

# POLITIQUE PUBLIQUE DE L'HABITAT 2021 - 2030



POLITIQUE PUBLIQUE  
DE L'HABITAT



VICE-PRESIDENCE,  
MINISTÈRE DU LOGEMENT,  
DE L'AMÉNAGEMENT,  
*en charge des transports interinsulaires*



DÉLÉGATION  
À L'HABITAT  
ET À LA VILLE

MERC/AT



# TABLE DES MATIÈRES

<b>ÉDITO</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PRÉAMBULE – LES CONTOURS DE LA POLITIQUE PUBLIQUE DE L’HABITAT</b> .....	<b>5</b>
<b>2. LE DIAGNOSTIC À L’ÉCHELLE DU FENUA</b> .....	<b>9</b>
Introduction .....	10
2.1. La Polynésie française face à des mutations démographiques majeures .....	11
2.2. Un territoire marqué par de fortes inégalités sociales et très sensible aux fluctuations de l’économie mondiale .....	19
2.3. Des logements en partie inadaptés aux besoins des ménages polynésiens .....	23
2.4. Des parcours résidentiels fortement contraints .....	31
2.5. Des besoins en structures d’hébergement identifiés pour les jeunes, les personnes âgées et à mobilité réduite .....	38
<b>3. ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET PROGRAMME D’ACTIONS</b> .....	<b>41</b>
3.1. Une politique publique déclinée autour de quatre axes d’intervention .....	42
3.2. Le programme d’actions .....	44
<b>4. PROGRAMMATION DE LOGEMENTS TERRITORIALISÉE</b> .....	<b>71</b>
Propos introductifs .....	72
4.1. Les hypothèses retenues pour l’estimation des besoins en logements et le scénario retenu .....	73
4.2. Quels produits pour quels publics ? .....	76
4.3. Programmation territorialisée par archipel .....	78
<b>5. LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE PUBLIQUE DE L’HABITAT</b> .....	<b>87</b>
5.1. La mise en place d’un dialogue renforcé avec l’ensemble des parties prenantes .....	88
5.2. Un nouvel écosystème d’acteurs sur le champ de l’habitat : des rôles à (re)définir et affirmer .....	89
5.3. Les instances de suivi et pilotage de la Politique Publique de l’Habitat .....	91

## ÉDITORIAL



L'année 2021 marquera l'adoption par la Polynésie française de sa **Politique Publique de l'Habitat** pour la décennie à venir.

Cette politique sectorielle appréhende de manière **globale** la question du logement et permet d'apporter les solutions adaptées à la **diversité** des besoins dans l'ensemble des archipels. Elle est donc l'outil de planification et d'organisation des réponses du Pays à l'évolution des modes de vie des polynésiens sur toute l'étendue du territoire.

Par ailleurs, au-delà de la construction de logements nouveaux, il est urgent que le parc existant soit **renové**, qu'il s'agisse des quartiers dits prioritaires ou du parc privé. Pour ce faire, il est impératif que soient réformés les dispositifs existants et qu'ils soient complétés par de nouveaux.

La stratégie construite nous invite également à **repenser les modèles de construction** de nos logements, en fixant des objectifs de généralisation de bâtiments résilients qui mobilisent des matériaux locaux, et plus globalement, de développement d'un urbanisme décarboné, plus végétal, soucieux du développement durable ainsi que d'ensembles immobiliers mieux insérés dans le tissu urbain existant, à proximité des équipements et des services.

Tels sont donc les axes forts qui émanent de la Politique Publique de l'Habitat de la Polynésie française 2021-2030 et qui sont explicités plus en avant dans le présent rapport.

Parce que l'habitat est par essence un thème aux enjeux pluriels (économique, social, juridique, historique, culturel...), le succès de cette politique nécessitera une collaboration étroite entre tous les acteurs intéressés, qu'ils soient publics ou privés, et la gouvernance partenariale de notre politique publique de l'habitat est un enjeu clé que la Délégation à l'Habitat et à la Ville se chargera de coordonner.

Le lecteur de ce rapport, et de la Politique Publique de l'Habitat qui en découle, pourra s'apercevoir de l'investissement à réaliser et du cap qui est pris dorénavant. C'est une politique ambitieuse et efficace où chaque acteur sera impliqué, responsable, proactif et présent aux rendez-vous de l'habitat d'aujourd'hui et de demain.

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



Jean-Christophe BOUISSOU



Après plus d'un an de travail soutenu, la Polynésie française se dote de sa politique en matière d'habitat pour les dix prochaines années.

Un défi, tant son élaboration, initiée fin 2019, a rendu nécessaire la mobilisation de plusieurs ministères, services et établissements publics du Pays et de l'État, mais aussi des communes et des acteurs du secteur privé. Un défi également en raison des bouleversements et des incertitudes créés par la crise sanitaire liée à la COVID-19. L'implication sans faille des parties prenantes a néanmoins eu raison des difficultés, preuve, s'il en était besoin, que le cadre de vie de nos concitoyens demeure une préoccupation majeure. Qu'elles soient donc ici remerciées.

Parce que la question de l'habitat transcende celle du logement pour s'intéresser aussi à l'individu dans son environnement à différents moments de sa vie, l'approche retenue est donc globalisante. Plus précisément, elle fait intervenir des secteurs et des métiers divers. Le succès de la stratégie présentée dans le présent rapport est par conséquent intimement lié à leur étroite collaboration que la Délégation à l'Habitat et à la Ville, sous l'égide de la Vice-Présidence, est chargée d'animer. Je gage que le niveau d'engagement dont tous ont fait preuve au cours de la phase d'élaboration de cette politique sectorielle sera tout aussi élevé dans celle de sa mise en œuvre.

*Oraihoomana TEURURAI*  
*Directeur de la Délégation à l'Habitat et à la Ville*

The background of the page is a tropical scene featuring several palm trees of varying heights and orientations. The scene is set against a bright, hazy sky, possibly during sunrise or sunset, with a body of water in the foreground reflecting the light. In the distance, there are silhouettes of buildings and a mountain range. The overall color palette is dominated by warm tones of orange, yellow, and blue.

1.

# PRÉAMBULE

—

## LES CONTOURS DE LA POLITIQUE PUBLIQUE DE L'HABITAT

L'élaboration de la Politique Publique de l'Habitat de Polynésie française (PPH) a pour objectif la définition d'un **document d'orientation stratégique et de programmation qui traite l'ensemble des sujets relatifs aux problématiques de l'habitat à l'échelle du territoire polynésien** : développement du parc public et privé, gestion et amélioration du parc existant, accompagnement des populations aux besoins spécifiques, mobilisation du foncier et conditions d'implantation de l'offre nouvelle afin de favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Les contours d'un **dispositif d'observation de l'habitat** doivent également être définis afin de suivre les effets des politiques mises en œuvre.

À partir d'un diagnostic de la situation existante, la Politique Publique de l'Habitat définit les objectifs à atteindre, notamment la production d'une offre nouvelle de logements et de places d'hébergement, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur le territoire polynésien en harmonie avec les actions publiques en cours (SAGE, projets de renouvellement urbain, projets de résorption de l'habitat insalubre...).

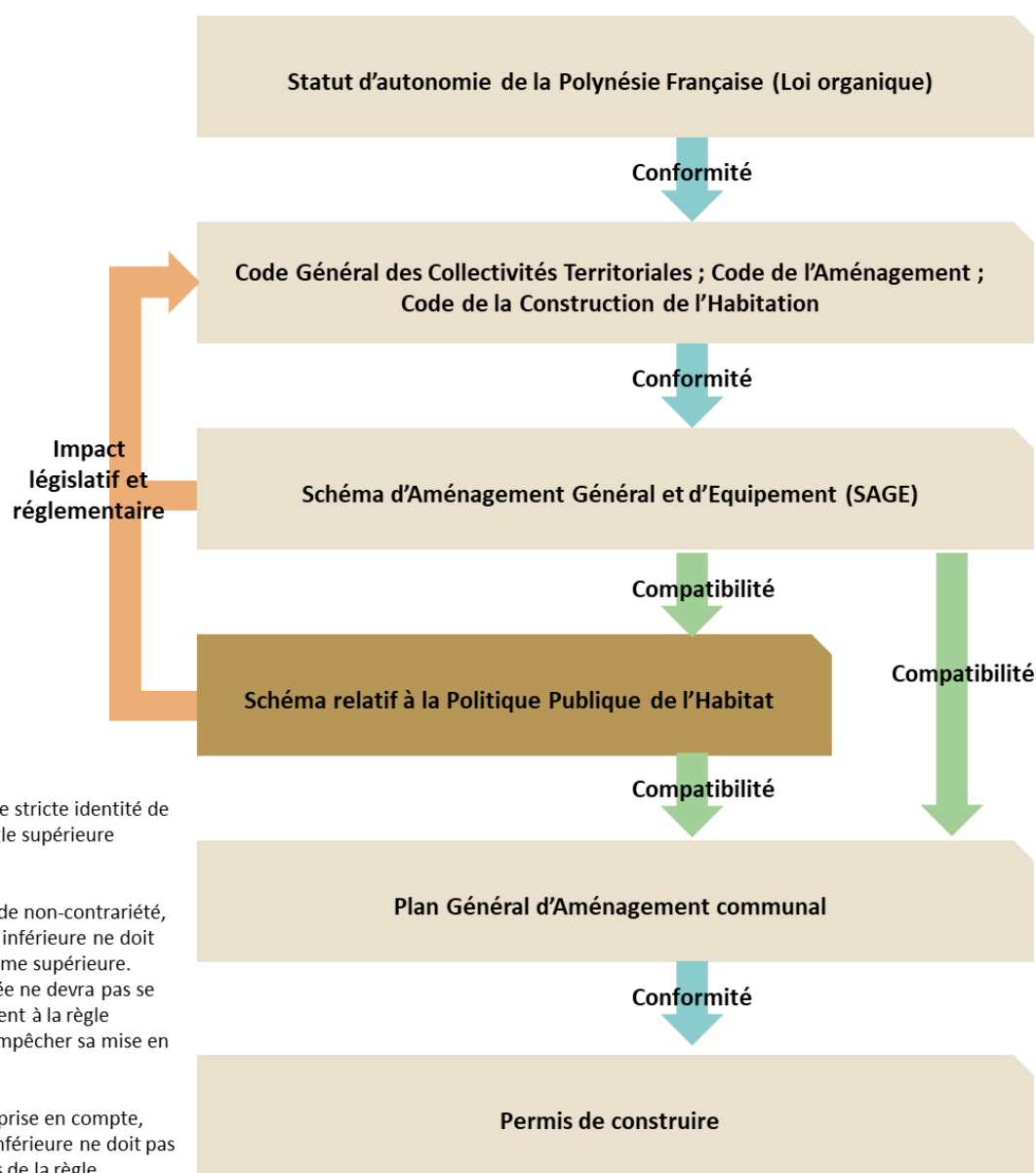
Elle précise notamment :

- **Les objectifs d'offre nouvelle** : la typologie des logements à construire, tant privés que publics, au regard des évolutions démographiques, d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants actuels et futurs, et des impératifs de relogement – démolition de l'habitat indigne, mais aussi des évolutions du parc de logements (prenant en compte notamment des hypothèses d'évolution du parc vacant, du parc de location saisonnière et de logements secondaires, de disparition ou transformation de logements, etc) ;
- **Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant**, qu'il soit public ou privé, en lien avec les travaux d'élaboration du plan de lutte contre l'habitat indigne ;
- **Les réponses à apporter aux besoins particuliers** des étudiants et des jeunes travailleurs, des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, et des personnes sans domicile fixe.

Elle comprend une **programmation détaillée par archipel**, voire par commune pour les plus structurées, avec notamment :

- Le nombre et les types de logements à réaliser, reconstruire – démolir, réhabiliter ou rénover ;
- Leur localisation privilégiée (île/commune, secteur ou périmètre particulier...) ;
- Les modes opératoires : moyens (financiers, fonciers, réglementaires...), outils opérationnels à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés.

La hiérarchie des normes en matière de documents d'urbanisme relative à la Politique Publique de l'Habitat (PPH) pourrait être la suivante sous réserve de créer un texte propre à la PPH, explicitant sa place dans le cadre normatif polynésien :



L'habitat est un champ plus large que celui couvert par le logement : il intègre notamment l'environnement proche du logement (réseaux, espaces publics), mais aussi sa localisation dans une géographie plus large (proximité des écoles, des services, des commerces, des emplois, etc).

Il est une composante essentielle du modèle de développement que la Polynésie est en train de bâtir; il repose sur une organisation et un fonctionnement territorial unique. Les constats posés en matière d'habitat illustrent l'ampleur des besoins, l'urgence à agir et la nécessité de coordonner et d'accélérer l'action publique et privée.

Cette action doit se penser globalement dans un cadre stratégique clair et concerté et être déclinée de façon fine dans chaque territoire pour apporter des réponses durables et soutenables aux besoins en logement.





An aerial photograph of a tropical coastline, likely in French Polynesia, showing a white sandy beach, turquoise lagoon, and a town with colorful roofs. The image is partially obscured by a semi-transparent light yellow rectangular overlay containing text. The background shows a clear blue sky, distant mountains, and a few boats in the water.

**2.**

LE DIAGNOSTIC  
À L'ÉCHELLE  
DU FENUA

## Introduction

Le diagnostic de la Politique Publique de l'Habitat a été établi entre les mois de mai et octobre 2020 et validé lors du Comité de Pilotage du 29 Septembre 2020. Il vise à apporter les éclairages préalables, par un état des lieux de la situation de l'habitat et des dynamiques des marchés immobiliers, à la définition d'une stratégie globale en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat des polynésiens.

Ce diagnostic a été construit à l'appui des diverses sources statistiques et de productions principalement réalisées par l'Institut de la Statistique de Polynésie française (ISPF), d'un corpus documentaire riche portant sur des sujets diversifiés notamment portés par la Délégation à l'Habitat et à la Ville (traitement de l'habitat dégradé et études pré-opérationnelles d'intervention dans les quartiers PRU, développement de la filière bois, intervention sur le logement vacant, évaluation du dispositif OPLS, etc.)

Élément d'objectivation essentiel des phénomènes observés, ce premier regard chiffré, quantitatif sur le fonctionnement du marché du logement a également été soumis au regard des acteurs locaux et des élus. Près de 40 entretiens individuels ont été menés auprès des acteurs professionnels, institutionnels et associatifs, qui ont été également associés à des groupes de travail thématiques, afin de s'assurer de la bonne lecture des phénomènes. L'ensemble des tāvana et leurs services techniques ont été sollicités par voie de questionnaires, d'entretiens semi-directifs et de réunions en visio-conférences pour les archipels éloignés. Ces rencontres ont permis de prendre en compte toute la diversité des besoins en habitat dans les archipels composant la Polynésie française. Ce diagnostic veille à restituer au mieux leur discours.

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



## 2.1. La Polynésie française face à des mutations démographiques majeures

### ► Un territoire multi-insulaire caractérisé par une répartition très inégale de la population

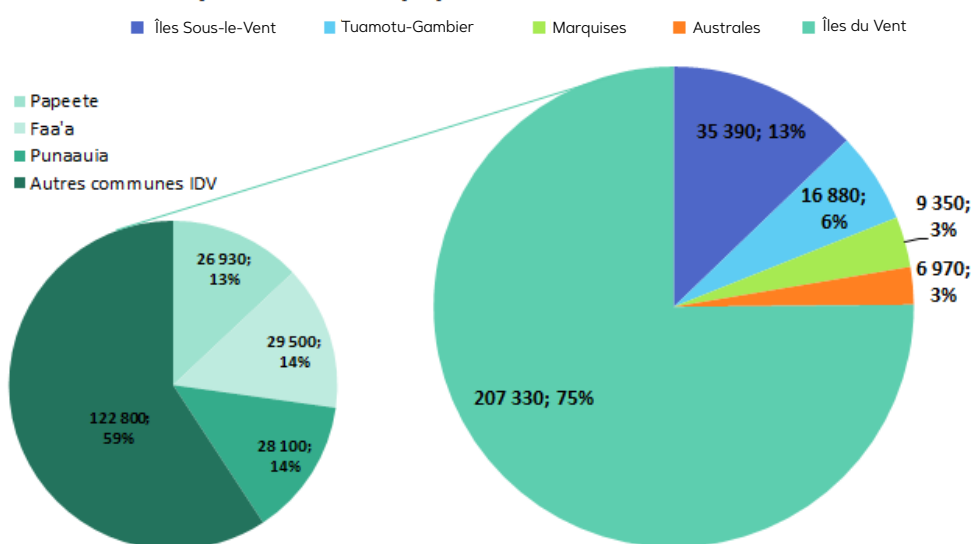
La Polynésie française, **territoire multi-insulaire composé de 118 îles**, est caractérisée par son isolement géographique au sein du Pacifique et par son extrême éclatement. À partir de Tahiti, les distances moyennes s'échelonnent de 225 km pour les Îles Sous-le-Vent, à plus de 1 500 km pour les Marquises et les Îles Gambier.

En 2017, la Polynésie française compte **275 918 habitants** répartis sur **48 communes** scindées en 5 subdivisions.

Ce territoire se compose de :

- **L'archipel des Îles du Vent concentrant 75% de la population** de la Polynésie française au sein de 13 communes dont 3 communes de plus de 25 000 habitants (Papeete, chef-lieu de la Polynésie de 26 930 habitants, Punaauia avec 28 100 habitants et Faa'a, devenue commune la plus peuplée, avec 29 500 habitants) ;
- **L'archipel des Îles Sous-le-Vent regroupant 13% de la population polynésienne** sur 7 communes dont Bora-Bora qui accueille près de 10 550 habitants ;
- **L'archipel des Tuamotu-Gambier**, qui compte 17 communes, représente 6% du poids démographique du territoire ;
- **Les Marquises et les Australes**, qui comptabilisent respectivement 6 et 5 communes, accueillent les 6% de la population restantes (**3% pour les Marquises et 3% pour les Australes**).

### Répartition de la population à l'échelle du fenua



### ► Une approche des bassins de vie qui met en avant l'importance de l'influence de Papeete

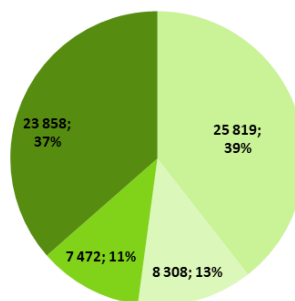
Si l'archipel des Îles du Vent, et l'agglomération de Papeete en particulier sont marqués par la grande concentration de population, en matière d'emplois et d'équipements (notamment scolaires), ces constats sont encore plus révélateurs.

Ainsi, **Papeete concentre 13% de la population des Îles du Vent mais 39% des emplois de cet archipel.** La ville accueille également de nombreux équipements scolaires, primaires et secondaires, générant des **flux routiers importants et déséquilibrant le rapport entre offre et demande de logements.**

En raison de la densité de circulation, les temps de déplacement viennent dégrader la qualité de vie d'une partie des polynésiens contraints à s'éloigner du cœur de l'agglomération pour accéder à un logement abordable.

