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 LOI DU PAYS MODIFIANT LA LOI DU PAYS N° 2016-34 DU 29 AOÛT 2016 MODIFIÉE, RELATIVE AUX ORGANISMES PRIVÉS DE LOGEMENT SOCIAL

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 LOI DU PAYS MODIFIANT LA LOI DU PAYS N° 2016-34 DU 29 AOÛT 2016 MODIFIÉE, RELATIVE AUX ORGANISMES PRIVÉS DE LOGEMENT SOCIAL
(Lettre n° 506/PR du 24-1-2022)
Présenté par M^me^ Joëlle Frebault et M. Putai Taae

Défendu par Monsieur Oraihoomana Teururai, directeur de la délégation à l'habitat et à la ville (DHV).

DISCUSSION SUR LE PROJET DE RAPPORT

M. Oraihoomana Teururai : Ce projet de loi du pays fait suite, en réalité, à une série de réunions et de groupes de travail qui ont été tenus depuis 2019 et organisés par mes prédécesseurs, puisque je ne suis à la direction de la délégation à l'habitat et à la ville que depuis un an maintenant, c'est-à-dire depuis le 1er mars 2021, et il s'agissait enfin de passer des paroles aux actes.

Depuis 2019, il y avait des demandes formulées par les opérateurs eux-mêmes qui sollicitaient la Polynésie française sur leur besoin de voir ce dispositif réformé. En outre, il ne faut pas oublier que si l'initiative privée a été sollicitée par les pouvoirs publics pour venir combler l'offre de logement, c'est bien parce que l'on a besoin d'eux et que nous ne sommes pas capables d'absorber la totalité des besoins de la population. De ce fait, nous avons relevé un certain nombre de pistes d'amélioration et il y avait une certaine impatience des opérateurs eux-mêmes.

Le gouvernement a décidé de scinder en deux phases la réforme de ce dispositif :

Une première phase qui constitue le projet de loi du pays qui vous est soumis pour examen, aujourd'hui, et qui consiste véritablement à venir apporter les premières mesures de réforme qui sont, je dirais, faciles à faire passer et qui ne nécessitent pas des études au préalable. En fait, il s'agissait pour nous d'envoyer un message aux opérateurs qui nous disaient : « on commence un peu à ne pas voir le bout du tunnel : on se voit et puis on se revoit, on discute, on propose et, pour autant, on ne voit toujours rien de concret de la part du pouvoir public ! ». La décision a donc été prise d'envoyer un message, un signal à ces opérateurs pour leur dire que nous les avons entendus et que nous prenons déjà des dispositions qui sont en mesure de faciliter leurs démarches. Pour vous donner un exemple, nous avons proposé de supprimer la commission consultative des OSLP, qui rend un avis sur les demandes d'agrément, afin de gagner du temps. Car, le temps de réunir cette commission, de formaliser l'ensemble des actes, d'attendre les avis de tous les membres, l'on passait facilement trois à quatre mois à uniquement préparer le dossier. Et donc, au vu de la nécessité de produire rapidement du logement, il a été décidé de procéder à la suppression de cette commission, ce d'autant d'ailleurs, que sur les cinq membres qui composent cette commission, il y en a trois qui siègent au Conseil des ministres, lequel est l'autorité administrative compétente pour agréer *in fine* les programmes de logements.

Cette première phase sera complétée d'une seconde phase sur laquelle nous avons déjà commencée à travailler avec les opérateurs. Ce matin, le Conseil des ministres a adopté une mesure qui ne touche pas la loi du pays mais l'arrêté lui-même, et a décidé d'adopter des mesures complémentaires pour venir dynamiser encore ce dispositif. Vous aurez le plaisir de prendre connaissance du prochain Journal Officiel qui va publier les mesures adoptées par le gouvernement, avec notamment l'augmentation de l'aide de la Polynésie française puisque, plus l'aide de la Polynésie française est importante pour le financement de ces opérations, plus bas seront les loyers et, *in fine*, plus solvables seront les ménages qui pourront accéder aux logements qui sont construits par les organismes publics de logements sociaux.

