



MINISTÈRE
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT,
en charge des affaires foncières et de l'urbanisme

N° 17 MAA
(NOR : OPH1200105CN)

Le ministre

Papeete, le 16 janvier 2012

Affaire suivie par : MAA/VB-SM

à

Monsieur le Président de la Polynésie française

COMMUNICATION EN CONSEIL DES MINISTRES

Objet : Présentation de la politique du logement engagée en 2011

Depuis ma prise de fonction en tant que ministre en charge du logement, j'ai pu constater qu'au sein du secteur du logement, aucune politique ou stratégie de logement n'avait été mise en place de façon cohérente, en dépit des différentes études ou travaux réalisés les années précédentes.

L'un de mes objectifs, depuis ma prise de fonction, a été de définir une politique du logement, qui sera une ligne de conduite à même d'apporter une visibilité à nos divers partenaires quant à la conception du logement et des moyens que le gouvernement souhaite mettre en place pour réussir sa mission relative au logement.

La politique du logement que je vais vous exposer sera bien entendu susceptible d'évoluer au cours des prochaines années, mais elle constitue à ce stade une première réponse attendue.

De manière générale, la politique du logement regroupe les mesures prises par les pouvoirs publics polynésiens, ainsi que les moyens mis en oeuvre, afin :

- de mettre en adéquation l'offre de logement par rapport aux besoins et aux moyens financiers des ménages ;
- d'organiser les rapports entre les acteurs de ce marché (propriétaires - locataires, organismes constructeurs - acquéreurs).

Ces mesures peuvent être d'ordre réglementaires, techniques, financières.

1. Démographie et demande de logements

L'accès à un logement digne reste l'un des axes prioritaires du gouvernement pour les populations de la Polynésie française.

Les projections de populations en 2027 de l'Institut de la statistique de la Polynésie française (ISPF) montrent que le nombre de ménages progressera de 56 % alors que la population augmentera de 23 %. Pour accueillir ces ménages, le nombre de résidences principales actuellement de 67.000, devrait s'accroître de 38.000 logements d'ici l'horizon 2027. C'est donc un besoin de 2.000 logements par an auquel il nous faut répondre.

Cette estimation est confirmée par les données de l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH) puisqu'en décembre 2011, les demandeurs étaient au nombre de 4.194 :

- essentiellement 2.520 demandes en habitat groupé dont 1.739 dossiers valides, c'est à dire actualisés par les demandeurs et confirmés par l'OPH (environ 2.000 en location simple : S0 et S1) ;
- 1.739 demandes en habitat dispersé essentiellement à Tahiti et à Moorea.

2. Mesures financières mises en œuvre pour adapter l'offre de logements à la demande

a. Contrat de projet

Le volet logement du contrat de projet doté d'une enveloppe budgétaire de 22.787.118.736 F.CFP HT après le comité de pilotage du 30 novembre 2011 (l'enveloppe initiale de 23.609.800.000 F.CFP est réajustée des avenants au volet logement social du contrat de projet), prévoit d'offrir 1.803 logements décents aux populations les plus démunies, vise à résorber l'habitat insalubre, en développant l'offre locative sociale et en permettant de remettre à niveau le parc locatif ancien.

Le montant programmé des opérations après le comité de pilotage du 30 novembre 2011, s'élève à 9.275.479.904 F.CFP HT, soit 41 % du montant prévisionnel du volet.

Pour votre parfaite information, les partenaires du contrat de projet ont établi des perspectives de programmation jusqu'à la fin du contrat de projet s'élevant à 16.094 .276.672 F.CFP HT, ce qui porterait la programmation globale à un montant de 25.369.756.575 F.CFP HT., S'agissant d'un dépassement de l'enveloppe du contrat de projet - volet logement social de 2.582.637.839 F.CFP HT, ce montant peut déjà être répertorié pour le second contrat de projet.