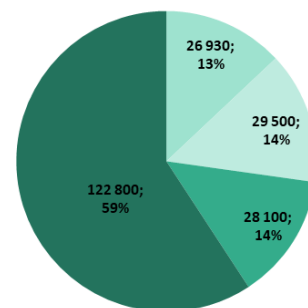
Répartition des lieux d'emploi des actifs des Îles du Vent

- Papeete
- Faa'a
- Punaauia
- Autres communes IDV

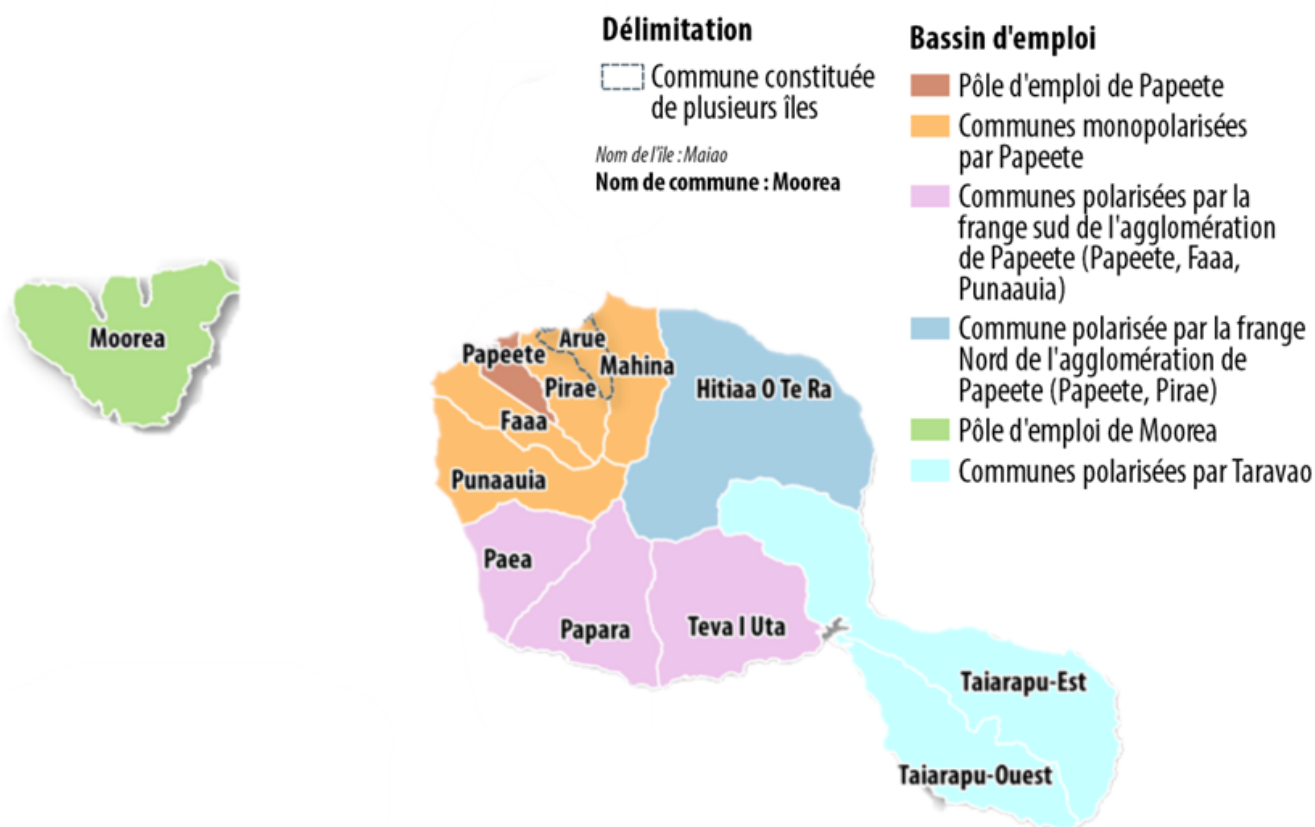


Répartition de la population aux Îles du Vent

- Papeete
- Faa'a
- Punaauia
- Autres communes IDV



Les migrations quotidiennes domicile-travail dessinent des bassins de vie quotidiens et montrent l'étendue de l'influence de Papeete sur l'ensemble des communes des Îles du Vent.



Réalisation : MERCAT - Septembre 2020  
Sources : Recensement de la population 2017 - ISPF / INSEE



## ► Un ralentissement de la croissance démographique qui se confirme

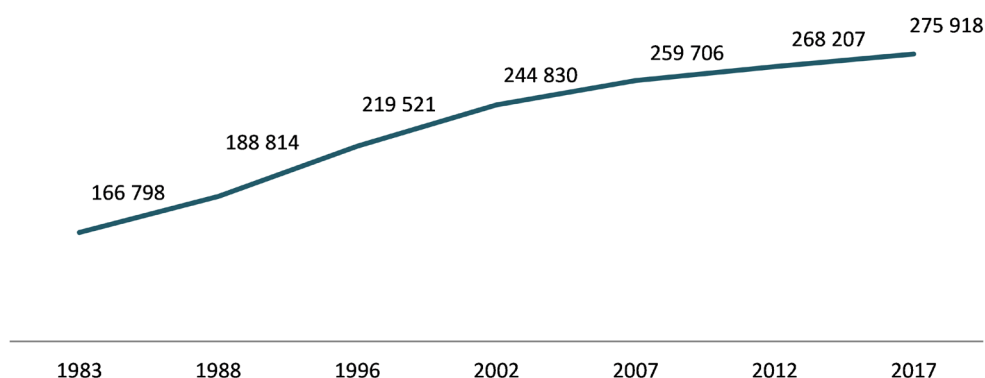
La Polynésie française a connu un développement continu au cours des 35 dernières années et a vu sa population augmenter de près de 65% depuis 1983. Néanmoins, depuis les années 2000, cette dynamique démographique tend à s'essouffler avec un rythme bien moindre sur le dernier recensement (+0,6%/an).

### Regard croisé avec la Nouvelle-Calédonie

En Nouvelle-Calédonie, la tendance démographique est assez similaire à la Polynésie française. La croissance démographique y est nettement plus faible qu'auparavant : +0,2% par an entre 2014 et 2019 contre +1,8% entre 2009 et 2014. Ce fléchissement s'explique principalement par une hausse des départs (1 habitant sur 10 a quitté l'archipel), conjuguée à une baisse des arrivées. Pour la première fois depuis 1983, le solde migratoire est négatif.

### Evolution de la population en Polynésie française depuis 1977

Source : Insee/Ispf – Recensements de la population 2017



Les archipels présentent des évolutions différenciées :

- **Aux Îles du Vent**, après une forte attractivité liée au Centre d'Expérimentation du Pacifique (CEP) et à la réalisation de l'aéroport international de Faa'a, la croissance ralentit de manière régulière à partir de la fin des années 1980.
- **La population des Îles Sous-le-Vent** est celle qui a proportionnellement le plus augmenté depuis les années 1980 (quasiment multipliée par 2) notamment en lien avec un très fort **développement économique axé vers le tourisme**.
- **Aux Marquises et aux Australes**, un ralentissement de la croissance démographique s'observe à partir des années 1980 et ce, jusque dans les années 2000. À la fin des années 2000, l'île de Tahiti a été marquée par la crise économique et par la dégradation du marché de l'emploi avec, pour conséquence, un **retour d'une partie des habitants sur leur île d'origine**, à l'origine d'une croissance démographique plus soutenue sur ces îles.
- À la fin des années 1980 et au début des années 1990, **les Tuamotu-Gambier** se caractérisent par une croissance démographique particulièrement importante (+2,7%/an) et supérieure à la moyenne du fenua liée à la présence des bases pour les essais nucléaires sur Hao, Moruroa et Fangataufa. Cette croissance sera moins forte sur les périodes suivantes voire négative (entre 2007 et 2012), en lien avec la **crise économique et sociale et le recul de l'activité perlicole**.

## ► Un déficit migratoire structurel et un solde naturel en baisse

L'évolution de la population dépend de deux facteurs : d'une part le solde naturel, qui correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès ; d'autre part le solde migratoire, différence entre les arrivées et les départs sur un territoire donné.

Depuis les années 1970, la croissance démographique polynésienne est **portée essentiellement par un solde naturel positif**. Cependant, ce solde naturel diminue de manière régulière, à mettre en relation avec :

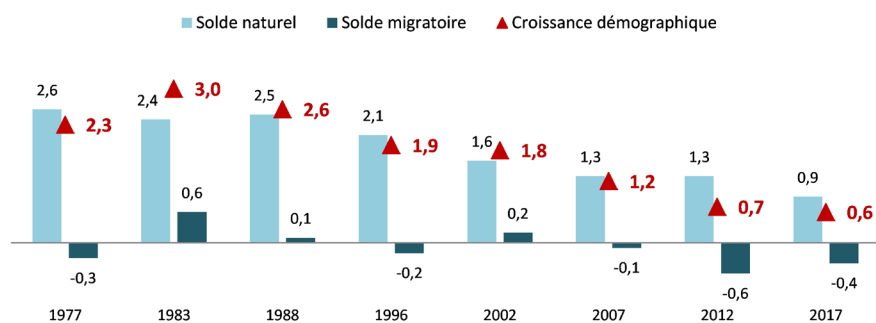
- La **transition démographique avec une diminution du nombre de naissances** du fait de la baisse de la fécondité (l'indice conjoncturel de fécondité passe de **4,2 enfants par femme en 1977, à 1,8 en 2017**) ;
- Un **taux de mortalité qui reste constant**.

### Regard croisé avec la Nouvelle-Calédonie

L'indicateur conjoncturel de fécondité recule à 1,9 enfant par femme contre 2,2 en 2014, 2,6 en 2000 et 3,2 en 1990. La Nouvelle-Calédonie est comparable à la Polynésie française mais très en deçà des autres pays voisins de l'arc mélanésien.

En parallèle, le solde migratoire apparaît comme **très faible voire négatif** selon les périodes d'observation, avec néanmoins une forte attractivité au cours des années en lien avec le développement économique du Pays. Les années 2000 se caractérisent par un déficit migratoire plus important traduisant une perte d'attractivité du fenua suite à la crise économique de 2008, à l'étroitesse du marché de l'emploi, aux nombreux changements de gouvernements, aux flux migratoires moins importants de fonctionnaires et de militaires, aux départs de jeunes, etc.

**Moteurs de la croissance démographique (en moyenne annuelle) en point de croissance de la population entre 1977 et 2017 en Polynésie française**  
Source : Insee/Ispf - Recensements de la population 1977 à 2017, État civil de la Polynésie française



Le déficit migratoire peut être éclairé par plusieurs phénomènes :



- **Un départ de jeunes de 15 à 25 ans, en lien avec la réalisation d'études hors du territoire polynésien.** D'après les chiffres de l'ISPF, 10% des jeunes âgés de 18 à 25 ans partent de Polynésie française chaque année ;



- **Un retour au pays des jeunes actifs partis faire leurs études (25-30 ans) :** parmi les 12 000 personnes arrivées au cours des cinq dernières années, 2 000 sont natives de Polynésie. Ces jeunes sont plus diplômés et se sont plus rapidement insérés sur le marché du travail ;



- **L'arrivée en Polynésie française de familles avec enfants.** La plupart de ces ménages viennent de métropole (76%). Il s'agit notamment de fonctionnaires ou de cadres d'entreprises implantés à Tahiti ;



- **Des départs de personnes en fin de carrière et de retraités :** il s'agit souvent d'un retour en Métropole des actifs en fin de carrière mais aussi des ménages, qui, avec la baisse de ressources liée à la retraite, ne peuvent plus faire face aux dépenses de la vie quotidienne.

► **Un profil très familial lié à la présence de ménages à plusieurs noyaux familiaux**

Avec près de 3,6 personnes par ménage, la Polynésie française présente un profil très familial. La taille moyenne des ménages varie peu selon les archipels (entre 3,46 personnes par ménage aux Marquises et 3,62 personnes par ménage aux Îles du Vent).

**Regard croisé avec la Nouvelle-Calédonie**

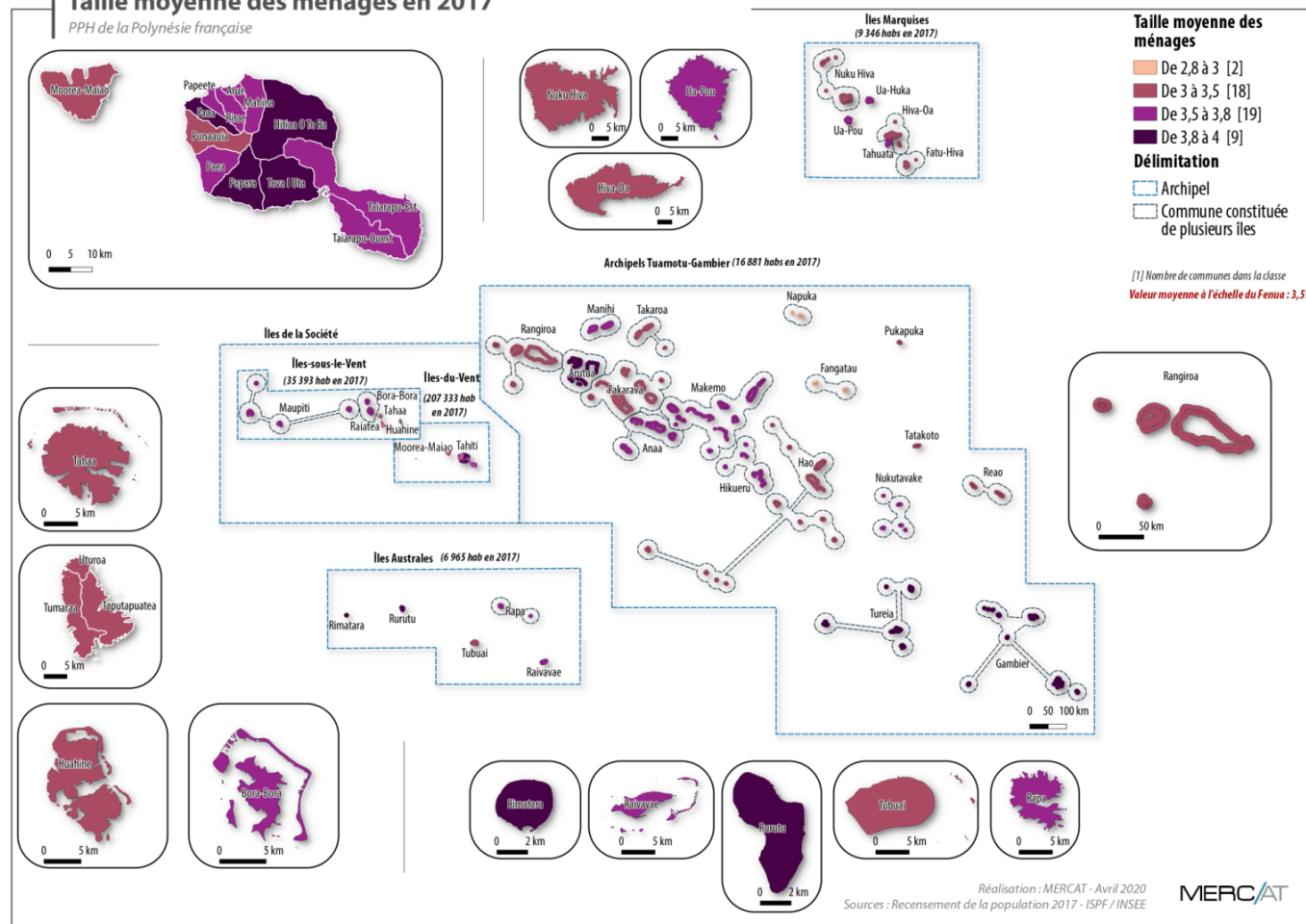
Conséquence de l'évolution des modes de vie et du vieillissement de la population, la taille des ménages continue de diminuer en Nouvelle-Calédonie. En 2019, les ménages comptent en moyenne 2,9 personnes contre 3,9 en 1989.

Cette taille moyenne des ménages ne doit pas masquer la grande diversité des compositions familiales source de besoins en logements très différenciés :

- **L'importance des ménages à plusieurs noyaux familiaux.** Plus du quart des ménages du fenua sont composés de familles de plusieurs générations vivant dans le même foyer. Ce type de ménages regroupe **43% de la population polynésienne**. Ce phénomène peut aboutir à des sur-occupations très importantes pouvant aggraver les conditions de vie des occupants dans des modèles d'habitat très précaires ;
- **Une part élevée de familles avec enfants** qui représentent 43% des ménages à l'échelle du fenua, comprenant des couples avec enfants et des familles monoparentales ;
- **Les ménages unipersonnels représentent 15% des ménages.**

**Taille moyenne des ménages en 2017**

PPH de la Polynésie française

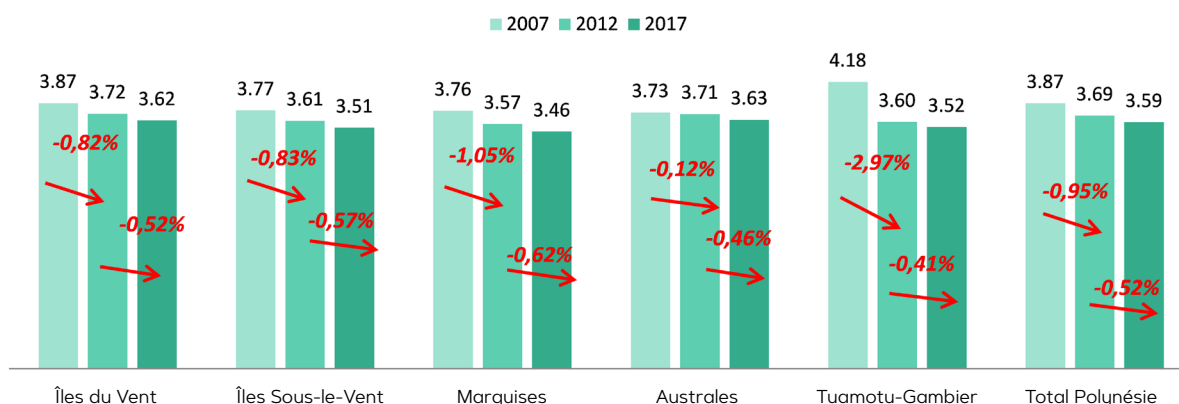


La Polynésie française connaît une **diminution de la taille moyenne des ménages** appelée également « **deserrement des ménages** » et qui correspond à plusieurs critères sociologiques et démographiques :

- La **décohabitation des jeunes et le recul du modèle de la famille traditionnelle** accueillant grands-parents et enfants au sein du même logis ;
- Le **vieillissement de la population** avec de plus en plus de personnes vivant seules à leur domicile ;
- L'**augmentation des divorces et séparations**.

La baisse de la taille moyenne des ménages observée en Polynésie se traduit par le **passage d'une taille moyenne de 3,9 à 3,6 personnes par ménage entre 2007 et 2017**.

**Évolution comparée de la taille des ménages et rythme de deserrement**  
Source : Insee/Ispf - Recensements, de la population 2012 et 2017



### ► Un territoire jeune mais dont la dynamique de vieillissement est enclenchée

Le territoire polynésien est jeune. Toutefois, une dynamique de vieillissement s'observe et est symptomatique de la transition démographique que traverse la Polynésie avec :

- **Une hausse de la part des 60 ans et plus** passant de 10% à 12% au dernier recensement, soit une croissance de +4,7% par an et près de 1 100 séniors supplémentaires chaque année entre 2012 et 2017,
- **L'espérance de vie qui s'allonge et qui atteint 77 ans** (76 ans en 2012). Elle est de 79 ans pour les femmes et de 75 ans pour les hommes.

**L'accélération de ce phénomène va nécessiter de déployer des mesures d'accompagnement tant du point de vue du logement que de son environnement.**

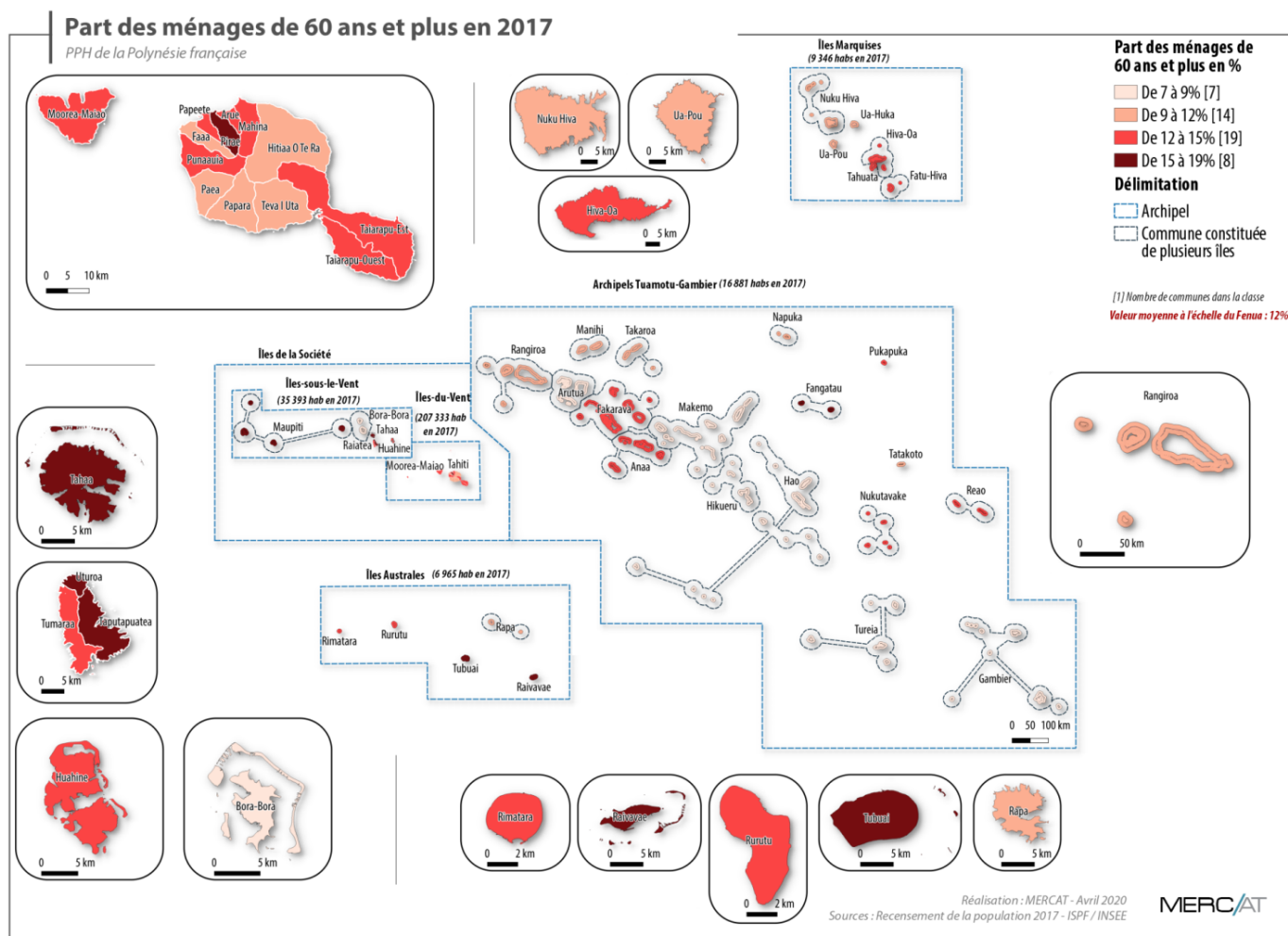
#### **Regard croisé avec la Nouvelle-Calédonie**

À titre de comparaison en Nouvelle-Calédonie, la part des personnes de 60 ans et plus est supérieure : 14,5 %. Le vieillissement s'explique à la fois par la baisse de la fécondité et par la hausse de l'espérance de vie, depuis le milieu des années 1990. Celle-ci a gagné près de neuf années en trente ans et atteint 78 ans en 2019. Elle est supérieure à celle des pays voisins insulaires, mais demeure moins élevée que la moyenne en France métropolitaine (83 ans).