Ensuite, je voudrais vous faire part du bilan d'activité. En effet, il faut savoir que c'est la délégation à l'habitat et à la ville qui a hérité du secrétariat de la commission car, initialement, ce n'était pas elle qui s'occupait des organismes privés des logements sociaux mais la direction générale des affaires économiques (DGAE). En fin d'année 2020, il a été décidé que le secrétariat (suivi des dossiers

OSLP) serait confié à la DHV. Et donc, 2021 a vraiment été la première année où la DHV s'occupait pleinement de cette activité, et les chiffres sont assez encourageants, même si l'on peut faire beaucoup mieux.

Depuis 2014 que ce dispositif existe, puisqu'un premier dispositif existait déjà et avait été réformé en 2016 — la loi 2016 qui est examinée aujourd'hui —, il faut savoir que 193 logements ont été agréés et que cela fait peu, compte tenu des besoins et des objectifs surtout que s'étaient fixés la PPH, c'est-à-dire 300 logements par an. Encore une fois, le bilan que l'on peut tirer, c'est 193 logements agréés depuis 2014 ! Ce n'est pas énorme ! Rien que sur l'année 2021, nous avons repris le secrétariat avec les instructions. Les opérateurs n'étaient pas friands de ce dispositif et disaient qu'ils se feraient beaucoup plus d'argent en faisant cela dans le livre plutôt que venir taper à notre porte, et se demandaient franchement quel serait l'intérêt pour eux. Nous avons donc noué le dialogue avec les opérateurs et, en 2021, sur les 193 logements agréés, qui ne sont évidemment pas tous livrés, 64 ont été agréés en 2021. Et donc, lorsqu'on rapporte 193 logements agréés depuis 5 ans avec 64 en un an, l'on peut considérer que l'on a fait un petit peu mieux en 2021, mais ce n'est pas suffisant. Trois cents logements, ce n'est pas avec ce genre de chiffre que l'on va y arriver !

Le rôle de la DHV, qui agit en représentation du vice-président et ministre du logement, est bien de capter l'attention des opérateurs et de ne pas les décourager. Cette première loi du pays participe de cet effort que fait la collectivité en faveur de ces organismes pour qu'ils se maintiennent sur la construction de logements abordables. Toute une série de mesures sont donc réalisées. En 2021, 64 logements ont été agréés, dont plusieurs ont déjà commencés à être construits. Il y a un peu moins de 60 logements dont la construction à débuter et 13 sont déjà achevés. On est donc sur une dynamique assez intéressante en termes de production de logements.

Par ailleurs, il y a deux semaines, nous assistions à la première commission d'attribution d'une résidence située à Punaauia. Madame la présidente de la commission était également présente à cette commission. Sur les 32 logements que compte cette résidence, 18 logements (du F2 au F5) ont été attribués à des familles qui ont pu accéder enfin à des logements avec des loyers…

Après, il faut comprendre que lorsque l'on parle de logements intermédiaires, l'on ne parle pas du parc très social qui relève davantage de l'OPH et du parc libre, c'est-à-dire des logements pour lesquels on a aucune règlementation. Nous, on vient agir entre les deux. Pour l'intermédiaire, ce sont des personnes qui gagnent *grosso modo* deux Smig à 3,5-4 Smig et, l'on se rend compte qu'une grande partie des ménages en Polynésie française se situe dans ce segment et qu'il faut donc produire également sur ce logement. On a laissé ce segment-là pendant beaucoup trop d'années de côté. La stratégie du gouvernement n'est pas, comme on l'entend parfois dans les médias, de venir réguler les prix. Il n'y a pas à réguler le parc libre. On n'est pas dans un modèle de société et de gouvernement où l'on va venir imposer des prix aux acteurs. On est là pour offrir et développer une offre qui va venir concurrencer ce parc libre.

Sur les 64 logements qui ont été agréés en 2021, la participation du Pays au financement de ces programmes représente environ 320 millions sur 1,8 milliard F CFP, ce qui représente *grosso modo* 17 %. La Polynésie française contribue à hauteur de 17 % du financement nécessaire pour réaliser ces opérations. Pour le reste, c'est l'opérateur qui procède à des emprunts (50 %), à la défiscalisation nationale (30 %) et, pour le reste, c'est sur fonds propres. Il ne faut pas négliger cet aspect. La part que représente la Polynésie française existe, mais elle n'est pas non plus énorme. Si l'on veut envoyer un message aux opérateurs, il faut que la puissance publique se donne les moyens de le faire. Nous sommes tout à fait dans cette logique-là, ce qui nous permet d'exiger des opérateurs le respect d'un certain cahier des charges, que ce soit sur les loyers ou bien sur la qualité des logements.