A mi-parcours du contrat de projet, une estimation du nombre de logements à réaliser par rapport aux prévisions de départ est traduite dans le tableau synthétique ci-après :

Objectifs du volet	Nombre de logements prévisionnel	Nombre de logements réalisé au 31/12/11	Reste à réaliser en fonction des perspectives de programmations arrêtées jusqu'à la fin du CDP	Total prévision de réalisation à la fin du CDP	Solde nombre logements
Validés					
Résorption insalubrité	515		35	35	480
Développement parc locatif	689		639	639	50
Réhabilitation parc social	599	60	285	345	254
En cours de validation					
Habitat dispersé			658	658	- 658
Sécurisation parc			57	57	- 57
Vente à terme			60	60	- 60
Total général	1.803	60	1.734	1.794	9

Je souhaiterais attirer votre attention sur le précédent tableau qui n'est encore qu'une prévision et qui connaîtra certainement des changements, car certaines données ne sont pas encore figées.

Exemple 1, travaux de sécurisation : La 2ème tranche des travaux de sécurisation pour lesquels une enveloppe prévisionnelle de 2.2 milliards de F.CFP TTC est arrêtée mais dont il reste à définir le nombre de lotissements concernés par cette enveloppe.

Exemple 2, ventes à terme : Pour les ventes à terme, une dotation globale est arrêtée à 1.2 milliard de F.CFP pour une estimation de 60 logements. Ce nombre de logements peut évoluer en fonction des dossiers qui seront retenus à l'issue de l'appel à candidature.

Pour conclure sur le contrat de projet, l'objectif recherché d'offrir 1.803 logements décents à notre population devrait être atteint si la réalisation de toute la programmation à venir est rendue effective. L'importance des blocages (contestations de riverains, etc.) pèse, en effet, sur les réalisations effectives des programmations.

b. Aides au logement

La réglementation permet d'offrir une aide à la construction de logements individuels à usage d'habitation principale, et à l'acquisition de logements neufs à usage d'habitation principale, qu'ils soient individuels ou collectifs.

L'aide est attribuée aux ménages satisfaisant à des conditions de revenus de 350.000 F.CFP pour une personne seule et de 450.000 F.CFP pour un ménage de plus de deux personnes.

Elle est attribuée dans la mesure où le coût du logement aidé, TTC et frais compris, mais hors droits d'enregistrement et de transcription, est inférieur à 17.000.000 F.CFP s'il s'agit d'une construction, ou à 20.000.000 F.CFP s'il s'agit d'une acquisition.

Le montant de l'aide est fixé forfaitairement à 20.000 F.CFP par mètre carré de surface habitable, seuls les cent premiers mètres carrés étant pris en compte, donc l'aide est plafonnée à 2 millions de F.CFP.

Cette aide ne peut se cumuler avec aucun autre dispositif d'aide au logement sauf si ce dispositif consiste en une bonification du taux d'intérêt de l'emprunt éventuellement contracté pour la construction ou l'acquisition du logement aidé au titre des présentes.

Sur 104 millions de F.CFP de crédits de paiement délégués en 2011, près de 102 millions de F.CFP ont été engagés pour le bénéfice des demandeurs.

Du point de vue de l'instruction des dossiers :

Libellé	Nombre	Coût
Dossiers réceptionnés au ministère	124	239.370.300
Dossiers engagés dont :	58	101.990.840
Dossiers liquidés en tout ou partie dont 11 en totalité	27	27.912.060
Dossiers en cours d'instruction au ministère	36	60.607.200
Dossiers éligibles	19	32.982.700
Dossiers annulés	11	15.877.500

Au 1er collectif 2012, il est sollicité 150 millions de F.CFP pour permettre l'instruction des dossiers réceptionnés n'ayant pas encore été instruits, car aucun crédit n'a été budgété pour le budget primitif 2012, bien que ces crédits aient été sollicités.

Faute de crédits entérinés, les demandeurs ne pourront bénéficier de cette aide très attendue.