Les archipels présentent des profils légèrement variés :

- **Les Îles du Vent connaissent un vieillissement marqué** avec une forte hausse de la part des seniors (+5%/an entre 2012 et 2017). Cette tendance devrait se poursuivre en lien avec le vieillissement des ménages présents et la volonté de certains matahiapo de se rapprocher des systèmes de soins présents sur l'archipel.
- **Le vieillissement de la population est légèrement moins rapide aux Îles Sous-le-Vent** (croissance de +3,5%/an), avec néanmoins une part des seniors correspondant à 13% de la population totale en 2017 (contre 11% en 2012) ;
- **La population des Tuamotu-Gambier est plus jeune** que celles des autres archipels avec une légère surreprésentation des individus de moins de 30 ans (48%). L'archipel connaît néanmoins un vieillissement accéléré de sa population en raison des départs des jeunes pour des raisons économiques principalement.
- **Les Marquises comptent une part de seniors équivalente à celle observée à l'échelle de la Polynésie française** (12%) et une dynamique du vieillissement équivalente (+4,7%/an). Les élus de l'archipel soulignent la baisse du taux de natalité aux Marquises et un départ des familles pour le parcours scolaire des enfants.
- **Les Australes présentent un profil plus vieillissant**, avec 14% des ménages de plus de 60 ans (et en hausse par rapport à 2012 (12%).



## ► En synthèse, quelques points à retenir :

Une grande concentration des populations, des emplois et des équipements dans l'agglomération de Papeete, qui déséquilibre le rapport entre offre et demande de logements.

Près de **40%** des actifs des Îles du Vent travaillent à Papeete.



Un ralentissement progressif de la croissance démographique qui reste portée par le solde naturel, tandis que le solde migratoire s'inscrit dans un déficit durable.

Un taux de croissance lié au solde migratoire de **-0,4% par an**  
**10%** des jeunes de 18 à 25 ans partent de Polynésie française chaque année.



Une baisse de la natalité et un allongement de la durée de vie qui entraînent un vieillissement rapide de la population.

**12%** de personnes de plus de 60 ans en 2017.  
Près de **1 100 séniors supplémentaires** chaque année entre 2012 et 2017.



Une population au profil très familial, qui reste marquée par le modèle intergénérationnel de la famille polynésienne.

**3,6** personnes en moyenne par foyer.  
**26%** de ménages à plusieurs noyaux familiaux.



## 2.2. Un territoire marqué par de fortes inégalités sociales et très sensible aux fluctuations de l'économie mondiale

### ► La crise économique a fortement impacté l'emploi et les ménages les plus modestes<sup>1</sup>

La population polynésienne ne fait pas exception à la situation de fragilité sociale et économique qui touche la majorité des territoires d'Outre-Mer. Ce constat se traduit notamment par un **taux de chômage** élevé (21% en 2017 à l'échelle du fenua, soit 24 900 personnes se déclarant en recherche d'emploi).

#### Regard croisé avec la Nouvelle-Calédonie

Le chômage en Polynésie française, s'il se maintient depuis 2012, plafonne à un niveau bien plus élevé que la Nouvelle-Calédonie (12% de chômage en 2018).

#### Quelques définitions (Source : ISPF)

**Chômeur** : personnes qui se sont déclarées sans travail, immédiatement disponibles pour occuper un emploi et à la recherche d'un travail. Si la personne réside dans un archipel éloigné (Australes, Marquises, Tuamotu-Gambier), l'obligation de recherche n'est pas demandée. Les inactifs (retraités, étudiants...) qui se sont déclarés à la recherche d'un emploi ne sont pas comptabilisés comme chômeurs.

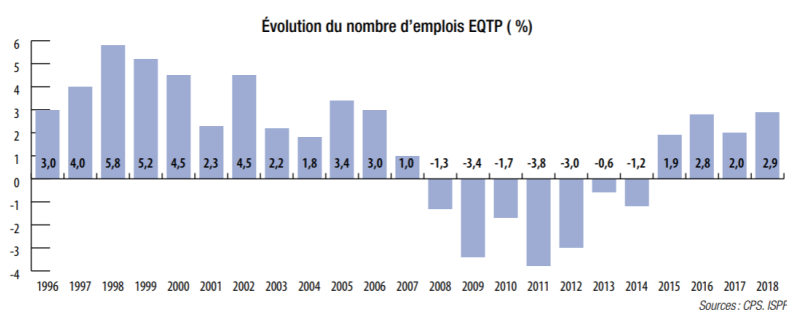
**Taux de chômage** : le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active (population active ayant un emploi et les chômeurs).

L'analyse du taux de chômage requiert une vigilance particulière. L'absence d'un système d'assurance chômage et d'un revenu minimum garanti n'incite pas les polynésiens sans emploi à se déclarer comme chômeurs comme dans l'Hexagone ou les DOM. **Également, le non-salariat se développe autour d'activités traditionnelles informelles avec notamment le recours à l'autoconsommation** (20% de la consommation alimentaire), surtout dans les îles éloignées du bassin d'emplois de Papeete et son agglomération.

À la fin des années 2000, la Polynésie française est frappée de plein fouet par la crise financière mondiale. Entre 2008 et 2012, les taux de croissance y sont négatifs, avec une baisse de 2,7 points de PIB par an, soit un recul beaucoup plus marqué que dans les territoires ultramarins ou en Métropole. En définitive, en 2012 le PIB polynésien est au même niveau qu'en 2002.

À partir de 2013, la reprise s'amorce en Polynésie française grâce à une stabilité politique retrouvée et une reprise de l'activité mondiale. La Polynésie française retrouve en 2018 le niveau de richesse qu'elle connaissait en 2007, juste avant la crise.

Pendant la crise, la réduction des richesses s'est accompagnée d'une **réduction de la demande en travail**, marquée par une perte de **6 600 postes salariés, soit une baisse de 10%**. Le taux de chômage est passé de **12% en 2007 à 22% en 2012** entre l'accélération des suppressions d'emplois et l'arrivée des nouveaux actifs qui entraînent une hausse massive du nombre de chômeurs.



<sup>1</sup> Chiffres et analyses issus du rapport du CEROM « Polynésie française 2008-2018, une crise économique profonde et un modèle à renouveler »

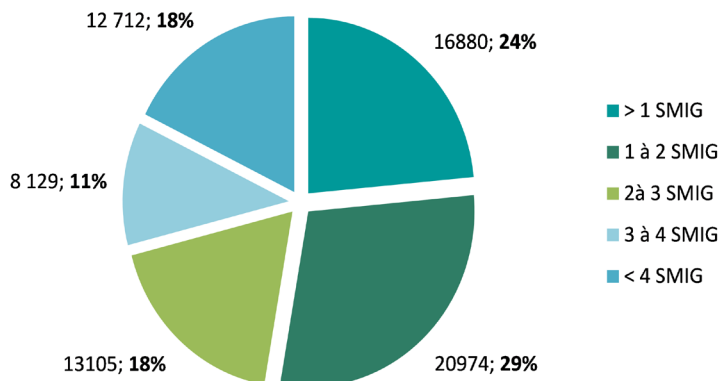
## ► Des niveaux de revenus très inégaux

Les niveaux de revenus sont faibles en Polynésie française. D'après l'Enquête Budget des Familles réalisée par l'ISPF en 2015, plus de la moitié des ménages ont des **revenus monétaires mensuels inférieurs à 300 000 CFP**, soit 2 SMIG. D'après l'ISPF, environ 20% des ménages polynésiens vivaient sous le seuil de pauvreté monétaire, soit moins de 160 000 CFP par mois par ménage.

Le SMIG polynésien est de 152 914 CFP brut pour 169 heures de travail, soit un taux horaire brut de 904,82 CFP.

Tranches des revenus monétaires mensuels par ménage

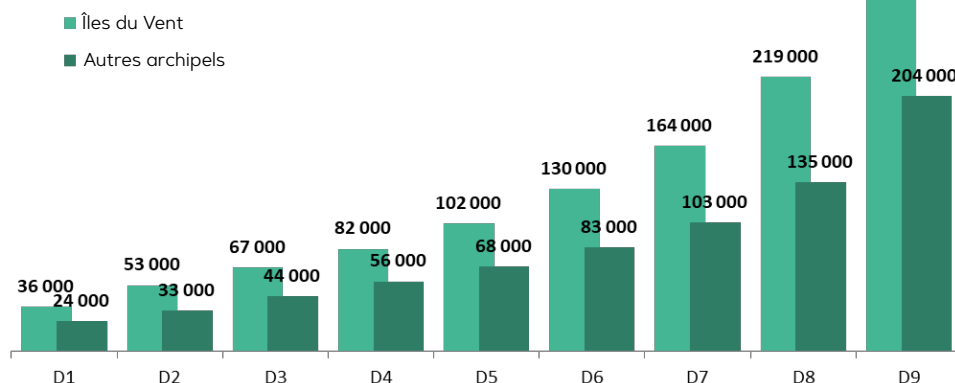
Source : Enquête Budget des Familles 2015 - ISPF



La Polynésie française est également marquée par de **forts écarts de revenus au sein même de sa population**. Ainsi, les ressources des 10% des ménages les plus riches, sont près de 9 fois supérieures à celles des 10% des ménages les plus pauvres (ratio interdécile de 8,9 aux Îles du Vent et de 8,5 dans les autres archipels).

Niveaux de revenus par décile et par unité de consommation

Source : Enquête budget des Familles 2015 - ISPF

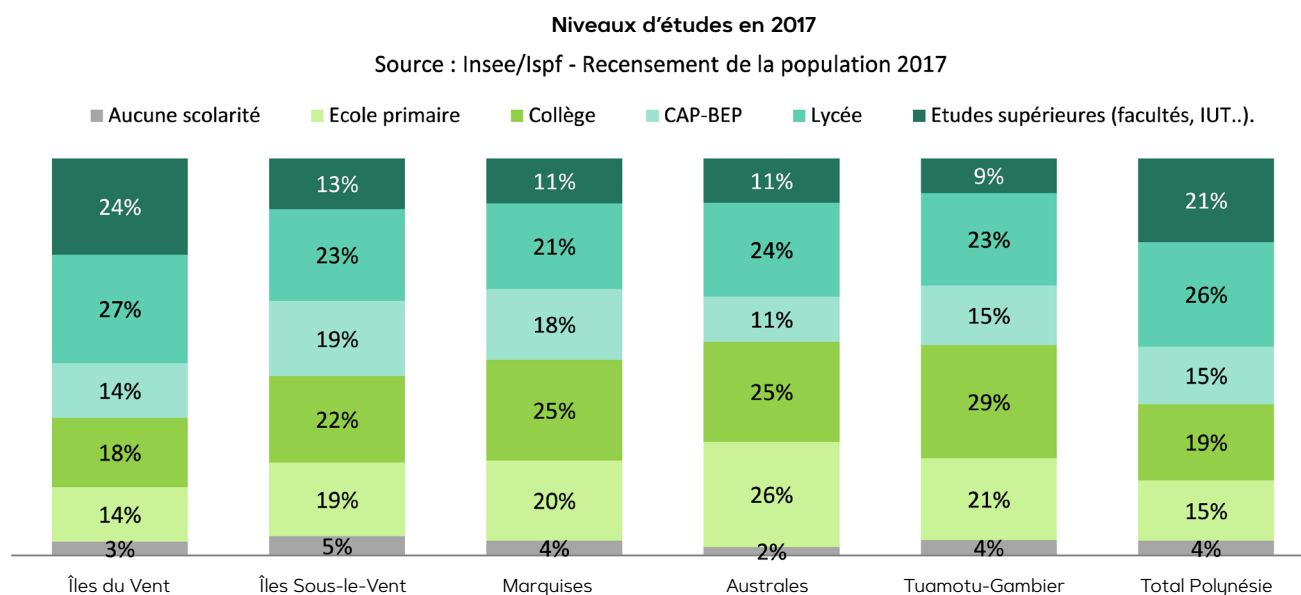


En 2020 et 2021, la pandémie de COVID-19 a fortement impacté l'emploi en lien avec la fermeture de l'espace aérien et l'arrêt du tourisme extérieur pendant plusieurs mois. Les conséquences économiques de cette crise sanitaire sont encore méconnues et difficilement appréhendables mais pourraient trouver dans la structure de l'économie polynésienne un terreau fertile à une dégradation de l'emploi et par conséquent, des ressources financières des polynésiens.

## ► Un accès à l'éducation encore fragile

À l'échelle du fenua, seuls 21% des individus de 15 ans et plus ont un diplôme d'études supérieures. Les archipels les plus éloignés et les moins peuplés sont également ceux où le niveau de diplôme est le plus bas.

Seul l'archipel des Îles du Vent sort du lot avec une surreprésentation de diplômés post bac (24%), en lien avec la présence de la majorité des équipements scolaires, universitaires et des formations proposées sur l'île de Tahiti, mais aussi en raison de la structure de l'offre d'emplois, davantage orientée vers les emplois cadres et professions intermédiaires.



Concernant les îles les plus éloignées, le décrochage se manifeste à partir du collège en raison d'un manque de structures dédiées sur place, de frais de déplacements souvent onéreux à la charge des parents ou des difficultés à trouver un logement ou à être hébergés par des proches sur l'île de Tahiti.

Le décrochage scolaire se manifeste également pour les lycéens et étudiants habitant les îles de Tahiti et Mo'orea mais résidant dans une commune éloignée de l'agglomération de Papeete : le **cadencement des transports en commun et la durée de trajet** (allongée par la saturation du réseau routier) participent au **découragement des élèves et étudiants** ne pouvant être hébergés au plus près de leur lieu d'études.

## ► En synthèse, quelques points à retenir :



Un territoire largement dépendant du tourisme et des importations extérieures, sensible aux fluctuations du marché mondial.

Un taux de chômage de **21%** contre 12% en 2007.



De fortes inégalités de revenus.

Un quart des ménages gagnent **moins de 1 SMIC**.

Les 10 % des personnes les plus riches disposent de revenus **9 fois supérieurs** au 10% des ménages les plus pauvres.



Le logement, **3<sup>ème</sup> poste de dépense** des ménages polynésiens.

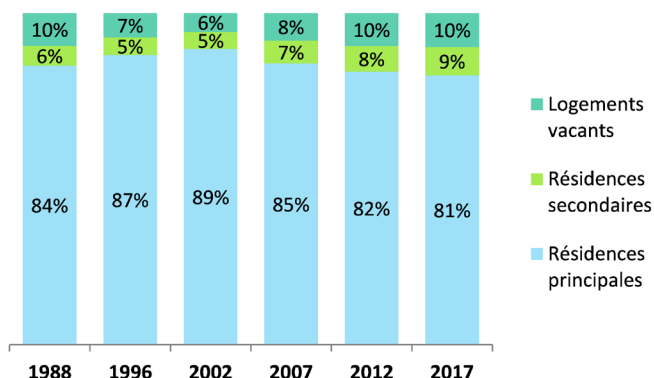


Une carence de certaines offres de formation et l'éloignement des lieux d'études.

Seuls **21%** des personnes de 15 ans et plus ont un diplôme **post bac**.

## 2.3. Des logements en partie inadaptés aux besoins des ménages polynésiens

► Une croissance rapide du stock de logements qui ne sert que partiellement l'occupation à titre de résidence principale



En 2017, le parc est essentiellement composé de **résidences principales** [logement occupé plus de 6 mois de l'année par un ménage] : 81% de la totalité du parc de logements.

Néanmoins, les dix dernières années sont marquées par un **recul de la part de résidences principales** (-4 points au sein de l'ensemble des logements) au profit des résidences secondaires et des logements vacants.

Ce phénomène peut avoir plusieurs causes :

- **Le développement de la location saisonnière**, au cours des dernières années, a déséquilibré le marché existant à la fois via un basculement au sein du parc existant de la location à l'année vers la location touristique, mais aussi dans le neuf avec l'arrivée de nouveaux investisseurs intéressés par le rendement important permis par la location saisonnière ;
- **Un délaissement d'un parc de logements** dans des secteurs touchés par une déprise économique : cas des Tuamotu-Gambier notamment ;
- **Des phénomènes de double résidence ou de maintien d'une résidence familiale** pour des actifs travaillant à Tahiti et originaires des archipels éloignés (expliquant les fortes proportions de résidences secondaires). Le parc de résidences secondaires et logements occasionnels, avec 8 120 unités en 2017, occupe une part non négligeable du parc total de logements (8,6%). Sur la période récente, il augmente plus rapidement que le parc de résidences principales et notamment dans les archipels éloignés.

### Regard croisé avec la Nouvelle-Calédonie

La Nouvelle-Calédonie est confrontée à la même tendance de croissance du parc inoccupé de manière permanente : entre 2014 et 2019, le nombre de logements vacants a quasiment doublé (passant de 5,4% du parc à 9,1%) et les résidences secondaires équivalent à 7,6% des logements. Ainsi, les résidences principales ne représentent plus que 83% des logements (contre 88% en 2014).