Pour ma part, je me suis engagé auprès de la présidente de la commission du logement pour faire une communication auprès des membres de l'assemblée et plus spécifiquement auprès des membres de la commission du logement pour véritablement vous faire un rapport détaillé sur l'année 2021, avec photos à l'appui des logements qui sont produits. Je peux vous certifier, puisque j'ai visité une

résidence qui vient d'être achevée à Punaauia, que les résidences et logements sont vraiment beaux. Lorsque vous verrez cela, vous ne penserez pas qu'il s'agit d'un produit dont une partie, c'est du social ! Une partie, c'est du social, mais vous ne croirez pas en voyant la qualité du logement : les surfaces sont généreuses, la qualité des matériaux est réellement belle et la conception architecturale est vraiment magnifique ! Lorsque nous avons visité cela, nous étions vraiment surpris de voir que c'était du logement social pour des familles se trouvant en besoin de logements.

Pour conclure, nous sommes à 17 %, c'est-à-dire 320 millions de francs, dont 255 millions à peu près pour la subvention directe et 65 millions à peu près pour le remboursement de la TVA, ce qui n'est pas énorme. Voilà, la logique du texte, mais il n'est pas exclu — je me fais un devoir de respecter ce calendrier — que vous me verrez également en fin d'année pour examiner le volet n° 2 de ce projet de réforme, étant donné que nous nous sommes véritablement engagés auprès des acteurs pour que nous revenions vers eux avec une réforme de ce dispositif qui le rende vraiment attractif pour eux et pour pouvoir produire 300 logements par an.

La présidente : Nous avons bien compris l'intérêt du projet puisque c'est bien détaillé. La prochaine fois, on essaiera de vous demander de venir faire des projections (photos à l'appui, etc.) pour les membres de la commission. Ce n'est pas évident de déplacer tous les membres de la commission et, lorsque vous parlez des logements, nous, nous essayons d'imaginer comment sont ces logements par rapport aux lotissements qui sont vraiment sociaux et d'une autre catégorie.

Ceci étant, félicitations au Pays de pouvoir donner des subventions. Même si ce n'est pas beaucoup, cela encourage quand même les opérateurs à investir dedans et cela permet aussi à nos familles d'accéder à des loyers pas trop chers.

Maintenant, est-ce que ce sont des locations ventes ?

M. Oraihoomana Teururai : Le dispositif prévoit soit de la location simple ou de la location-vente. Il n'y a pas d'accession direct, c'est-à-dire que l'on vend aux ménages dès que c'est fini, car, pour le moment, pour venir équilibrer l'opération et pour venir tirer les loyers vers le bas, les opérateurs sont obligés de recourir, outre à la subvention ou aux aides du Pays, à la défiscalisation nationale. Or, la défiscalisation nationale qui pèse pour 30 % dans le plan de financement impose, malheureusement, à ce que l'OLSP conserve la propriété pendant cinq ans à compter de l'achèvement. Et donc, c'est pour cela que l'on ne peut pas rendre propriétaire les ménages tout de suite. En revanche, il y a effectivement la possibilité de conclure des locations ventes. Pour l'instant, il n'y a pas de contrats de location-vente qui sont faits, mais notre objectif n'est pas que de laisser les ménages en situation de location simple. Nous voulons leur permettre d'accéder directement à la propriété et donc, nous sommes en train de trouver les moyens pour faciliter cette accession à la propriété.

Après, nous ne travaillons pas que sur des aides à la pierre, c'est-à-dire que l'on ne vient pas qu'aider l'opérateur pour la construction de façon à descendre les loyers. L'année 2022 sera aussi pour le gouvernement et la DHV, l'année pour réfléchir à comment l'on va pouvoir venir solvabiliser également les ménages. Il y a des aides qui comprennent des aides à la pierre destinées aux constructeurs, mais aussi des aides à la personne qui vont aider car ce n'est pas tout le monde qui peut amener une caution, verser un mois ou deux mois de garantie… Ce n'est pas tout le monde qui peut le faire ! Il faut donc aussi donner les moyens aux personnes de pouvoir accéder, en fonction des conditions d'entrée dans les loyers, à ces logements. Et donc, pour 2022, l'on réfléchit à l'ensemble de ces leviers et l'on sait à peu près comment nous allons nous y prendre. Il s'agit maintenant d'écrire ces dispositifs et, nous espérons pouvoir revenir vers vous en fin d'année afin de vous proposer ces dispositifs d'aide à la pierre réformés et d'aide à la personne en faveur des ménages.