3. Mesures réglementaires

a. Réforme de la grille des loyers

Cette réforme est motivée par la nécessité d'amener l'OPH sur la voie d'un équilibre budgétaire endogène, autrement dit de lui permettre de se passer, à terme, des subventions d'exploitation du Pays.

L'office gère en effet un parc de 80 résidences correspondant à 2.611 logements, dont le recouvrement des loyers, même s'il atteignait 100 %, ne pourrait amener à l'équilibre financier. Cette insuffisance de masse des loyers et charges facturés résulte principalement de la mauvaise répartition de la masse quittancée entre le parc dit « ancien » et celui dit « nouveau » qui accuse des différences de loyers significatives selon le type de logement. A titre d'exemple, le parc ancien qui représente 67 % de parc social ne génère que 33 % de la masse de loyers quittancée.

Cette réforme, en cours, veillera donc à réévaluer le montant des loyers afin qu'il soit plus juste et mieux réparti entre les deux parcs. Les locataires seront toutefois accompagnés dans cette réforme par une modification collatérale de l'aide familiale au logement (AFL) afin de la rendre plus supportable.

Il convient de rappeler que cette réforme revêt une importance de premier ordre pour l'office, qui doit regagner la confiance de ses partenaires financiers, afin de mener à bien les opérations de création de logements à venir, inscrites ou non au contrat de projet.

b. Réforme de l'aide familiale au logement (AFL)

L'aide familiale au logement (AFL) est une aide accordée par le Pays aux locataires de l'OPH et qui peut, si les familles remplissent les conditions, diminuer leur participation financière dans le paiement de leur loyer. Il s'agit donc d'une vraie « bouffée d'oxygène » pour les locataires de l'OPH car elle leur permet de payer un loyer moins élevé, tout en assurant, bien souvent, à l'OPH le paiement des loyers, lorsqu'ils sont honorés .

L'AFL est accordée en fonction des revenus et de la taille de la cellule familiale, c'est-à-dire du nombre de personnes à charge. A terme, je vous rappelle que l'AFL sera plus juste en prenant en compte les situations précaires, par exemple de personnes seules (veufs, veuves, personne seule dans le besoin etc..).

Année	Dossiers complets	Familles bénéficiaires	Montant annuel AFL
2009	1.000	691	165.335.095
2010	829	694	219.069.008
2011	862	684	308.944.691

Dans le montant AFL 2011 s'élevant à 308.944.691 F.CFP, 224.007.357 F.CFP concernent l'activité 2011 et 84.937.334 F.CFP concernent des régularisations AFL des années 2005 (44.481.745 F.CFP) et 2006 (40.455.589 F.CFP).

Données du ministère de la santé - rappel Budget 2011 :

Budget primitif	160.000.000	
Collectif 2011	138.867.445	<i>dont dettes 2005 et 2006 de 86.067.445</i>
Redéploiement crédits 2011	9.031.000	
Total 2011	307.898.445	

Un réajustement budgétaire sera sûrement nécessaire en 2012 pour se conformer au besoin d'AFL de 308.944.691 F.CFP en 2011.

Au budget 2012, le ministère de la santé a obtenu 160 millions F.CFP de dotation. Cette dotation est insuffisante pour couvrir les besoins de la réforme des loyers et de l'AFL, réforme validée par le conseil des ministres, pour un début de mise en œuvre en 2012.

4. Mesures techniques mises en œuvre pour adapter l'offre de logements à la demande

a. Renforcement du dispositif de l'habitat dispersé

Ce dispositif connaîtra dès 2012 une montée en puissance puisque l'enveloppe prévisionnelle arrêtée pour ce dispositif dans le cadre du contrat de projet est de l'ordre de 4.871.milliards de F.CFP TTC jusqu'à la fin du contrat de projet prévu pour fin 2013, ce qui permettrait de servir théoriquement 658 logements individuels.