## ► La vacance, un phénomène en hausse, notamment lié à la qualité du parc et aux stratégies des propriétaires

### Définition de la vacance (définition de l'ISPF) :

« Un logement vacant est un logement ordinaire inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

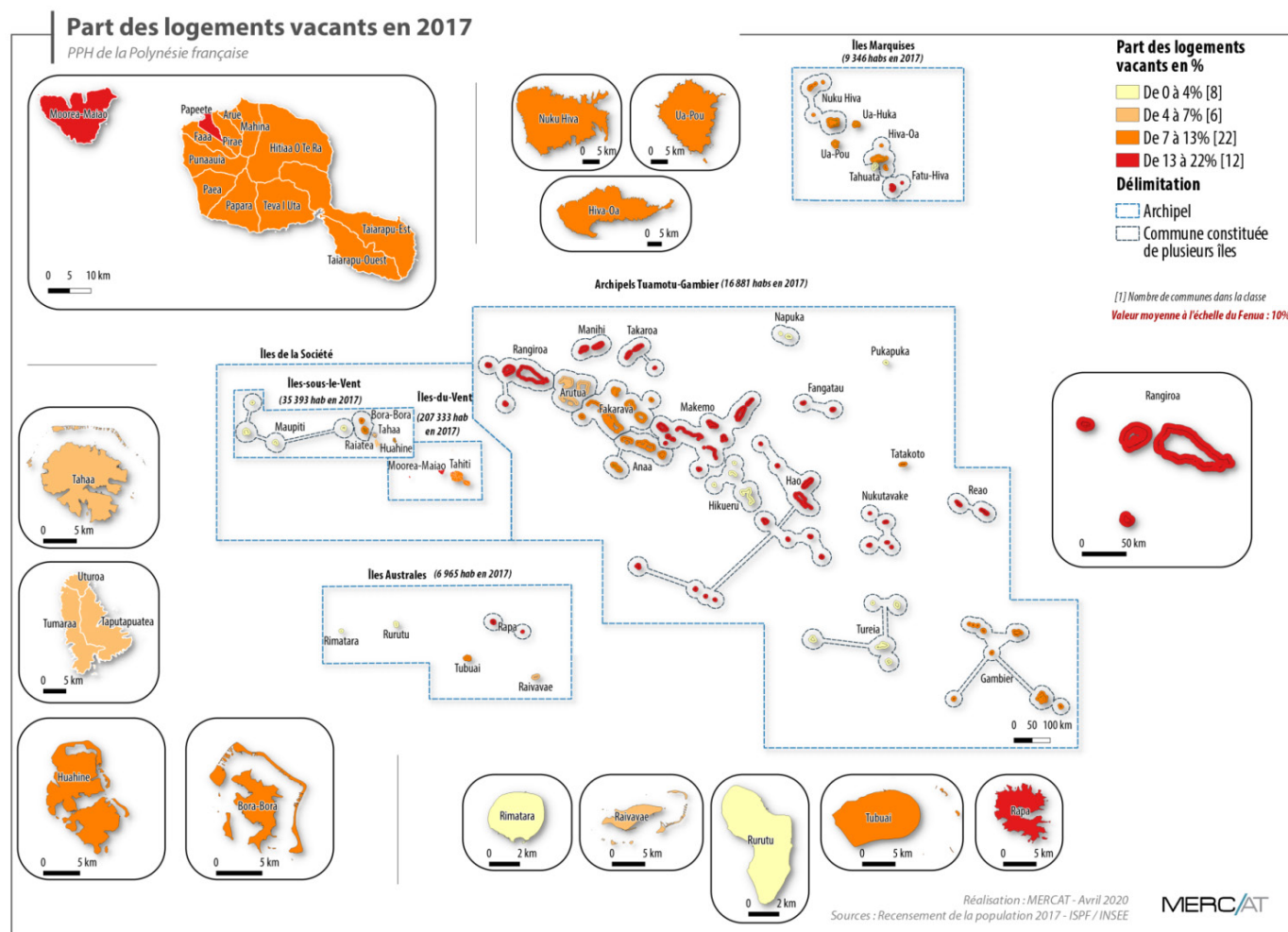
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). »

### Point de vigilance : différenciation résidences secondaires / logements vacants

Selon l'ISPF, une vigilance à avoir quant à la différenciation résidences secondaires / logements vacants. Ces données doivent être manipulées avec précaution car elles relèvent du volet déclaratif et sont difficiles à vérifier.

En Polynésie française, 9 700 logements vacants ont été recensés en 2017, soit 10% du parc total de logements. À l'échelle du fenua, la part de la vacance n'a cessé d'augmenter depuis 2002, correspondant à environ 390 logements vacants supplémentaires par an.

Une légère surreprésentation de la vacance est observée aux Tuamotu-Gambier (12%, soit 810 unités) et aux Marquises (10%, 340 unités). Aux Australes et aux Îles Sous-le-Vent, la vacance reste très contenue, en deçà de la moyenne observée à l'échelle du fenua (7% correspondant respectivement à 170 et 920 unités).





Les raisons sont diverses selon les archipels :

- **Aux Îles du Vent et dans une moindre mesure aux Îles Sous-le-Vent**, au regard de la forte tension du marché, la vacance correspond à une forte **vétusté des biens** nécessitant des travaux importants, un **retrait de la location par désintérêt financier des propriétaires** (la fiscalité actuelle n'incite pas les ménages à remettre leur bien vacant sur le marché) ou une crainte de difficultés face aux mauvais payeurs. Il est également possible qu'une partie des logements loués en **location saisonnière** soient déclarés vacants.
- **Dans les archipels éloignés**, et comme évoqués auparavant, une partie des biens peut être **délaissée par ses occupants** qui cherchent à se rapprocher d'un bassin d'emploi. Ici, la distinction entre le logement totalement vacant, et le logement familial occupé une partie de l'année (résidence secondaire) par ses propriétaires est difficile à établir.

### ► L'habitat individuel, forme urbaine dominante mais des dynamiques qui tendent à évoluer

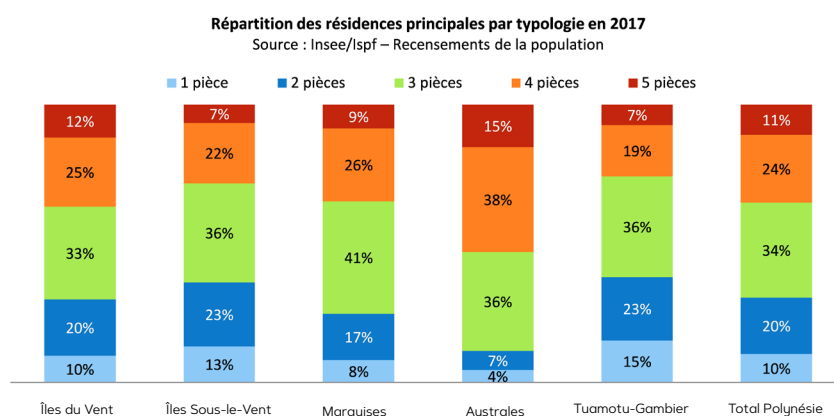
Le parc de la Polynésie française est majoritairement composé de résidences principales en habitat individuel. Le parc collectif représente environ 10% de l'ensemble des résidences principales.

#### Regard croisé avec la Nouvelle-Calédonie

Le parc de logements calédonien est davantage orienté vers l'habitat collectif, qui représente 35% des résidences principales. Les logements précaires (cases mélanésiennes, construction provisoires, etc) comptent pour 3% des habitations.

L'offre de résidences principales est diversifiée sur le plan des typologies proposées avec une répartition en trois tiers : environ 30% de petits logements (T1-T2), 34% de logements de taille intermédiaire et 35% de logements familiaux (T4 et +). Le nombre moyen de pièces s'élève à 3,1 pour les résidences principales en 2017.

**Point de vigilance :** l'analyse par typologie doit être mise en regard avec l'usage du logement en Polynésie française au regard des conditions climatiques. Ainsi dans le recensement de l'ISPF, **seules sont comptabilisées les pièces closes et couvertes** ; or de nombreux logements comptent des espaces extérieurs (terrasses, fare pote'e) qui sont de réelles pièces de vie, bien qu'elles ne soient pas comptabilisées en tant que telles.



L'offre de T1/T2 connaît la croissance la plus rapide à l'échelle de la Polynésie (près de 1 540 T1 et 2 500 T2 supplémentaires) avec à l'inverse, une croissance négative des grandes typologies.

En plus du développement de l'offre collective, ces tendances illustrent un phénomène probable de **divisions de logements** et met donc en exergue la nécessité d'accompagner et maîtriser ce phénomène pour à la fois **répondre aux besoins des structures familiales en évolution (besoins en petites typologies pour les jeunes, jeunes actifs, retraités, etc.)** tout en continuant de répondre aux besoins de la famille polynésienne traditionnelle.

## ► Une majorité de polynésiens propriétaires de leur résidence principale

### Point de vigilance : répartition propriétaires / locataires

Certains locataires de longue date sont susceptibles de se déclarer comme propriétaires des résidences principales qu'ils occupent. Les chiffres relatifs au nombre de propriétaires recensés par l'ISPF est donc probablement supérieur à la réalité de terrain.

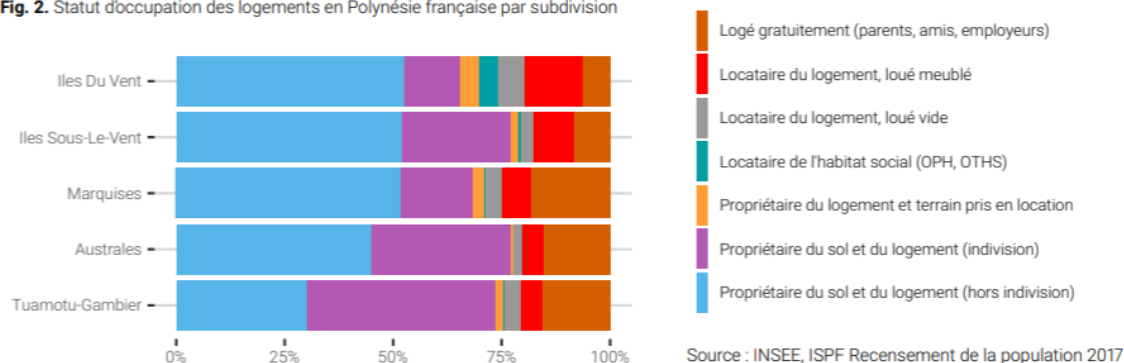
Par ailleurs, le statut de propriété du logement ne garantit pas la pleine propriété du sol, au regard des nombreuses situations d'indivisions voire d'occupation sans titre du foncier.

Selon les données de l'ISPF, le parc de résidences principales est majoritairement occupé par des ménages propriétaires de leur logement (72%). La part des locataires est bien moindre (20%). Enfin, environ 6 000 ménages sont logés gratuitement (8% restants).

### Regard croisé avec la Nouvelle-Calédonie

En Nouvelle-Calédonie, la part des locataires est plus importante (35% des ménages sont locataires en 2019, dont 15% dans le parc social et 19% dans le parc privé) et environ 60% des ménages sont propriétaires de leur logement. D'autre part, 5% sont hébergés à titre gratuit.

Fig. 2. Statut d'occupation des logements en Polynésie française par subdivision



À l'échelle des archipels :

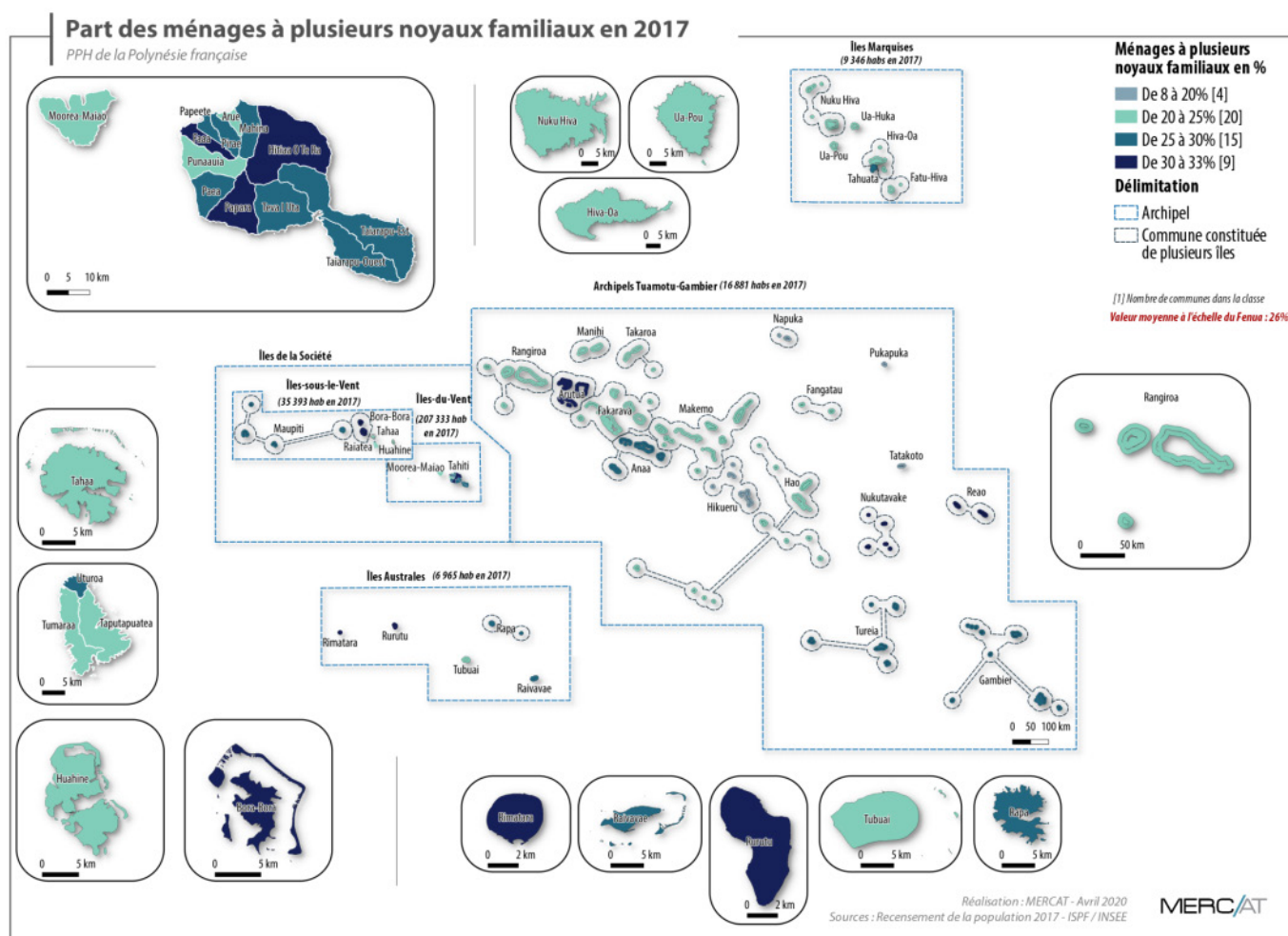
- La part des ménages pleinement propriétaires du sol et du logement est la plus élevée aux Îles du Vent, aux Îles Sous-le-Vent et aux Marquises (cadastrage des terrains et partages plus avancés que dans les autres archipels éloignés) ;
- Aux Australes et Tuamotu-Gambier, il s'agit en grande partie de propriétés en indivision ; les situations d'indivision sont également largement présentes aux Îles Sous-le-Vent (25% des situations) ;
- Aux Îles du Vent, les locataires représentent près du quart des occupants des résidences principales, soit 3 points de plus par rapport à la moyenne polynésienne, en lien avec la présence d'un parc collectif de l'OPH et la présence d'un parc locatif, notamment sur l'agglomération de Papeete ;
- Dans les archipels éloignés, les situations d'hébergement au sein de la famille ou chez des amis sont largement développées. Les valeurs communautaires de solidarité familiale et/ou amicale, sont d'autant plus prégnantes sur ces archipels plus isolés.

► **Une solidarité familiale et amicale ancrée qui mène à des situations de cohabitation plus ou moins choisies**

« La famille est le premier lieu d'intégration sociale, de l'apprentissage de l'autorité et de la responsabilité, c'est aussi dans la famille que se développe la solidarité entre les générations et que se transmettent la mémoire et les traditions. La cohésion sociale de toute la société polynésienne en dépend »<sup>2</sup>.

La famille occupe en effet une place toute particulière dans la société polynésienne. Dans une grande partie des ménages polynésiens, plusieurs générations vivent sous le même toit et conservent des liens forts. Si l'occidentalisation de la société aboutit à une réduction de ce phénomène, **les ménages comptant plusieurs noyaux familiaux représentent encore 25% de l'ensemble des ménages et accueillent près de 45% des polynésiens**. À ces situations de cohabitation pérenne, doivent s'ajouter les situations d'hébergement temporaire (plusieurs semaines, plusieurs mois) de proches pour des raisons diverses (accès à l'emploi, accès aux soins, accès à la formation, etc).

Au cours de la vie, les ménages polynésiens peuvent être amenés à **prendre en charge leurs aînés, des membres de la famille ou amis en situation de handicap, à accueillir des jeunes pour la réalisation de leurs études**, etc. Les logements tels que conçus aujourd'hui, **ne prévoient pas cette variation d'occupation**, créant ainsi des problèmes de **suroccupation temporaire ou durable**. En réponse à cette forte solidarité familiale qui caractérise la société polynésienne traditionnelle, il s'avère aujourd'hui nécessaire de concevoir un habitat adapté à ces variations d'occupation et à la réalisation du parcours résidentiel.



2 Mot du Président de la Polynésie française, M. Edouard FRITCH  
 - Plan d'orientation stratégique pour la mise en œuvre d'une politique publique pour la famille

## ► L'intervention sur l'habitat insalubre : des opérations de RHI aux programmes de renouvellement urbain

### ● L'habitat insalubre en Polynésie française

La Résorption de l'Habitat Insalubre - RHI se définit comme une :

- « Opération publique permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique, principalement sous forme de déclaration d'utilité publique - DUP, de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants ».

En Polynésie française, la RHI vise à supprimer les zones occupées par des habitats précaires, souvent situés sur des sites sous équipés et/ou à risques.

Aussi, selon les cas, ce type d'habitat peut être qualifié de :

- **Précaire** (en référence à la précarité des matériaux de construction et du mode constructif adopté par les ménages) ;
- **Indigne** (en référence à l'exposition des occupants à un risque pour la sécurité physique ou la santé) ;
- **Informel** (en référence à l'édification sans droits ni titres de ces installations à usage d'habitation).

À cela, s'ajoutent l'absence d'évacuation des eaux usées et l'absence d'assainissement collectif. Certains sites ne sont pas équipés en eau potable, ce qui aggrave les conditions sanitaires des ménages. À noter que certains sites sont exposés à des risques naturels élevés (risque d'inondation et submersion en bord de mer ou en vallée, en bord de rivière, risque d'éboulement en zone montagneuse, glissement de terrain, risque cyclonique et vents violents...).

Un repérage réalisé dans le cadre d'une étude fait état de plus de **10 000 logements insalubres occupés dans la seule agglomération de Papeete**.

### ● L'instauration progressive d'un partenariat

À la fin des années 1990, l'État, la Polynésie française et quatre communes de l'agglomération de Papeete décident de structurer une intervention de lutte contre l'habitat dégradé à une échelle intercommunale. Quatre zones de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sont délimitées par les communes de Faa'a, Mahina, Papeete et Pirae.

Localisation des quatre périmètres RHI



La circulaire du 30 juillet 2014 relative à l'élaboration des Contrats de Ville de nouvelle génération fixe le cadre de la nouvelle politique contractuelle. Dans ce contexte, un nouveau Contrat de Ville a été signé pour une durée de 5 ans sur la période 2015-2020, puis prolongé par avenant jusqu'au 31 décembre 2022 avec :

- **L'identification de 76 quartiers prioritaires** sur les 9 communes de l'agglomération de Papeete, pour une population prioritaire d'environ **60 000 habitants** ;
- **La mise en œuvre d'actions selon 3 piliers** :
  - o l'emploi, le développement économique, au centre des priorités ;
  - o le cadre de vie et le renouvellement urbain pour l'équilibre social de l'habitat ;
  - o la cohésion sociale des quartiers par une participation active des habitants.

### ► La mise en place des Programmes de Rénovation Urbaine

Face aux enjeux de renouvellement urbain identifiés sur l'agglomération de Papeete, le Syndicat Mixte en charge du contrat de ville, avec l'appui de l'État et du Pays, a sollicité l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) en 2015 pour envisager la réalisation de **projets de rénovation urbaine sur le territoire**. Les communes de Punaauia, Mahina, Pirae et Papeete se sont portées volontaires pour intégrer la démarche. Cette mission vise à définir une stratégie globale d'intervention permettant notamment :

- Le traitement des poches d'insalubrité ;
- La production de logements sociaux pour les relogements définitifs ;
- La production d'une offre de logements adaptés pour les relogements transitoires dans l'attente du relogement définitif ;
- Les travaux d'aménagement.

Suite au Forum Polynésien de la Rénovation Urbaine organisé en Juin 2017, une convention cadre de gouvernance tripartite a été signée entre l'État, le Pays et les communes volontaires et marque l'engagement partenarial pour améliorer le cadre de vie des polynésiens. Chaque projet définit une programmation visant à remédier aux dysfonctionnements urbains, sociaux et environnementaux.

### ► Des avancées sur les modalités d'intervention sur l'habitat dégradé

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, avec pour objectif la formalisation d'un plan d'actions. 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).

Certains outils et dispositifs apparaissent prioritaires pour mener à bien les opérations prévues dans le cadre des PRU :

- **Instaurer un cadre juridique et réglementaire définissant des règles de décence** adaptées aux situations polynésiennes et intégrant la notion d'habitabilité, qui pourrait s'inspirer de la « Loi Letchimy » ;
- **Créer un opérateur foncier** permettant de faciliter la sortie des projets d'aménagement, notamment à vocation résidentielle ;
- **Transférer à la puissance publique la propriété des voiries** desservant des quartiers frappés d'insalubrité publique ;
- **Proposer un accompagnement technique** (montage de l'opérateur en cours avec l'association SOLIHA) et **des aides financières** à destination des ménages qui souhaiteraient réhabiliter leur logement ;
- En cas de risques graves pour la santé et la sécurité publique, proposer une **réglementation permettant de contraindre le propriétaire à agir et exécuter les travaux** : arrêtés avec prescriptions (travaux, relogement, etc.), suspension des loyers dans le cadre d'un propriétaire bailleur, etc.).

