions de francs CFP exceptionnels en 2020. J'avoue que ce n'est pas toujours aisé mais, lorsqu'on est un peu comptable et que l'on va voir dans le fonds de roulement, nous avons toujours 5 milliards de francs CFP. On peut consommer 2 milliards de francs CFP. On n'est pas obligé d'avoir de la trésorerie en excédent mais l'on reste quand même vigilant sur l'évolution de nos comptes.

À ce propos, je présenterai bientôt devant le conseil d'administration l'architecture de la comptabilité analytique que nous sommes en train de finaliser et l'on pourra savoir avec exactitude si l'on perd ou pas de l'argent par exemple sur les *fare*, sur les AAHI, etc., et combien cela nous coûte vraiment d'aller, par exemple, en expédition aux Marquises. Nous avons des forfaits de livraison que nous faisons payer mais, parfois... Sachez, par exemple, que dans chaque *fare* livré — c'est subventionné normalement puisqu'il y a un arrêté de subvention individuel non pas pour l'OPH mais pour les gens —, il nous manque 1,9 millions de francs par *fare* que l'on ne refait pas pour aller chercher la liquidation de la subvention. Quand on fait 500 x 2 000 000, cela fait 1 milliard ! Cela n'a l'air de rien mais cette comptabilité analytique va vraiment nous aider tous, y compris au niveau du conseil d'administration, à éclairer un peu notre lanterne pour savoir où on met les pieds. Même si l'on a déjà le sentiment que ce sont des manques à gagner, ce ne sont pas vraiment des pertes mais plutôt des manques à gagner que nous souhaitons un peu colmater le plus vite possible.

M^{me} Béatrice Lucas : Par rapport à l'année 2020, 554 *fare* ont été livrés et cela constitue un record dans les annales de l'Office, mais peut-on avoir le coût de ces 554 *fare* livrés en 2020 ? Du moins, pour la collectivité, quel a été le coût pour ces 554 *fare* ?

M. Moana Blanchard : Pour illustrer mes propos, j'ai ici un tableau qui récapitule toutes les attributions des logements par l'OPH en commission d'attribution depuis 2013 jusqu'à 2021 (arrêté au 31 décembre 2021). Au niveau des *fare*, on arrive à des conformités obtenues, c'est-à-dire des *fare* vraiment livrés, de 2 385 *fare* OPH correspondant à 21,3 milliards de francs CFP. Voilà un peu l'injection sur les *fare* de 2013. Pour 2021, je ne l'ai pas encore fait. Si vous voulez une idée de l'injection, c'est cela mais il nous en reste encore. Nous avons attribué des logements, mais il nous reste 1 405 logements au 31 décembre qui ont été validés en commission mais qui n'ont pas encore d'arrêté. Vous mettez 12 millions par *fare* en moyenne pour la subvention et cela vous fait un peu plus de 12 milliards de francs. Et donc, les enjeux ne sont pas anodins en termes de consommation d'argent et bien sûr, sur le budget du Pays.

M^{me} Joëlle Frebault : Tout d'abord, merci Monsieur le directeur pour toutes ces informations et pour cette nouvelle procédure qui allègera surtout les demandeurs dans les îles au niveau des documents. Je vais prendre l'exemple d'un habitant de Puamau qui, pour venir commander un document à Atuona, loue une voiture pour 25 000 de francs CFP et, après quelques mois, on lui demande de ramener encore le même document et donc, il redescend et paye une nouvelle fois pour 25 000 de francs CFP de location. Cela revient cher au final. Et donc, c'est bien de penser à eux en allégeant cette procédure.

Ensuite, s'agissant du parc de logements de nos étudiants, ce serait bien également de penser à l'accroître car, faisant partie de la commission d'attribution des logements étudiants, à chaque fois, c'est difficile pour nous. Nous avons énormément de demandes mais nous n'arrivons pas à satisfaire tout le monde.

Enfin, il faut continuer et l'on compte sur vous pour tirer un peu plus encore la machine et monter en puissance.

M. Moana Blanchard : Je confirme, en ce qui concerne les étudiants, que nous avons un peu essuyé des plâtres au tout début et que nous avons beaucoup de difficultés. Je pense que nous sommes en train de prendre une petite expertise là-dessus et nous arrivons à arrondir les angles. Il y a toujours des dysfonctionnements, mais j'en entends moins à mon niveau, si je peux m'exprimer ainsi.

La présidente : Merci Monsieur Moana Blanchard et merci à tous nos agents de l'OPH qui travaillent pour l'intérêt général. Il n'y a pas photo ! On tire notre chapeau à l'OPH qui est toujours présent un peu partout et ce, pendant des années. Je me rappelle en 2013, lorsque je suis arrivée à l'assemblée, on avait vu l'état de l'OPH, c'est-à-dire que pratiquement rien n'était fait. Maintenant, il y a même des lotissements qui se font dans nos îles et nos communes, ce qui n'a jamais été fait ! Et, l'on peut dire que cela s'est fait à une vitesse incroyable, grâce au soutien du gouvernement et des élus de l'assemblée. Et donc, l'on travaille vraiment pour l'intérêt général. Aujourd'hui, tout le monde connaît l'OPH et sait également constituer les dossiers etc., et donc, nous allons continuer dans cette voie.

EXAMEN DU PROJET DE DÉLIBÉRATION

(La procédure d'examen simplifiée est approuvée à l'unanimité.)

Le projet de délibération ne suscite aucune discussion.

Vote sur l'ensemble du projet de délibération :**Adopté à l'unanimité avec 8 voix pour (dont 4 procurations) ***

* 14 h 7 : Départ de M^{me} Patricia Amaru qui donne procuration à M^{me} Béatrice Lucas
(APF 1101 du 9-2-2022)

LA VICE-PRÉSIDENTE
DE LA COMMISSION,

Teapehu Teahe