L'année 2012 servira d'expérimentation pour une enveloppe de 871 millions de F.CFP TTC correspondant à 118 logements pour permettre aux ménages défavorisés et identifiés d'accéder à la propriété pour :

- ceux des ménages résidant en zone urbaine (Punaauia à Mahina) ;
- souhaitant construire hors zone urbaine ;
- disposant de ressources inférieures ou égales à deux SMIG.

b. Partenariat avec le secteur privé

Le dispositif des ventes à terme

La demande de logements sociaux locatifs en habitat groupé (2.520 demandeurs recensés en 2011) enregistrée à l'OPH reste sans commune mesure avec l'offre de production de logements de l'organisme, qui produit en moyenne moins de 90 logements par an.

L'absence de réserve foncière de l'établissement et d'une politique globale d'aménagement font partie des freins constatés.

Pour remédier à ces handicaps, le ministère appuie le travail de partenariat avec les acteurs privés du secteur.

Une ou plusieurs ventes à terme pourraient être envisagées dans le cadre d'un appel d'offre ouvert, le principe étant d'avoir des règles et des procédures transparentes qui respectent la liberté d'accès à la commande publique, l'égalité de traitement et qui sont applicables aux acquisitions d'immeubles à construire conclues à terme, tout en assurant la bonne utilisation des deniers publics.

Destinées à accroître rapidement le patrimoine de logements locatifs de l'OPH et à compléter la production de l'établissement en multipliant les intervenants au service de la construction de logements sociaux, les acquisitions pourront porter sur :

- des logements d'habitation ;
- tout ou partie d'immeuble à construire dans la limite d'un programme qui définit, outre l'enveloppe financière, la zone géographique, le nombre et le type de logements, les qualités techniques exigées *a minima*, le prix maximum au mètre carré de la vente et le montant maximum des charges prévisibles.

Ainsi les programmes d'acquisition feront l'objet d'un avis d'appel à concurrence par insertion dans un journal local habilité à recevoir des annonces légales qui reprendront les éléments cités ci-dessus, en intégrant également un planning de réservation de l'immeuble, et les renseignements juridiques, économiques, financiers et techniques que les candidats devront fournir.

L'enveloppe prévisionnelle réservée dans le contrat de projet pour ce dispositif est de l'ordre de 1.2 milliard de F.CFP, pour un nombre prévisionnel de logements fixé à 60.

Contrats avec les promoteurs du privé souhaitant bénéficier de la défiscalisation métropolitaine (LODEOM)

Des promoteurs se sont rapprochés du ministère du logement et de l'OPH, afin de bénéficier du système de défiscalisation du code général des impôts métropolitain.

En effet, l'OPH est un office public de l'habitat répondant à la définition de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (OLS : organisme de logement social).

Le montage prévoit qu'une société donne à bail les logements à l'OPH dans le cadre d'un contrat, et que l'OLS /OPH loue ces logements à des ménages éligibles, qui les affectent à leur résidence principale. L'intégralité des loyers est reversée à la société qui rembourse annuellement son crédit.

L'objectif de ces projets est qu'au terme d'une période prédéterminée de location après la conformité, les locataires accèdent à la propriété de leur logement.

Le conseil d'administration a d'ores et déjà validé un premier projet de cette nature, à Papeari, qui permettra d'offrir 157 villas de type F5: il reste à celui-ci d'entériner l'emprunt nécessaire et de valider le contrat de réservation .

D'autres projets sont en cours d'étude.

L'accent sera porté sur les projets de résidences pavillonnaires pourvues de jardins, et notamment de jardins partagés.

c. Le schéma d'aménagement général SAGE

Le schéma d'aménagement général, initié par mon ministère, a vocation à déterminer la destination générale des différentes parties du territoire de la Polynésie française, et la localisation préférentielle des extensions urbaines.