## ► En synthèse, quelques points à retenir :



Un parc de logements dont la croissance a été forte mais un recul de la résidence principale

Une part de la **résidence principale** qui passe de 85% en 2007 à **81 %** en **2017**.



Une hausse de la vacance et de la résidence secondaire, notamment liée au développement de la location saisonnière.

**9% de résidences secondaires** en 2017 (contre 7% en 2007).

**10% de logements vacants** en 2017 (contre 8% en 2007).



Une production de logements qui s'oriente vers des formes collectives, et une forte croissance de l'offre de T1 et T2 qui ne correspond pas au profil de la population polynésienne.

Seuls **62%** des logements collectifs construits depuis 2013 sont occupés en tant que **résidence principale**.



Une prépondérance des propriétaires occupants de leur logement, mais de nombreuses situations d'indivision.

**72% de propriétaires occupants** mais seulement 50% sont propriétaires du sol et du logement.



Des situations de cohabitation générationnelle encore très courantes et présentes sur l'ensemble des archipels.

**26%** de ménages à **plusieurs noyaux familiaux** qui accueillent près de 45% de la population polynésienne.

**36%** des **séniors hébergés** au sein de la famille élargie.

## 2.4. Des parcours résidentiels fortement contraints

### ► La question foncière à la source des problématiques de logement en Polynésie française

La première cause de rareté foncière est la **configuration géographique de la Polynésie française**. Le territoire compte 3 500 km<sup>2</sup> de terres réparties sur 118 îles, dont 1 045 km<sup>2</sup> pour l'île de Tahiti.

La configuration des îles contraint également largement le développement urbain : pour les îles hautes, la pente et l'instabilité des sols restreint fortement la possibilité de construction qui se limite à une bande côtière de quelques centaines de mètres à quelques kilomètres de large ; pour les îles basses/atolls, les risques de submersion, l'érosion du trait de côte et l'étroitesse de la bande constructible limitent aussi les capacités de développement.

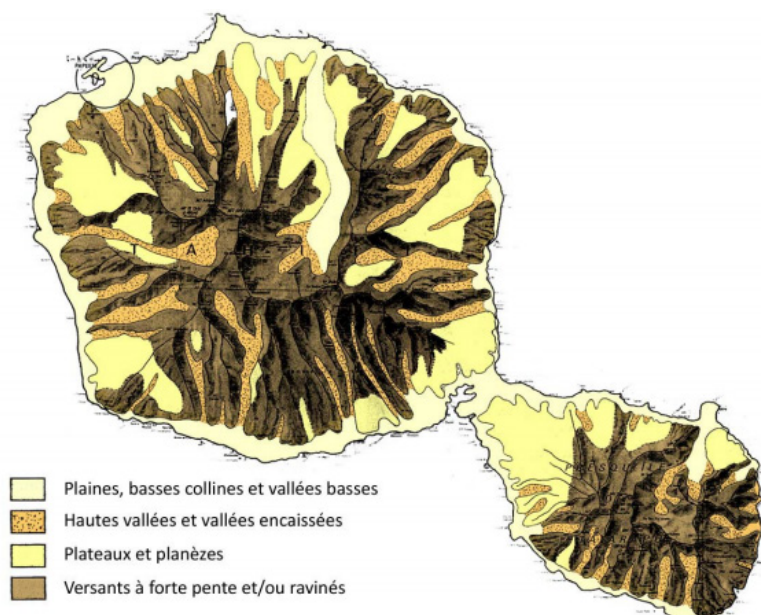


Illustration 5: Le relief de Tahiti, Stanley VOTA

À ce fait géographique vient également s'ajouter le frein lié à **l'indivision des terrains**. Les procédures pour la sortie de l'indivision sont des procédures longues, complexes et onéreuses. D'autre part, **la sortie d'indivision ne constitue pas toujours la solution souhaitable et souhaitée** par les indivisaires. Une solution envisagée est un système de gestion communautaire de l'indivision permettant aux différents membres de la famille d'accéder à des programmes de construction de logement sur un foncier partagé.

Jusqu'à aujourd'hui, aucune stratégie foncière complète n'a été définie en Polynésie française. **Les opérations immobilières sont réalisées au coup par coup, dans une logique d'opportunité et sans véritable vision sur le long terme**. L'accès et la mobilisation du foncier sont pourtant les principaux freins au développement résidentiel et économique.

La réalisation d'un **schéma directeur du foncier doit permettre de poser les jalons préalables au déploiement d'une stratégie globale, de la veille à la maîtrise du foncier** mais aussi d'améliorer la connaissance de la structure de la propriété foncière dans les secteurs sous tension, afin d'être en capacité de faciliter la sortie de projets dans des secteurs stratégiques et de ne plus subir la logique de marché (en termes de localisation, mais aussi de prix).

## ► Un parcours vers le logement difficile pour les personnes en grande précarité

Selon l'ISPF, 20% des ménages polynésiens vivent sous le seuil de pauvreté évalué à 160 000 CFP. Cette précarité sociale et économique est notamment liée à la fragilité de l'emploi, à l'absence d'amortisseurs sociaux, à la rareté de l'offre de logements abordables et à une perte des liens sociaux pour les ménages issus des archipels éloignés.

Pour ces différentes raisons, de nombreuses familles et personnes isolées sont en situation de grande fragilité face au logement, qui peut se traduire par l'occupation d'un habitat informel et des situations d'insalubrité mais aussi par une absence totale de solution d'hébergement.

### ● Une hausse notable de ménages en rupture sociale et en situation d'urgence

Les acteurs sociaux confirment la **hausse des situations de sans-abrisme sur le territoire polynésien**. Environ 300 personnes seraient en permanence dans la rue entre Faa'a et Arue, dont une grande partie relève d'une prise en charge psychiatrique (source : Collectif Te tai Vevo) ; chiffre qui recoupe les dires de la Ville de Papeete qui comptabilisait environ **300 personnes en errance dans le centre-ville de Papeete** après le confinement.

### ● Un faible nombre de places d'hébergement

Quelques structures accompagnent les personnes en situation de fragilité sociale et/ou économique (l'Association Te Torea, le centre d'hébergement d'urgence Pu o te Hau, l'Association Emauta, ...) mais le **nombre de places d'hébergement reste très réduit - et aujourd'hui saturé**.

La principale difficulté tient au fait de **ne pouvoir proposer une solution d'hébergement ou de logements accompagnés sur le moyen terme** (quelques mois à un an). Les projets du CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) et de village communautaire portés par la DSFE (Direction des solidarités, de la famille et de l'égalité) permettraient d'apporter une réponse à ces ménages.

Les acteurs soulignent également la **pénurie de travailleurs sociaux** à l'échelle du Pays ; 80 emplois seraient nécessaires pour gérer l'ensemble de ces situations.

### ● Une offre de logements accompagnés gérée par l'Agence Immobilière Sociale de Polynésie française ; mais qui ne couvre pas tous les besoins notamment pour les ménages les moins solvables

L'Agence Immobilière Sociale de Polynésie française (AISPF) a pour objet de capter et gérer un parc de logements accompagnés dans le parc privé, via un système de sous-location et d'accompagner les familles dans leur projet de vie.

Le public accompagné par l'AISPF doit disposer d'un minimum de ressources afin d'être en mesure d'assurer le paiement du tiers du loyer restant à sa charge. Si ce dispositif de logement accompagné est salué par les acteurs, il **exclut une partie des personnes en fragilité face au logement** et notamment :

- Les personnes ne disposant pas d'une situation financière stable (emploi précaire, très faibles ressources) ;
- Les personnes en incapacité de se projeter dans un parcours logement au-delà de deux ans, ce qui est relativement fréquent pour des personnes en rupture sociale.

Le nombre de places est également limité au regard des besoins identifiés et un **déploiement de l'offre de logements accompagnés** est à prévoir notamment pour permettre de **faciliter les sorties - et donc libérer des places - dans les structures d'accueil d'urgence**.



## ► Un parc locatif social faiblement développé et sous tension

L'Office Polynésien de l'Habitat (OPH) comptabilise environ **3 100 logements locatifs répartis sur 93 résidences**. **A cela s'ajoute la gestion de 210 parcelles viabilisées** et mises en location ou en location-vente à des familles répondant aux critères d'éligibilité.

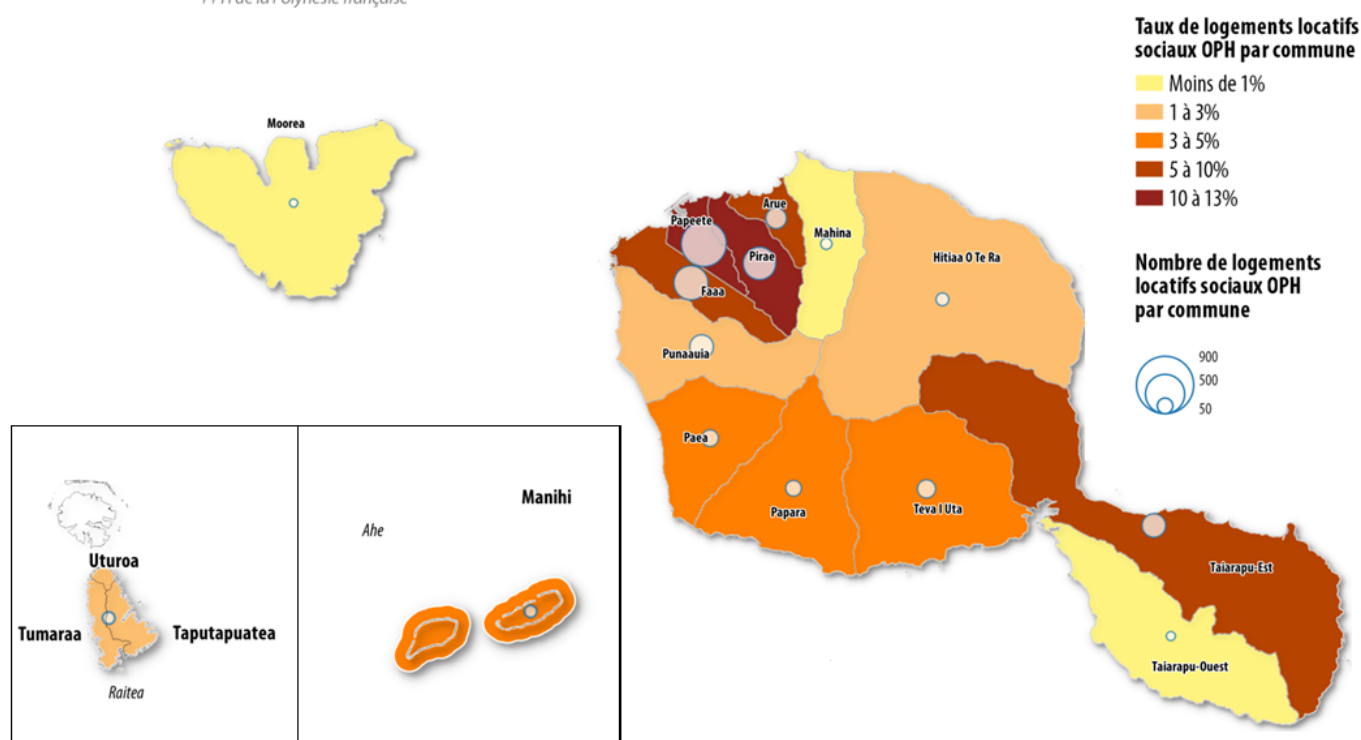
Le parc locatif social représente ainsi **3,3% du parc de résidences principales – et moins de 20% du parc locatif total**. Il est très largement implanté dans les Îles du Vent (97% du parc) et l'agglomération de Papeete en particulier (77% du parc) ; la réponse aux besoins sociaux dans les autres archipels étant principalement réalisée par l'attribution de fare OPH.

### Regard croisé avec la Nouvelle-Calédonie

*En Nouvelle-Calédonie, le parc des bailleurs sociaux est davantage développé. Il représente en 2019 un patrimoine de près de 14 000 logements, soit 15% des résidences principales et 44% du parc locatif total.*

Nombre de logements locatifs sociaux par commune en Polynésie française- patrimoine de l'OPH au 1er janvier 2019

PPH de la Polynésie française



Ce parc est soumis à une **très forte tension de la demande**. En 2020, plus de **3 500 demandes locatives** ont été exprimées et concernent principalement des ménages à très faibles ressources. Elles ne représentent par ailleurs qu'une demande partielle puisque les ménages ne font la démarche de dépôt de demande que lorsqu'un parc de logements OPH est disponible sur la commune souhaitée. **Au regard de la très faible rotation dans le parc existant, les seules capacités d'attributions sont dans le parc neuf, dont le développement reste trop insuffisant.**

## ● Un rôle de parc très social et un parcours locatif en panne

Le parc de l'OPH est identifié comme la **solution pour les personnes les plus démunies** – mais dès l'entrée dans son logement, son obligation de régler son loyer la met dans une situation financière difficile – **sans pour autant que des solutions soient envisagées en matière d'accompagnement social de ces locataires.**

Une partie des attributaires s'inscrivent dans une démarche de location – vente et ont donc vocation à devenir propriétaires de leur logement à terme. Néanmoins, la démarche est sensiblement la même pour les ménages locataires qui **s'inscrivent dans une occupation durable de leur logement locatif** (la confusion locataire/propriétaire est d'ailleurs récurrente lors du recensement de l'ISPF) et n'envisagent pas un parcours vers un autre logement.

## ● Des efforts de production de logements sociaux qui se heurtent à de nombreux freins

Malgré la volonté de relancer la production de logements sociaux pour absorber progressivement la demande exprimée, l'OPH se heurte à des difficultés majeures :

- **Une stratégie foncière à construire** : aujourd'hui, la production locative sociale est réalisée au gré des opportunités foncières. Le foncier fait l'objet d'une pression croissante, et pose la question de la maîtrise foncière comme outil préalable au développement d'une offre sociale située à proximité des équipements, services et commerces de première nécessité.
- **Une faible capacité d'investissement** : l'OPH fait face à une **problématique majeure de recouvrement des loyers** à l'origine de pertes financières conséquentes. Les difficultés de paiement observées sont d'ordre structurel et relèvent autant de la bonne foi des locataires, que d'une pratique répandue de non paiement ou non priorisation du loyer par rapport à d'autres charges.

## ► Un marché du locatif privé très segmenté et en forte concurrence avec la location saisonnière

Aucune donnée consolidée n'existe sur les montants des loyers pratiqués sur le marché polynésien. Globalement, **peu de biens locatifs sont disponibles et la demande apparait bien supérieure à l'offre**, d'autant qu'une part des biens mis à la location se retrouvent en concurrence avec les locations saisonnières.

Les entretiens menés avec plusieurs gestionnaires locatifs mettent toutefois en avant l'existence d'un double marché de la location :

- **Un marché formel**, principalement géré par des agences immobilières qui s'adresse à des personnes en mobilité professionnelle (néo-arrivants à Tahiti) ou de jeunes actifs. Les niveaux de loyers pratiqués sont élevés dans l'agglomération de Papeete : environ 80 000 CFP par mois pour un studio, 120 000 CFP pour un T2 et environ 150 000 CFP pour un T3. Les loyers peuvent être bien inférieurs sur la presqu'île (autour de 70 000 CFP) ;
- **Un marché de location informel**, dans lequel les propriétaires traitent directement avec leur locataire. Les niveaux de prix pratiqués sont beaucoup plus bas (20 à 70 000 CFP) et s'adressent surtout à une clientèle locale à faibles ressources. Sur ce marché, la qualité des biens est nettement plus médiocre.

Ces dernières années, l'activité des meublés de tourisme (en particulier la location meublée de courte durée type AirBnB), a connu un fort développement avec pour conséquence, un recul de l'offre locative pérenne. D'après le Service du Tourisme, la mise en place d'une obligation déclarative sur les hébergements a permis de régulariser de nombreuses situations. **En mars 2020, 918 meublés de tourisme ont été déclarés dont près de 80% sur les îles de Tahiti et de Mo'orea.**

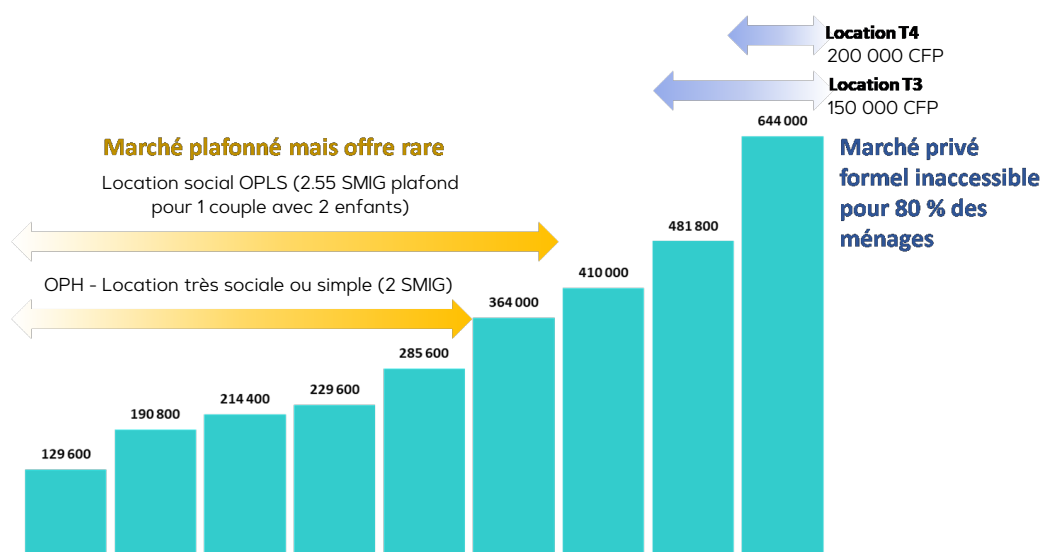
La mise en regard des prix pratiqués sur le marché locatif et des revenus des ménages montre **l'exclusion de la majorité des ménages du marché privé** très fortement valorisé.

### Lecture du graphique ci-dessous

Le parc locatif OPH (location simple et location très sociale) permet de toucher – théoriquement – la moitié des ménages ; cette offre est néanmoins très rare, les attributions étant uniquement réalisées lors de la livraison de nouveaux programmes.

À l'autre extrémité du marché locatif, le parc privé n'est quant à lui accessible qu'aux 20% des habitants les plus aisés (dans des conditions classiques à savoir un taux d'effort limité à 30% des revenus).

Les ménages situés dans le 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup>me décile de revenus se trouvent ainsi dans une situation d'exclusion à la fois du parc privé et des logements sociaux. Le développement des logements en location intermédiaire permettrait d'apporter une réponse adaptée.



## ► Un marché de l'accession uniquement accessible aux ménages les plus aisés

### ● Un marché du collectif relativement contracté en matière de prix

En Polynésie française, le niveau de **prix de vente médian pour les appartements se situe aux alentours de 18,7 M CFP**, et le marché apparaît relativement concentré : la fourchette basse des prix (1<sup>er</sup> quartile) se situe à environ 14 M CFP et la fourchette haute (3<sup>ème</sup> quartile) à 25 M CFP. Le marché neuf, dans l'agglomération de Papeete est nettement plus valorisé (environ 400 000 CFP/m<sup>2</sup>).

### ● Des maisons très valorisées sur les secteurs de forte tension

Le marché des maisons avec terrain se valorise fortement à l'échelle de la Polynésie, atteignant un **prix de vente médian de 25 M CFP**. Au sein de l'île de Tahiti, la tension sur le foncier dans les secteurs agglomérés participe à la forte valorisation des propriétés bâties ; les prix médians pratiqués à Punaauia, Faa'a, Papeete, Pirae, Arue et Mahina se situent entre 30 M et 38 M CFP, nettement au-dessus du prix médian de l'archipel. Les niveaux de prix sur la partie Est de l'île sont en revanche nettement en deçà du prix médian des Îles du Vent (entre 19 M et 24 M CFP).

### ● Des capacités d'accession des ménages très restreintes sur les marchés neuf et récent

Nb : Les simulations présentées ci-après sont réalisées sur la base des prix annoncés par les acteurs du marché immobilier sur le marché neuf ou récent/de qualité.