M^me^ Béatrice Lucas : Par rapport à la commission d'attribution, j'ai rarement vu une commission comme celle-là. Le travail en amont avait déjà été bien fait. On avait des explications sur chaque famille. On avait vraiment étudié la composition de la famille et s'ils sont capables, comme il vient de le dire, d'apporter une caution, etc. On a regardé la solvabilité des familles, le milieu dans lequel ils

viennent etc. Tous les paramètres ont été vraiment bien étudiés. Un beau travail a été fait, et je trouvais qu'il y avait eu un beau partage avec la commission.

Maintenant, comme je vous en avais fait part la dernière fois, à la lecture du document, l'on voit que le CÉSEC s'est réuni en plénière le 3 janvier et a émis un avis non qualifié. Comment peut-on interpréter cet avis non qualifié ?

M. Oraihoomana Teururai : En fait, ce que le CÉSEC a voulu envoyer comme message, c'est que les mesures qui ont été proposées par le gouvernement sont intéressantes. Les mesures de simplification sont toujours les bienvenues quand on veut économiser du temps, de l'énergie, de la paperasse. Il faut quand même savoir qu'il est exigé cinq exemplaires papier actuellement à l'opérateur pour la commission ! Pour un des dossiers que l'on avait à agréer, par exemple, un dossier faisait un pavé et cela représentait aussi du travail administratif et du temps de travail. Et donc, le travail de simplification et de sécurisation est toujours intéressant. Néanmoins, à l'occasion de nos échanges, le CÉSEC regrettait que l'on n'aille pas plus loin.

Le gouvernement a ensuite indiqué au CÉSEC que nous ne voulions pas nous tromper et que, de ce fait, il ne fallait pas précipiter les réformes. Parce que, si c'est pour venir constater ce que l'on constate aujourd'hui avec notamment la défiscalisation sur le logement libre qui avait été actée il y a quelques années et qui a pris fin en décembre 2020, l'on constaterait que cette défiscalisation sur le logement libre a juste permis aux opérateurs de s'enrichir et de ne même pas construire des logements à des prix abordables. En d'autres termes, on est venu donner une aide qui a permis à des opérateurs de venir s'enrichir sans que cela n'impacte le quotidien des Polynésiens. Et donc, l'on ne veut pas se tromper de cible et d'effet en annonçant des choses alors qu'au final, les effets ne seront pas ceux que nous aurions voulus. On ne va pas précipiter les choses.

En outre, nous menons actuellement des études financières, économiques et statistiques pour confirmer que nos propositions sont les bonnes et cela demandera un certain temps puisque, vous n'êtes pas sans savoir que récolter de la donnée en Polynésie française n'est pas facile. Allez compter le nombre de locataires qu'il y a en Polynésie française, connaître la situation socioéconomique des personnes… n'est pas évident. Cela nécessite un gros travail de préparation que nous menons d'ailleurs actuellement. Encore une fois, le CÉSEC émettait un avis favorable et disait que c'était très bien, mais qu'il fallait aller plus loin. Et donc, ils sont un petit peu dans une situation un peu mitigée où à la fois ils sont contents, mais cela a un goût de trop peu pour eux.

EXAMEN DU PROJET DE LOI DU PAYS

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

Article LP 4

Amendement n° 1 (APF 1109 du 9-2-2022) déposé par Madame la rapporteure Joëlle Frebault

Votes sur l'amendement
Et sur l'article LP 4 amendé :
Adoptés à l'unanimité avec 8 voix pour (dont 4 procurations)

Article LP 7

Amendement n° 2 (APF 1110 du 9-2-2022) déposé par Madame la rapporteure Joëlle Frebault

Votes sur l'amendement
Sur l'article LP 7 amendé
Et sur l'ensemble du projet de loi du pays amendé :
Adoptés à l'unanimité avec 8 voix pour (dont 4 procurations)

(L'ordre du jour étant épuisé, la réunion de la commission s'achève à 15 h 18.)

LA VICE-PRÉSIDENTE
DE LA COMMISSION,

Teapehu Teahe