Dans cet esprit, le SAGE comprendra un projet d'aménagement et de développement durable à même de rationaliser les espaces dédiés à la construction, et à la construction de logements sociaux en particulier.

Le SAGE comprendra également cinq schémas d'archipels, qui jetteront les bases d'une politique d'aménagement cohérente du logement dans chaque archipel.

Il me paraît primordial que la construction de logements sociaux, jusqu'à présent largement cantonnée aux îles du Vent, puisse également bénéficier aux îles des archipels éloignés.

Dans le même esprit, et ainsi que je l'ai évoqué dans l'introduction de la présente communication, j'envisage de lancer dès 2012, simultanément au SAGE, les deux études suivantes, dans le cadre d'un financement CUCS.

d. Les études complémentaires

Etude de programme local de l'habitat (PLH) de l'agglomération de Papeete

Cette étude aura l'objectif de définir une programmation pluriannuelle de logements sociaux, en concertation avec les communes de l'agglomération. Leur association est devenue primordiale, notamment pour éviter les points de blocage déjà rencontrés sur deux projets du contrat de projet (Bougainville et Mahinatea dans la commune de Papeete).

Le PLH permettrait aussi de définir un programme adapté à la demande et de proposer des actions ciblées en matière de logement spécifique (jeunes, logements d'urgence).

Ce document stratégique de programmation de l'habitat aura le mérite d'offrir une concertation la plus large possible de tous les acteurs, notamment pour asseoir la politique foncière permettant la réalisation des futurs logements sociaux.

Mon objectif est de rendre cohérentes et complémentaires les politiques du foncier, de l'aménagement et du logement du Pays, afin d'intégrer l'ensemble des paramètres.

Etude sur l'habitat indigne dans l'agglomération de Papeete

Il s'agit d'une étude visant à clarifier le contexte de la définition de l'habitat indigne (Résorption de l'Habitat Insalubre) et de proposer un cadre adapté.

Sur le terrain, il est souvent constaté que les populations qui habitent dans les RHI dans l'agglomération de Papeete, ont en général peu ou pas de revenus et que la réglementation de l'habitat social existant n'est pas adaptée.

Il s'agira donc de réfléchir ensemble sur un dispositif intégré pérenne qui tienne compte des spécificités des RHI pour permettre à ces populations de pouvoir intégrer des logements sociaux qui correspondent à leurs conditions économiques et sociales.

Ces deux études me semblent primordiales et viendront enrichir la politique du logement que je souhaite initier.

Pour conclure, l'objectif final du ministère reste de répondre les prochaines années à la demande grandissante de logements en Polynésie française, que ce soit de type logement social ou intermédiaire. En comparant la demande et l'offre en logement, il est constaté aujourd'hui que le Pays devrait au mieux satisfaire la moitié des demandeurs de logement d'ici la fin 2013.

Libellé	Demandes de logements	Offres de logements
Habitat groupé	2.520	
Habitat dispersé	1.674	
Total demandes	4.194	
Contrat de projet		1.794
Aides au logement (<i>58 attribués et 83 en prévision</i> <i>si 150 MF CFP votés au collectif 1/2012</i>)		141
Habitat dispersé		658
Vente à terme		60
Défiscalisation		157
Total offres		2.810
Différence	1.384	

C'est la raison pour laquelle, suivant les recommandations désormais connues du rapport BOLLIET, il conviendra de compter sur l'avènement d'un nouvel opérateur, à propos duquel je me suis déjà exprimé en notre conseil. L'introduction de ce nouvel opérateur, qui sera également aménageur, permettra certainement d'offrir plus de logements.

Par une réflexion des nouveaux dispositifs à introduire, une éventuelle modification de ceux existants afin d'être efficient à tous les stades du montage des dossiers relatifs aux logements sociaux, l'apport des structures et personnes idoines, nous pourrons relever le défi que toute la politique du logement implique.

Tels sont les éléments que je souhaitais apporter à l'éclairage du gouvernement.


Louis FREBAULT