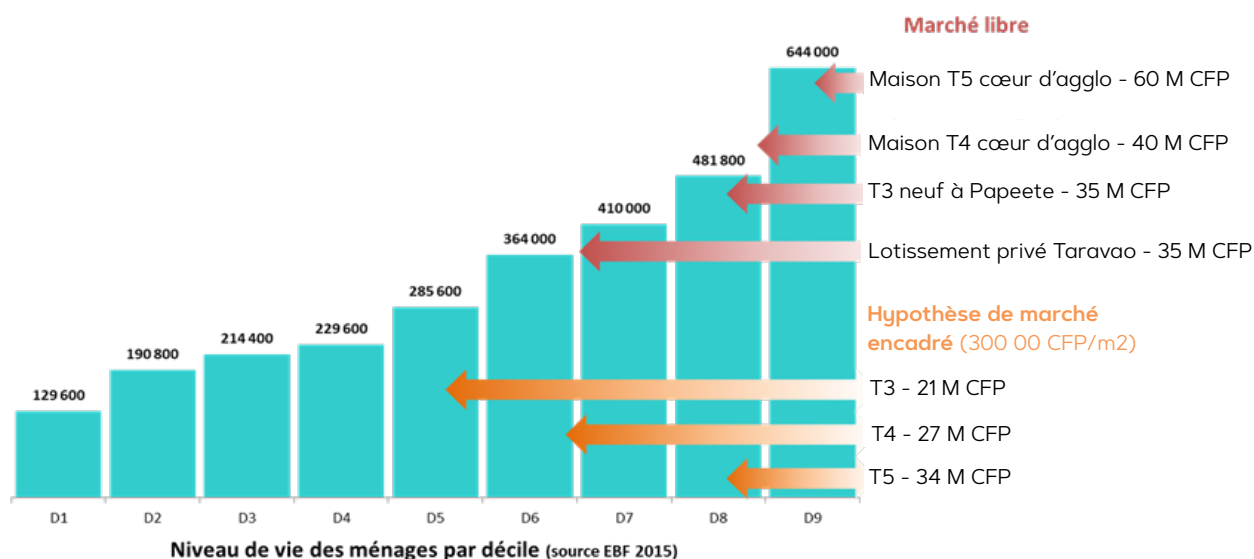
La forte valorisation de l'immobilier et du foncier sur les secteurs les plus urbanisés contraint fortement les capacités des ménages à accéder à la propriété, et ces difficultés sont exacerbées si ceux-ci ne disposent pas de foncier leur permettant de déposer une demande de faire. Cela **impacte les trajectoires résidentielles avec un report sur des communes aux prix plus abordables** mais vient largement **impacter le budget déplacement**.

#### Lecture du graphique ci-dessous

Seuls 30 % des ménages sont en capacité d'acquérir un bien sur la fourchette basse des prix dans le neuf (exemple donné d'un logement situé dans un lotissement privé de Taravao). En cœur d'agglomération de Papeete, les prix en collectif neuf et les logements individuels familiaux sont réservés aux ménages les plus aisés (entre 5% et 15% des ménages).

Aussi, les ménages aux revenus modestes et intermédiaires apparaissent-ils exclus du marché de l'accession à Tahiti, et les familles peuvent difficilement réaliser leur parcours résidentiel au sein du parc privé sur l'île.

La création de logement aux prix encadrés (+/- 300 000 CFP/m<sup>2</sup>) faciliterait les capacités d'accession, en permettant à des ménages relevant des catégories intermédiaires (entre le 5<sup>ème</sup> et le 8<sup>ème</sup> décile de revenu) d'acquérir un logement.



## ► En synthèse, quelques points à retenir :



Des besoins massifs en structures d'hébergement et logements accompagnés identifiés sur le territoire polynésien.

Seulement **100 et 150 places d'hébergements d'urgence et d'insertion**, tous publics confondus, en situation de saturation.



Une réponse sociale apportée par l'OPH, mais des difficultés de production.

**3 100 logements locatifs sociaux gérés par l'OPH**, principalement à Tahiti, soit 3% des résidences principales.



Un parc locatif social sous tension du fait de la massivité de la demande et de l'absence de turn over.

Plus de **3 500 demandes locatives** exprimées, dont 70% dans l'agglomération de Papeete.



Un parc locatif privé très onéreux et en concurrence avec la location saisonnière.

**20%** des ménages peuvent assurer le paiement d'un **loyer T3** dans l'agglomération de Papeete.

Près de **1 000 meublés de tourisme** déclarés en mars 2020.



Un marché de l'accession très valorisé et qui exclue la majorité des Polynésiens qui ne sont pas propriétaires fonciers.

**15%** des ménages peuvent prétendre à **l'accession d'un T3 neuf** dans l'agglomération de Papeete.

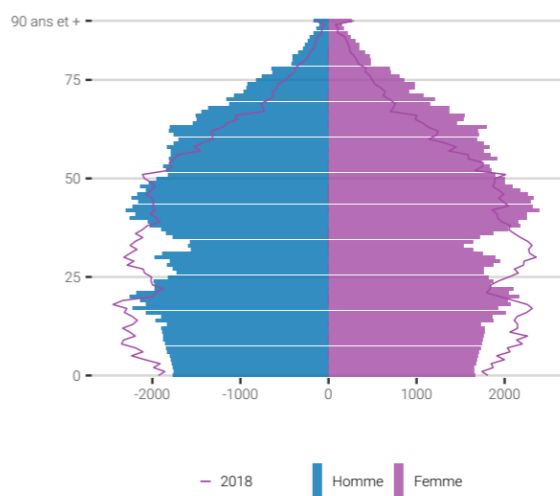
## 2.5. Des besoins en structures d'hébergement identifiés pour les jeunes et les personnes âgées ou à mobilité réduite

L'offre en structures d'hébergement pouvant accueillir des ménages dépendants (séniors, personnes en situation de handicap) et des jeunes souhaitant réaliser leurs études est très peu développée et peu structurée. À l'heure actuelle, une minorité de polynésiens opte pour cette solution.

► **Intégrer une structure d'hébergement, une solution à envisager pour certaines personnes dépendantes mais qui reste encore minoritaire**

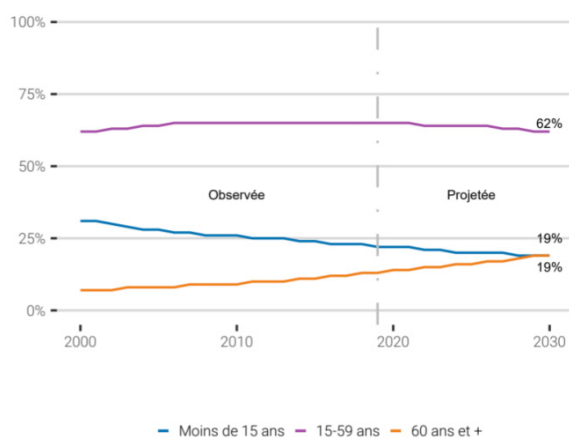
L'allongement de l'espérance de vie associée à la baisse de la fécondité amène la Polynésie française dans une transition démographique où les seniors deviennent de plus en plus nombreux. Les perspectives démographiques de l'ISPF montrent que le vieillissement de la population polynésienne va s'accroître et que **les personnes de plus de 60 ans représenteront 1 polynésien sur 5 d'ici 2030** (contre 12% de la population aujourd'hui).

Fig. 2. Pyramide des âges en 2018 et 2030 (hypothèse centrale)



Source : ISPF - Projection de population 2018 - 2030

Fig. 4. Evolution de la part des différents groupes d'âge



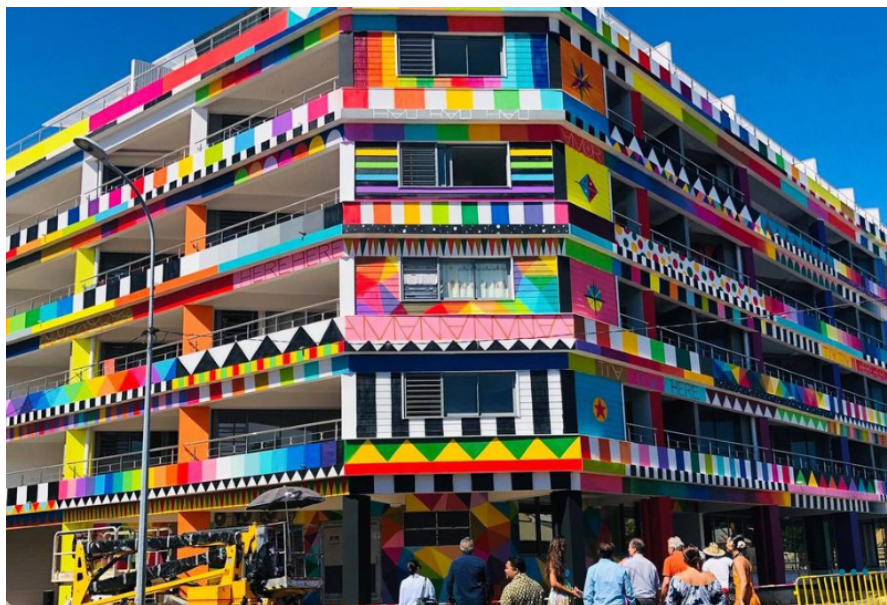
Source : ISPF - Projection de population 2018 - 2030

Traditionnellement en Polynésie, les personnes âgées vivent dans des ménages élargis où cohabitent plusieurs générations. Même si la famille reste un pilier dans la culture polynésienne, la gestion de personnes en perte d'autonomie (perte de repères, besoin d'assistance quotidienne) est lourde à gérer pour une famille.

**Les rencontres avec les acteurs locaux et les communes n'ont pas mis en exergue un besoin massif de développement de structures nouvelles.** Néanmoins, la hausse des situations de dépendance n'en est qu'à ses débuts et va nécessairement créer des besoins d'hébergements accompagnés et médicalisés.

## ► Une offre en structures d'hébergement à développer pour les jeunes souhaitant réaliser leurs études

L'offre destinée aux étudiants est très limitée en Polynésie avec seulement **3 résidences pour un total d'environ 350 places** (résidence Paraita à Papeete, résidence du campus d'Outumaoro et le CHE - Centre d'Hébergement pour Étudiants).



*La résidence Paraita // Source : la1ere.francetvinfo.f*

Selon l'OPH, environ **600 demandes de logements ont été déposées par des étudiants lors de la précédente rentrée scolaire**. Si la plupart des étudiants boursiers se sont vu attribuer un logement dans une de ces résidences, plusieurs besoins méritent d'être soulevés :

- La plupart des étudiants non boursiers ne disposent que de ressources limitées qui **ne leur permettent pas d'accéder aisément au parc locatif privé** à Papeete, Faa'a ou Punaauia (pour rappel, des loyers de 70 à 80 000 CFP pour un studio) ;
- **Les places dans les résidences universitaires sont attribuées de manière préférentielle aux étudiants issus des autres archipels**. Pour autant, certains étudiants résidant dans des communes éloignées (de Hitia'a à Papara, et de Mo'orea), ont des durées de trajet particulièrement longues ce qui est une source majeure d'échec scolaire ;
- Les services de l'université soulèvent également que les résidences universitaires proposent des **lits dans des chambres partagées** (2 lits par studio), sans choix du colocataire, ce qui peut être source de conflits entre étudiants.

Récemment, l'AISPF a développé un parc à destination du public étudiant en **colocation**. L'étudiant participe alors à hauteur de **15 000 CFP** sur le loyer, le reste étant pris en charge par l'AISPF via la subvention du Pays. Ce dispositif a rencontré un franc succès et a vocation à être étendu.

## ► En synthèse, quelques points à retenir :



Un phénomène de vieillissement de la population à anticiper au regard de l'accélération du phénomène attendue dans les années à venir.

**20%** de la population aura **plus de 60 ans** en 2030 (12% aujourd'hui).



Une prise en charge de la perte d'autonomie par la famille.

**3 900** personnes âgées de 60 ans et plus atteintes **d'un handicap**.



Une offre en résidences étudiantes trop limitée au regard des besoins.

Environ **600 demandes** de logements ont été déposées par des étudiants  
lors de la précédente rentrée.

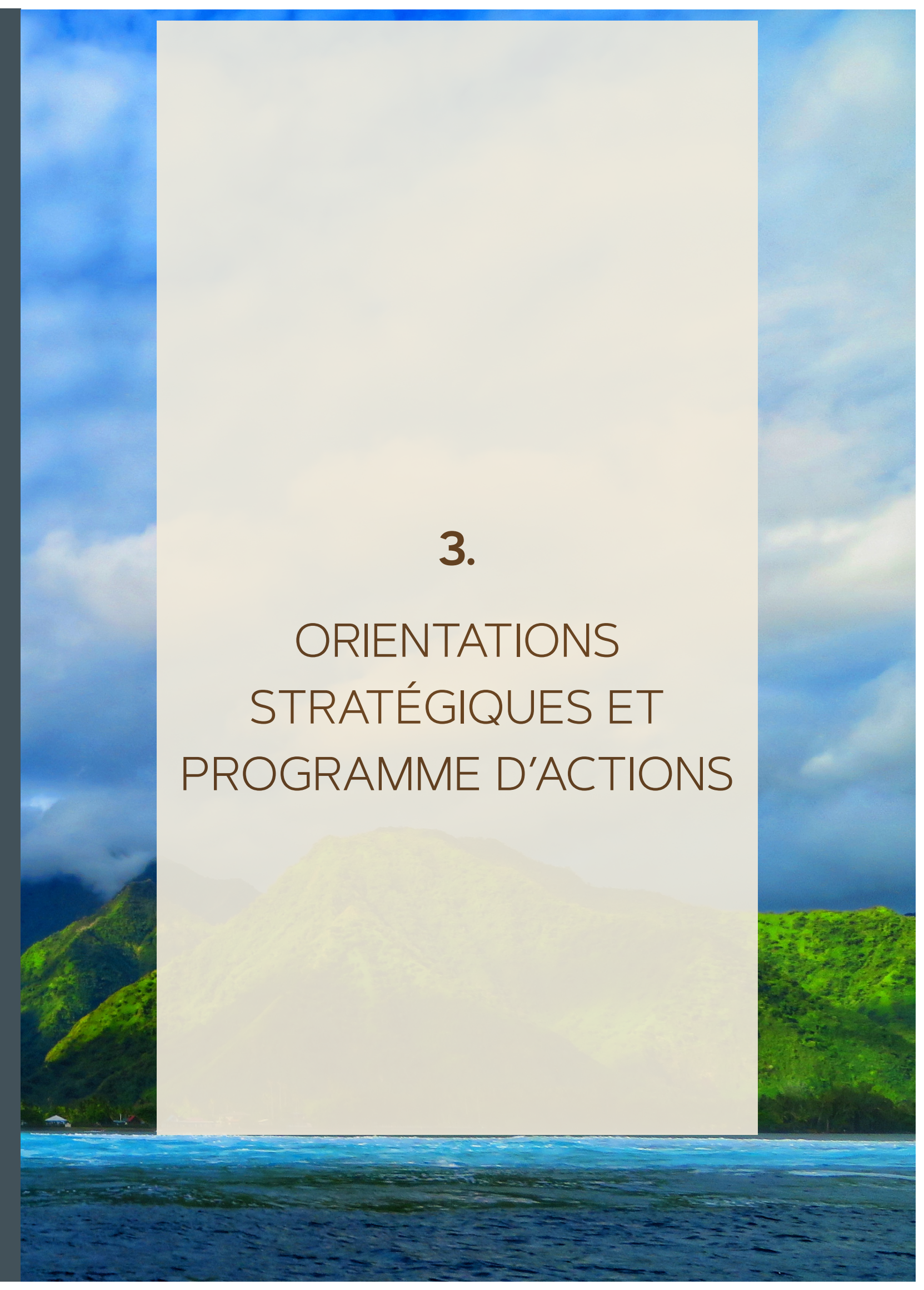
**3** résidences étudiantes pour un total d'environ **350 places**  
(y compris en chambres partagées).

Un studio dans le parc privé se loue 70 à 80 000 CFP par mois.

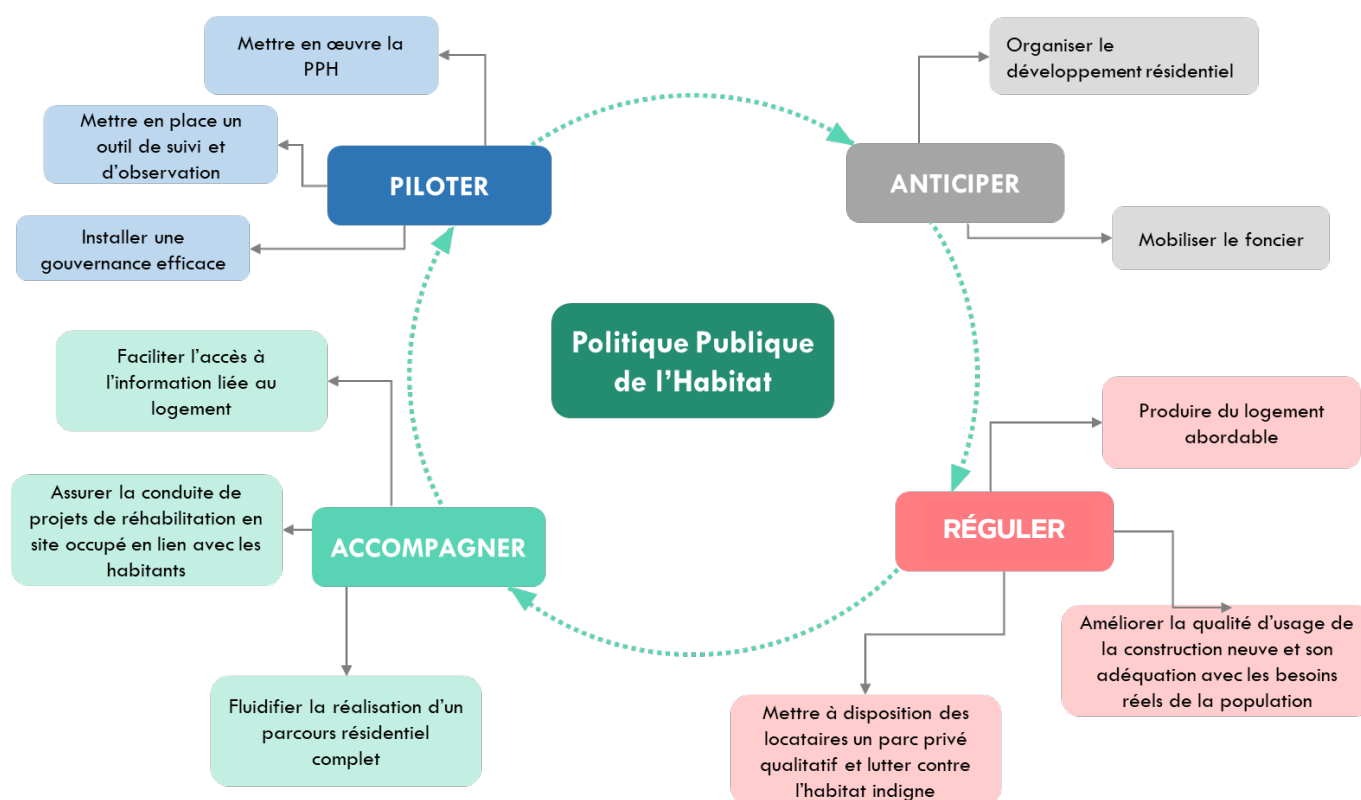


# 3.

## ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET PROGRAMME D' ACTIONS



## 3.1. Une politique publique déclinée autour de quatre axes d'intervention



La configuration du territoire, l'histoire de ses archipels, la généralisation des phénomènes d'indivisions, et plus récemment les phases successives de développement au gré des phases d'accélération ou récession économique, ont participé à la raréfaction du foncier disponible/aménageable et à une intervention dans une logique d'opportunité.

Aujourd'hui, la rareté des fonciers équipés et la difficulté de mobilisation de fonciers aisément disponibles est le principal frein au développement de l'offre de logements dans l'ensemble du Pays. Le développement résidentiel est par ailleurs largement laissé entre les mains de l'initiative privée ce qui aboutit à la mise sur le marché d'une offre inadaptée à la clientèle locale, et à une urbanisation parfois anarchique et paradoxalement peu économe en espace. Ceci aboutit aussi à une inflation des coûts à plusieurs niveaux : coûts de construction, charges diverses pour les copropriétaires et les collectivités, coûts de déplacement, etc. Ces constats nécessitent de fixer un objectif préalable d'ANTICIPER la création de nouveaux logements par l'organisation du développement résidentiel par la puissance publique et la mobilisation du foncier.

De plus, la problématique de pénurie de fonciers et de logements abordables pour la majorité des ménages présente en Polynésie française contribue au renchérissement du foncier et de l'offre immobilière. Cette logique de marché est une résultante de l'histoire locale. Au cours des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles, des domaines fonciers ont été constitués par quelques grands propriétaires ; l'installation du CEP a ensuite influencé la demande en logements sous le prisme des besoins des fonctionnaires à haut niveau de salaire. Plus récemment, le territoire est devenu très attractif pour les investisseurs locaux ou internationaux, au regard de la rentabilité permise par l'activité touristique. Parallèlement, la demande de logements est en constante augmentation en raison 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 de proposer un cadre permettant à l'offre et la demande de mieux se rencontrer. Ceci est vrai sur les marchés neufs 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).

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

Enfin, de manière transversale, le déploiement d'une première Politique Publique de l'Habitat à vocation transversale en Polynésie française, requiert la mise en place d'un cadre de pilotage pérenne, via une gouvernance efficace, ainsi que d'un outil de suivi permettant l'évaluation et la rectification éventuelle des dispositifs déployés. Ces objectifs sont rassemblés sous le dernier axe : **PILOTER**.

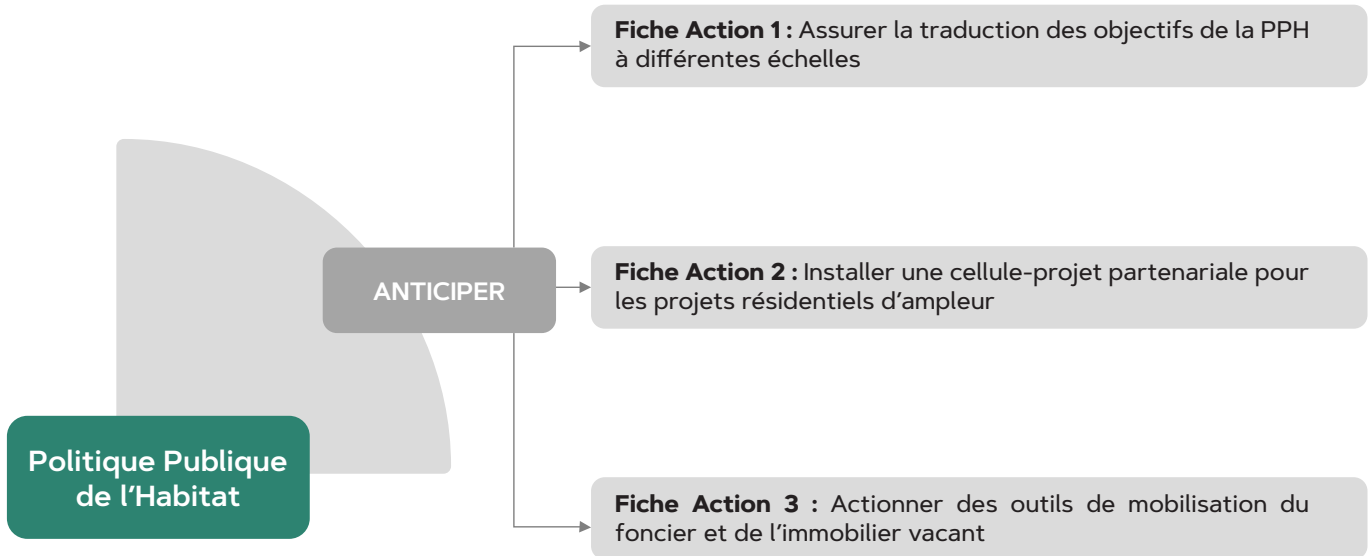
Ainsi, ces quatre grands axes stratégiques guideront la formalisation de la Politique Publique de l'Habitat en actions opérationnelles (objet programme d'actions) mais constituent également le cadre de référence de la programmation de logements définie et présentée ci-après.



# ANTICIPER

AXE  
1

La PPH, une stratégie globale  
pour les 10 prochaines années



### Assurer la traduction des objectifs de la PPH à différentes échelles



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)  
Direction de la Construction de  
l'Aménagement (DCA)



Communes et syndicats intercommunaux  
Agence d'urbanisme

#### Contexte

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

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

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

#### Objectifs

- Travailler la planification du développement urbain à plusieurs échelles territoriales : archipel > commune > quartier > îlot ;
- Améliorer l'articulation des politiques d'urbanisme et d'habitat ;
- Privilégier une urbanisation plus économe en espace.

#### Indicateurs d'évaluation

- Nombre de procédures de révision et d'élaboration de PGA communaux ;
- Compatibilité des perspectives de construction dans les PGA avec les objectifs de la PPH.

#### Modalités de mise en œuvre

- **Élaboration de schémas d'archipel, déclinaison territoriale du SAGE et de la PPH.** La DHV contribuera à la définition de ces documents, portés par la DCA, dont l'objectif est de préciser les ambitions du SAGE à une échelle infra (localisation des pôles de développement et des zones d'urbanisation, fonciers stratégiques et opérations d'ampleur, etc.) sur chaque commune de l'archipel ;
- **Participation aux procédures d'élaboration et de révision des PGA communaux.** La DHV sera associée aux procédures de révision des documents d'urbanisme afin de s'assurer de la prise en compte des besoins d'habitat à l'échelle communale et de la retranscription des objectifs programmatiques figurant dans la PPH ;
- **Contribution à la définition d'études urbaines** pour les projets résidentiels d'envergure afin de garantir l'insertion et la qualité urbaine des nouveaux programmes de logement (cf. Fiche Action 2) ;
- **Évolution du PGA, d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.** Le PGA est aujourd'hui principalement utilisé comme un document réglementaire définissant le droit des sols. Ce document pourrait à terme évoluer vers un outil stratégique et de projet communal, en intégrant un PADD de manière systématique ainsi qu'une analyse des potentiels fonciers, en activant le droit de préemption urbain (DPU) sur des secteurs de développement futur (veille, voire acquisition foncière) et en définissant des secteurs de projet avec des objectifs de mixité de l'habitat notamment.

### Installer une cellule-projet partenariale pour les projets d'ampleur



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



DCA / DEQ / DAF / DPI  
Agence d'urbanisme  
Communes  
Porteur de projet

#### Contexte

Le développement résidentiel polynésien se réalise actuellement au gré des opérations immobilières, dans une logique d'opportunité et généralement sans véritable vision transversale sur les différents champs de l'aménagement. Les projets résidentiels émergent souvent en déconnexion de leur environnement urbain, des stratégies locales de développement des communes, mais également des usages et pratiques des habitants du quartier concerné.

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

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

#### Objectifs

- Mieux encadrer la qualité urbaine et architecturale ainsi que la nature des programmes de logements ;
- Garantir une approche transversale de l'aménagement en instaurant une culture du projet urbain ;
- Passer d'une programmation de logement à une programmation d'habitat par une plus grande prise en compte de l'environnement urbain ;
- Intégrer l'expertise d'usage des habitants dans les projets résidentiels.

#### Indicateurs d'évaluation

- Nombre de réunions de la cellule projet et participation des acteurs ;
- Nombre de projets résidentiels et logements accompagnés par la cellule projet ;
- Nombre de projets résidentiels ayant fait l'objet d'une étude urbaine en amont.

#### Modalités de mise en œuvre

- **Création d'une cellule projet pilotée par la DHV et associant les différentes directions du champ de l'aménagement** (a minima DCA / DEQ / DAF), **la commune, l'Agence d'Urbanisme et le porteur de projet en amont de tout projet résidentiel d'envergure.** Cette cellule-projet aura la charge de l'examen préalable de la qualité urbaine, architecturale et programmatique pour les opérations immobilières d'envergure. De manière systématique seront assurés :
  - **Une association amont de la commune** pour garantir la prise en compte des ambitions / projets communaux pouvant impacter le projet (équipements, développement économique, demande en logement recensée, etc.) ;
  - **Un accompagnement du porteur de projet par la réalisation d'une étude urbaine** intégrant plusieurs scénarii d'aménagement et permettant le choix d'un plan guide pour assurer une continuité et une cohérence avec l'environnement urbain. La sélection des projets accompagnés pourra être réalisée lors de la première année via un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), permettant de calibrer le nombre d'opérations potentiellement concernées pour les années à venir ;
  - **Une présentation du projet aux habitants** lors d'une ou des réunions de concertation pour prise en compte de leur expertise d'usage ;
  - **Un suivi du projet** jusqu'à la livraison et une articulation des interventions des différentes directions et de l'opérateur.

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



Direction des Affaires foncières (DAF)  
Receveur Conservateur des Hypothèques  
Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



DCA / DEQ / DICP / DPI  
Communes  
Propriétaires immobiliers et fonciers

#### Contexte

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

Le territoire est par ailleurs confronté à un phénomène de vacance du parc relativement marqué, qui concerne 9 700 logements (10%, majoritairement aux Îles du Vent). La vacance touche en premier lieu des biens connaissant une forte vétusté et nécessitant des travaux lourds. Par ailleurs, la fiscalité, n'incite pas les propriétaires de logements vacants à la remise sur le marché de leur bien.

#### Objectifs

- Privilégier une urbanisation plus économe en espace ;
- Mobiliser les fonciers en dent creuse et les immeubles vacants dans les centres urbains ;
- Anticiper l'action foncière et favoriser un portage public du développement urbain.

#### Indicateurs d'évaluation

- Instauration d'une fiscalité sur le logement vacant et nombre de logements vacants recensés ;
- Montant total de l'impôt foncier sur le logement vacant ;
- Création de mesures de défiscalisation sur la réhabilitation d'immeubles visant leur remise sur le marché résidentiel et nombre d'opérations concernées ;
- Montant annuel de la défiscalisation sur la réhabilitation d'immeubles et nombre de logements concernés.

#### Modalités de mise en œuvre

• **Participation à la définition des études stratégiques portées par la DAF.** La DAF porte à court terme deux études majeures contribuant à la définition d'un schéma directeur du foncier en Polynésie française. Elles porteraient sur une stratégie foncière sur les fonciers publics et sur la définition de modes de gestion de l'indivision.

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

- **Intégration des besoins fonciers** issus des objectifs territorialisés de la PPH pour la production de logements abordables ;
- Intégration d'une réflexion sur la **création d'un impôt sur le foncier nu constructible et non soumis à l'indivision en zone tendue** pour lutter contre la rétention foncière ;
- **Création de mesures d'incitation fiscale pour la réhabilitation d'immeubles vacants.** Parmi ces mesures sont envisagées :
  - Ouverture de la défiscalisation locale à la réhabilitation d'immeubles visant leur remise sur le marché résidentiel ; ces éléments sont intégrés à la réflexion sur la réforme de la fiscalité locale menée par le MEF et la DPI en 2021 ;
  - Élargissement de la taxe foncière aux logements vacants. Ce deuxième point doit être associé à une communication auprès des propriétaires sur les subventions et l'accompagnement mobilisable pour la réalisation de travaux d'amélioration (cf. Fiche Action n°9).
- **Généralisation de la prise en charge publique pour viabiliser** des servitudes et desservir des emprises foncières mobilisables.

Politique Publique  
de l'Habitat

RÉGULER

**Fiche Action 4** : Ajuster le dispositif OPLS pour produire du logement intermédiaire

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

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

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

**Fiche Action 8** : Dynamiser le filière construction en bois local

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

**Fiche Action 10** : Prévenir et gérer les situations d'expulsion locative





## Ajuster le dispositif OPLS pour produire du logement intermédiaire



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)

DPI, DICP  
OPLS

## Contexte

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

La mise en œuvre du dispositif OPLS par les acteurs de la promotion privée se heurte à différentes problématiques : sur le plan administratif (longueur des délais d'instructions des dossiers avec agrément national LODEOM), en matière de gestion des logements et d'appréciation du besoin en logements pour les ménages aux revenus intermédiaires (quantification et localisation). Aussi le dispositif demeure peu avantageux vis-à-vis de la défiscalisation libre et peu mobilisé.

D'autre part, le dispositif de défiscalisation locale ne prévoyant pas de contreparties (plafonds de ressources, plafonds de prix), la création de logements abordables n'est pas favorisée et les opérateurs se positionnent sur le marché libre.

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

## Objectifs

- Faciliter l'accès au logement locatif et en accession pour les ménages aux revenus intermédiaires (2 à 3,5 SMIC), soit 30% des ménages ;
- Améliorer les conditions d'attractivité du dispositif OPLS auprès des acteurs de la promotion privée.

## Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements locatifs intermédiaires / en accession abordable construits et financés avec une subvention Pays ;
- Niveaux de loyers / prix de vente des logements intermédiaires financés avec une subvention Pays ;
- Montant des subventions Pays pour le logement locatif intermédiaire et l'accession abordable ;
- Montant de la défiscalisation Pays pour le logement locatif intermédiaire et l'accession abordable ;
- Niveau de prix du marché libre neuf.

## Modalités de mise en œuvre

- **Reprise du secrétariat de la commission des agréments des OPLS.** Dans un objectif de lisibilité et cohérence avec les compétences de différentes directions, la DHV a repris le secrétariat de la commission des agréments des OPLS depuis mars 2020. Elle est en charge de l'analyse préalable des opérations avant passage en commission consultative délivrant l'agrément ;
- **Simplification du dispositif.** La procédure de délivrance d'agrément OPLS est proposée à titre expérimental au sein du projet « Mes Démarches » porté par la Direction de la modernisation et des réformes de l'administration (DMRA) qui vise la dématérialisation et simplification des procédures administratives. Il s'agira de tirer le bilan de cette expérimentation ;
- **Étude juridique et fiscale.** Cette étude a un double objectif :
  - **Repositionner les opérateurs OPLS sur le segment du logement intermédiaire en définissant des plafonds de revenus et de loyers/prix de vente maximum.** L'accession abordable correspondrait à des produits commercialisés à minima 20% en dessous du prix du marché libre (soit environ 300 000 CFP/m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Papeete) et inclurait des contreparties liées à l'occupation du logement (primo-accession, ressources des acquéreurs, obligation d'occupation à titre de résidence principale et interdiction de revente à court terme dans un but spéculatif). Le produit locatif intermédiaire devra également proposer des loyers sensiblement inférieurs au prix du marché libre (entre 1 200 et 1 400 CFP/m<sup>2</sup>) et des contreparties en matière de plafonds de revenus ;
  - **Définir les appuis du Pays en termes de subventions directes et de défiscalisation,** notamment en lien avec d'autres dispositifs du Pays liés au logement (TVA immobilière, AIM, politique foncière, etc.).
- **Suivi et évaluation du dispositif** par la DHV et relations avec les opérateurs.

## Réviser le modèle de financement du logement social et abordable pour dynamiser sa production

Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)  
DICP / DPIOpérateurs de logements  
DGAE  
CPS / Syndicats patronaux  
Banque des Territoires

## Contexte

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

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

## Objectifs

- Accélérer la production de logements sociaux et abordables ;
- Faciliter l'accès au logement locatif et en accession pour les ménages aux revenus intermédiaires (2 à 3,5 SMIC), soit 30% des ménages ;
- Faire évoluer le modèle économique de production du logement social.

## Indicateurs d'évaluation

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

## Modalités de mise en œuvre

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

## Expérimenter de nouveaux montages permettant de réduire les coûts de sortie des opérations



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



Grands propriétaires fonciers (privés, institutionnels ou religieux)  
DCA / DAF / Receveur Conservateur des Hypothèques  
Opérateurs de logements  
Chambre des notaires

## Contexte

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

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

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

## Objectifs

- Accélérer la production de logements sociaux et abordables ;
- Faciliter l'accès au logement locatif et en accession pour les ménages aux revenus intermédiaires (2 à 3,5 SMIC), soit 30 % des ménages ;
- Réduire l'impact du coût du foncier dans le montage d'opération.

## Indicateurs d'évaluation

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

## Modalités de mise en œuvre

- **Amélioration de la connaissance de la structure de la propriété foncière.** En lien avec la DAF et le Receveur Conservateur des Hypothèques, il s'agira d'identifier les grands propriétaires fonciers, cible de la fiche action ,
- **Tenue de réunions d'information.** La DHV organisera des réunions d'information en présence des grands propriétaires fonciers et des opérateurs de logement afin de présenter les différents montages permettant de réduire l'impact du foncier dans le coût global d'opération :
  - La mise à disposition de foncier domanial via des baux de longue durée. Ce montage pourrait être utilisé notamment pour la livraison de parcelles viabilisées par l'OPH, permettant de conserver la propriété publique du foncier plutôt que de proposer des solutions de location-vente dont les bénéficiaires ne sont pas toujours en mesure de s'acquitter ;
  - Les montages en démembrement de propriété, et notamment l'usufruit locatif social. Dans le cadre de ce montage, un investisseur privé est propriétaire de la nue-propriété et un bailleur social dispose de l'usufruit (gestion et bénéfice des loyers) pendant une période de 9 ans. Au terme de cette période, l'entière propriété du bien revient à l'investisseur. Le bailleur social ne supporte ainsi pas le coût du montage d'opération. Au regard de sa durée limitée de conventionnement (9 ans), ce montage est à réserver à des opérations de logements à loyers intermédiaires ;
  - La dissociation foncier / bâti : portage foncier par la collectivité sur la durée du programme permettant de lisser le coût de l'acquisition sur un période plus longue ;
- **Suivi et communication autour des opérations réalisées dans le cadre de cette action.** La DHV assurera l'animation du groupe de réflexion et restera informée de l'avancement des opérations en résultant afin de promouvoir les montages performants.

Favoriser la montée en qualité de la construction neuve  
en partenariat avec les opérateurs

Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)

Opérateurs de logement  
Ordre des architectes  
Service des énergies / DCA / DAF

## Contexte

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

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

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

## Objectifs

- Améliorer la qualité d'usage de la construction neuve et son adéquation avec les besoins réels de la population ;
- Adapter le logement aux conditions climatiques locales et aux modes de vie polynésiens ;
- Encadrer la qualité urbaine et architecturale ainsi que la nature des programmes de logements.

## Indicateurs d'évaluation

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

## Modalités de mise en œuvre

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

## Dynamiser la filière construction en bois local



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)  
Direction de l'Agriculture (DAG)



DCA / SDE / SEFI  
Opérateurs de logements  
ADEME / FAPE

## Contexte

Le Pays dispose d'une ressource en bois issue de la politique forestière, menée depuis cinquante ans, et tournée vers les plantations des Pins des Caraïbes, qui arrivent actuellement à maturité.

Actuellement, le bois local ne représente que 5% du bois utilisé dans la construction, et la filière se heurte à des difficultés à accéder au marché polynésien.

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

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

## Objectifs

- *Limiter les impacts environnementaux des logements (conception, matériaux, chantier, fonctionnement) et garantir la qualité des constructions (sobres énergétiquement et résistantes aux contraintes climatiques) dans un cadre normatif rénové ;*
- *Promouvoir un habitat adapté aux modes de vie polynésiens à moindre coût ;*
- *Créer des emplois dans le secteur de l'exploitation forestière et de la transformation de la ressource ainsi que dans le secteur de la construction ;*
- *Mettre en œuvre un plan de formation des acteurs de la filière.*

## Indicateurs d'évaluation

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

## Modalités de mise en œuvre

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

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

## Garantir un parc locatif privé pérenne et de qualité



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)

CGEDD - Réseau SOLIHA  
Agents immobiliers  
Service du Tourisme  
DCA - Service hygiène

## Contexte

Le parc locatif privé polynésien apparaît fortement segmenté entre un parc de location formelle (géré en agence) et un parc de la location informelle (entre particuliers), qui sont confrontés à des problématiques différentes. Le premier segment est très coûteux et connaît une concurrence croissante de l'offre locative saisonnière, qui participe à la raréfaction de l'offre en bon état et de l'augmentation des loyers. La seconde catégorie de logements concentre des problématiques de situations d'indécence voire d'insalubrité.

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

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

## Objectifs

- Améliorer la qualité du parc locatif privé ;
- Assurer aux locataires du parc privé un cadre réglementaire leur permettant de défendre leurs droits en matière de qualité de logement ;
- Maîtriser le développement de la location saisonnière.

## Indicateurs d'évaluation

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

## Modalités de mise en œuvre

- **Instauration d'un cadre juridique et réglementaire définissant des règles de décence et d'habitabilité.** Les normes d'habitabilité propres à la Polynésie restent à être définies à partir d'un travail d'experts proposant des normes adaptées aux modes de vie des ménages polynésiens :
  - Affiner la connaissance des situations et définir les typologies d'habitat indigne et informel ;
  - Établir la **convention de partenariat avec le CGEDD**, avec l'appui de l'Ecole Nationale d'architecture de Paris - La Villette pour un appui technique à la mise en place des cadres réglementaires définissant des normes d'habitabilité / de décence polynésiennes ;
- **Définition d'un cadre améliorant l'attractivité de la location pérenne au détriment de la location saisonnière :** création de subvention pour travaux, apport d'une garantie de loyer [pour le public salarié - organisme collecteur], défiscalisation sur la réhabilitation, fiscalité sur le logement touristique, etc.) ;
- **Déploiement des moyens de lutte contre les marchands de sommeil :**
  - **Renforcement des missions du centre d'hygiène et de sécurité.** Afin de faciliter l'établissement des procédures de police de l'habitat indigne, il sera nécessaire de disposer d'un acteur unique susceptible de réaliser des visites de sites et d'établir les rapports nécessaires au constat et la prise d'un arrêté ;
  - **Expérimentation d'un dispositif de « permis de louer »** (autorisation / déclaration préalable à la mise en location) dans certaines zones concentrant des situations concentrées d'habitat dégradé ;
- Parallèlement, mise en place d'un dispositif incitatif de **réhabilitation d'immeubles dégradés** : s'appuyant sur la création d'un opérateur accompagnant sur les plans technique, juridique et social (sur le modèle OPAH) - cf. Fiche Action n°19.



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)

DSFE  
AISPF – Structures d'hébergement  
OPH

### Contexte

Les situations d'expulsions sont connues des acteurs publics par le biais de l'accompagnement social ou des dispositifs telle que la mission « Point Information Logement » (PIL), mais il n'existe pas de données précises sur le phénomène, qui permettrait notamment de prévenir en amont ces situations.

Les cas d'expulsion locative sont souvent la résultante d'une incapacité financière des locataires à payer leur loyer, ou sont liés à une méconnaissance de leurs obligations. Une partie des expulsions ont lieu pour des raisons abusives et hors cadre légal, et les ménages expulsés ne disposent d'aucun recours pour faire valoir leurs droits.

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

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

### Objectifs

- Prévenir les situations pouvant conduire à l'expulsion des occupants d'un logement locatif privé, le plus en amont possible de la procédure légale ou informelle ;
- Accompagner le relogement des personnes en situation d'expulsion.

### Indicateurs d'évaluation

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

### Modalités de mise en œuvre

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

#### ● Observation et recensement des situations d'expulsion :

- Recensement à court terme des situations d'expulsion ;
- Création d'une commission de suivi des situations d'expulsion ; coordination avec la commission de surendettement ;

#### ● Information et sensibilisation sur les droits et obligations :

- Mise à disposition de fiches d'informations sur les droits et obligations des locataires et propriétaires : communication Facebook / site internet ;
- Création d'une cellule d'information dédiée ;

#### ● Formation et mise à disposition de médiateurs en charge d'accompagner les situations conflictuelles, de rappeler les règles de droit et d'initier des solutions adaptées (bail, apurement de dettes, réalisation de travaux, etc.) ;

#### ● Amélioration de la solvabilité des locataires privés (réflexion sur une aide au logement dans le parc privé, dispositifs de sécurisation, modalités d'apurement de dettes, etc.) ;

#### ● Accompagnement au relogement : lien avec OPH, AISPF, voire hébergement social selon les situations avec priorisation pour les attributions ;

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

# ACCOMPAGNER

## AXE 3

### La PPH, une stratégie globale pour les 10 prochaines années

**Fiche Action 11 :** Accompagner les ménages sans ressource et sans solution de logement

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

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

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

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

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

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

**Fiche Action 18 :** Renforcer et préciser le rôle des opérateurs de l'aménagement, de la construction et de l'amélioration du parc

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

**Fiche Action 20 :** Réhabiliter le parc dégradé de l'OPH

Politique Publique de l'Habitat

ACCOMPAGNER





### Accompagner les ménages sans ressource et sans solution de logement



DSFE  
Structures d'hébergement



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)  
OPH / AISPF  
Association FACE  
SEFI

#### Contexte

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

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

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

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

#### Objectifs

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

#### Indicateurs d'évaluation

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

#### Modalités de mise en œuvre

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

### Augmenter la capacité d'accueil en logements accompagnés dans le parc diffus



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)  
AISPF



OPH  
DSFE  
Propriétaires de logements vacants

#### Contexte

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

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

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

#### Objectifs

- Développer des actions d'accompagnement social lié au logement dans les différents types de parc ;
- Fluidifier la sortie des centres d'hébergement d'urgence.

#### Indicateurs d'évaluation

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

#### Modalités de mise en œuvre

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



OPH



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)

### Contexte

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

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

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

### Objectifs

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

### Indicateurs d'évaluation

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

### Modalités de mise en œuvre

- **Assurer une hausse du rythme de production sociale.** La hausse des capacités d'attribution dans le parc social passe en premier lieu et à court terme par une croissance de la production de logements, ce qui est fortement lié à la définition d'une stratégie foncière et l'évolution du cadre financier du logement social et abordable ;
- **Diversifier les produits proposés et communiquer auprès des locataires sur les possibilités de parcours résidentiel :**
  - **En matière de typologie :** il sera nécessaire, au regard de l'évolution de la structure des ménages, de proposer également des logements de plus petite taille pour les personnes décohabitantes. Ces logements auraient une vocation d'occupation plus courte que le logement familial ;
  - **En termes de statuts d'occupation :** l'OPH dispose d'une offre de produit diversifiée (Fare, parcelles viabilisées, résidence en location vente, etc.) ce qui constitue un atout majeur pour proposer une solution de parcours résidentiel pour les locataires dont les revenus sont suffisants, vers l'accession sociale à la propriété. Cela nécessite également de faire évoluer le discours lors des attributions de logements locatifs, notamment sur le fait que ceux-ci sont à considérer comme une étape et non comme un logement à vie ;
- **Mettre en place un dispositif de surloyer** s'appliquant aux locataires dont les ressources sont supérieures aux plafonds. Ce dispositif s'inscrit dans une logique d'équité sociale (les personnes aux revenus supérieurs peuvent s'acquitter d'un logement plus important dans le parc social) et a vocation à encourager le départ vers le logement privé ou l'accession sociale à la propriété.

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



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)  
OPH  
DSFE



Organisme collecteur  
Architectes et opérateurs de logement  
Organismes bancaires  
AISPF

### Contexte

Bien que la population polynésienne présente un profil encore très familial (près de 3,6 personnes par foyer), elle enregistre un phénomène de desserrement des ménages, en raison notamment de la décohabitation des jeunes. Le modèle traditionnel de la famille élargie au sein d'un même logis bien que persistante, est ainsi en recul, en raison notamment des situations de suroccupation que ce modèle peut créer, et d'un désir d'autonomie des jeunes couples.

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

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

### Objectifs

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

### Indicateurs d'évaluation

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

### Modalités de mise en œuvre

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



AISPF  
OPH



Délégitation à l'Habitat et à la Ville (DHV)  
Rectorat / Université de Polynésie française

### Contexte

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

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

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

### Objectifs

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

### Indicateurs d'évaluation

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

### Modalités de mise en œuvre

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

### Anticiper le vieillissement de la population polynésienne par le développement de structures d'accueil



DSFE  
Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



Opérateurs de logements  
Unités de vie et familles d'accueil

#### Contexte

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

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

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

#### Objectifs

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

#### Indicateurs d'évaluation

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

#### Modalités de mise en œuvre

- **En priorité, pour des raisons culturelles et financières, le maintien à domicile doit être favorisé.** Il doit néanmoins s'accompagner d'une amélioration de la qualité de prise en charge. Plusieurs actions sont déjà engagées par la DSFE :
  - **Reconnaissance du statut d'aidant feti'i :** celle-ci est subordonnée à une formation d'appui ;
  - **Dispositif d'appui financier à la modernisation des logements** (domotique, adaptation de la salle de bain). Cette aide s'avère parfois insuffisante au regard des conditions de logement des personnes âgées. En cas d'identification de logements impropres à l'habitation, les services de la DSFE pourront orienter la famille vers l'opérateur accompagnant (cf. Fiche Action 19) ;
- **Diversification et professionnalisation des solutions d'accueil proposées pour les personnes en perte d'autonomie.** En raison de l'allongement de la durée de vie, et le développement de pathologie de plus en plus importante avec le vieillissement, la prise en charge par la famille pourrait s'avérer de plus en plus complexe. Des solutions d'accueil extérieures doivent être développées :
  - **Encadrement des initiatives privées - unités de vie et familles d'accueil :** ce système très commun en Polynésie française reste actuellement peu encadré. Le programme d'action de la DSFE en la matière prévoit la visite des structures existantes et une labellisation par agrément (en cours) ;
  - **Développement de l'offre médicalisée de type EHPAD et unités Alzheimer** (au moins 300 places d'ici 2030) par appel à projets. Parmi les projets portés par le groupe de travail qualité de l'habitat pourrait être portée une expérimentation d'une résidence intergénérationnelle pour des personnes âgées autonomes.

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



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



DCA - Aménageur ensemblier - DAF  
Réseau SOLIHA  
OPH  
SM du contrat de ville et communes

#### Contexte

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

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

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

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

#### Modalités de mise en œuvre

● **Au préalable, déploiement d'un arsenal complet (dispositifs financiers, fonciers, législatifs, opérationnels) pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle des PRU :**

- Sécurisation et encadrement du traitement de l'habitat indigne par la puissance publique (cadre juridique et réglementaire) ; résidentielle (cf. Fiche Action n°9) ;
- Création d'un opérateur foncier permettant de faciliter la sortie des projets d'aménagement, notamment à vocation résidentielle (cf. Fiche Action n°18) ;
- Transfert à la puissance publique de la propriété des voiries desservant des quartiers frappés d'insalubrité publique ;
- Définition des modalités d'accompagnement et aides financières à destination des ménages qui souhaiteraient réhabiliter leur logement (cf. Fiche Action n°19) ;

● **Conduite des opérations de renouvellement :** travaux préalables, réalisation des logements de transit, relogements, accompagnement à la réhabilitation, conduite des opérations en construction ;

● **Bilan des PRU :** animation du partenariat, évaluation des projets, constitution d'un centre de ressources ;

● **Élaboration des dispositifs opérationnels d'amélioration du parc privé = Opération Polynésienne d'Amélioration de l'Habitat** et de traitement des périmètres d'habitat indigne concentré (sur le modèle des OPAH).

#### Objectifs

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

#### Indicateurs d'évaluation

- **Signature des conventions de mise en œuvre du programme de rénovation urbaine ;**
- **Comptes-rendus réguliers des actions de gestion aux instances de pilotage du programme de rénovation urbaine ;**
- **État d'avancement des études complémentaires ;**
- **État d'avancement des travaux : nombre de logements réhabilités, démolis, reconstruits sur site, nombre de personnes relogées.**



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



DCA – Aménageur ensemblier  
Réseau SOLIHA  
OPH  
SM du contrat de ville et communes

### Contexte

Le traitement du parc dégradé, indigne ou informel en Polynésie française est fortement contraint par la faiblesse des outils d'interventions, qu'ils soient coercitifs ou incitatifs. Les mesures portées jusqu'à présent, organisées à travers des opérations de Résorption de l'habitat insalubre portées par l'OPH, se traduisent par des opérations de démolition et de construction de logements sociaux, avec relogement des ménages, mais aucun dispositif ne prévoit actuellement d'actions sur la réhabilitation ou requalification du parc existant. Enfin, les situations d'habitat dégradé s'organisent généralement sur du foncier privé, paralysant l'intervention de la collectivité.

Aucun dispositif ne permet aux ménages propriétaires d'un logement privé dégradé de bénéficier d'un accompagnement social, technique, juridique et financier visant des travaux d'amélioration.

Aussi la constitution d'un opérateur aménageur, en capacité de porter des opérations de résorption de l'habitat dégradé dans leur globalité, et d'un opérateur accompagnant des populations dans la réhabilitation de leur habitat apparaît un préalable indispensable à la lutte contre l'habitat indigne.

### Objectifs

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

### Indicateurs d'évaluation

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

### Modalités de mise en œuvre

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

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





Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



DCA - Service hygiène  
Opérateur - Accompagnant  
Communes

### Contexte

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

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

Par ailleurs, ces aides se limitent à la livraison de matériaux ou à un apport financier, sans appui en ingénierie et à la définition du programme de travaux à engager. Aussi, une partie des matériaux livrés se trouve-t-elle hors d'usage, au regard de l'incapacité de certains ménages à les mobiliser, ou sont utilisés à mauvais escient, pouvant conduire à une dégradation des conditions de logements.

### Objectifs

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

### Indicateurs d'évaluation

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

### Modalités de mise en œuvre

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

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

Les premières missions de la structure spécialisée seront relatives à :

● **L'appui à l'OPH pour adosser un accompagnement des familles à l'octroi d'AAHI.** L'opérateurs accompagnant interviendrait auprès des propriétaires souhaitant réaliser des travaux par eux-mêmes sur les champs suivants :

- Accompagnement du propriétaire à la définition du projet et pour l'achat des matériaux ;
- Accompagnement pour la réalisation des travaux et le suivi de chantier : formation du propriétaire voire coordination des entreprises du bâtiment si besoin ;
- Formation des jeunes (le cas échéant si un volet insertion professionnelle est prévue dans le dispositif d'auto-réhabilitation) ;
- Accompagnement social pour les ménages les plus démunis ;

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

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

## Réhabiliter le parc dégradé de l'OPH



OPH  
Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



Opérateur - Accompagnant

### Contexte

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

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

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

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

### Objectifs

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

### Indicateurs d'évaluation

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

### Modalités de mise en œuvre

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

# PILOTER

## AXE 4

La PPH, une stratégie globale  
pour les 10 prochaines années

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

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

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

PILOTER

Politique Publique  
de l'Habitat





Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



Ensemble des partenaires de la PPH

### Contexte

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

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

### Objectifs

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

### Indicateurs d'évaluation

- Création de l'observatoire de l'habitat ;
- Constitution des données manquantes ;
- Réalisation des bilans annuels de la PPH, et bilan à mi-parcours.

### Modalités de mise en œuvre

#### ● Installation de l'observatoire (Année 1) :

- Partage des objectifs et champs d'observation lors d'une première réunion de travail avec l'ensemble des partenaires ;
- Tour de table des fournisseurs de données, identification des données manquantes / à structurer ;
- Définition d'un programme de travail pour la première année sur la création des données manquantes ;
- Bilan au terme de l'année 1 sur les données constituées et les chantiers restant à mener ;

#### ● Actualisation de l'observatoire (Année 2 et suivantes) :

- Mise à jour des indicateurs et adaptation en fonction des actions menées ;
- Rédaction du bilan annuel et restitution dans les instances de gouvernance ;
- Réalisation d'un focus / étude thématique annuel alimentant les réflexions ;
- Proposition d'ajustements des actions de la PPH en fonction des résultats ;

● **Au terme de l'année 2 / point d'étape** : la feuille de route de la PPH prévoit à court terme la création de nombreux acteurs contribuant fortement à la mise en œuvre de la PPH (aménageur-ensemblier, organisme collecteur, opérateur LHL...). Un premier point d'étape doit donc être tenu au terme de ces deux premières années afin de pouvoir, si nécessaire, réorienter les actions et leur articulation ;

● **Réalisation d'un bilan approfondi à mi-parcours de la PPH** : il s'agira, au-delà du bilan des actions, d'évaluer leur portée et leur impact sur le marché du logement. Celui-ci devra prévoir les modifications nécessaires à la politique publique en fonction des résultats obtenus.

### Installer une gouvernance interministérielle sur les sujets d'habitat



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



Ensemble des partenaires de la PPH

#### Contexte

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

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

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

#### Objectifs

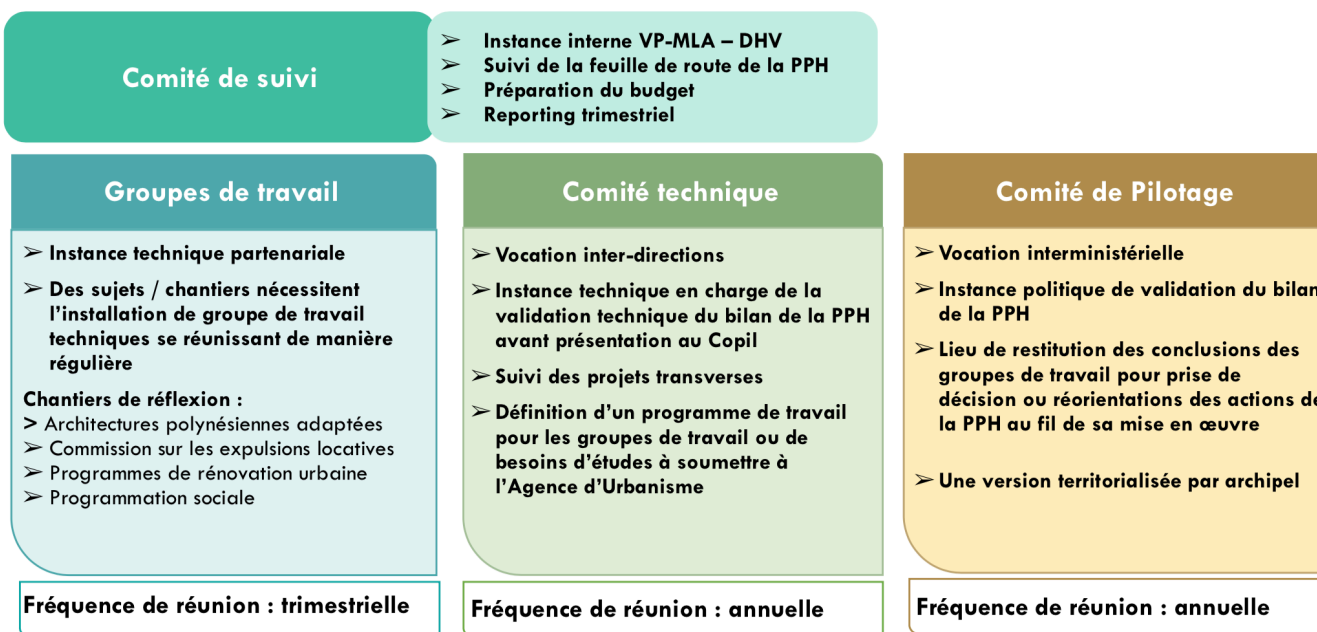
- Pérenniser la dynamique partenariale installée au cours de l'élaboration de la PPH ;
- Fluidifier la circulation de l'information interservices pour s'assurer de l'atteinte des objectifs et du bon usage des fonds publics.

#### Indicateurs d'évaluation

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

#### Modalités de mise en œuvre

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



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



Délégation à l'Habitat et à la Ville (DHV)



Ensemble des partenaires de la PPH  
Communes, communauté de communes, CGF,  
SPCPF

#### Contexte

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

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

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

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

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

#### Objectifs

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

#### Indicateurs d'évaluation

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

#### Modalités de mise en œuvre

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

A tropical beach scene with palm trees, turquoise water, and a sandy shore. The background is partially obscured by a large, semi-transparent white rectangle that serves as a backdrop for the text.

4.

PROGRAMMATION  
DE LOGEMENTS  
TERRITORIALISÉE

## Propos introductifs

Les objectifs de production de logements formulés dans la suite de ce document correspondent quantitativement et qualitativement aux **besoins prospectifs identifiés au moment de la définition de la Politique Publique de l'Habitat** et aux **hypothèses de croissance démographique retenues**.

L'exercice de prospective est une image d'un futur probable, qui s'appuie sur des hypothèses construites à l'aide des observations et de tendances du passé et du présent.

**Il ne peut en aucun cas prévoir l'imprévisible :** changements de comportement, crises économiques ou sanitaires qui peuvent influencer la natalité, les migrations ou encore la mortalité.

**Ainsi ces volumes de production ne constituent pas des objectifs à respecter à la lettre**, mais installent un **cadre de réflexion** entre acteurs permettant de guider la programmation publique de logement au plus près des besoins locaux.

La Politique Publique de l'Habitat s'établissant sur le temps long (10 ans), il sera nécessaire d'évaluer annuellement la dynamique de production et la cohérence avec les objectifs fixés. À mi-parcours, une évaluation plus complète des besoins au regard du bilan démographique issu du recensement de la population publié par l'ISPF, permettra de réorienter, si besoin, ces objectifs quantitatifs.

**La retranscription de ces objectifs au sein des documents d'urbanisme** (schéma d'archipel et PGA principalement) devra également être questionnée puisque différents degrés de conformité peuvent être envisagés. L'élaboration prochaine des schémas d'archipel ainsi que l'obligation d'instauration de PGA dans les cinq ans, suite à l'approbation du SAGE, constituent une opportunité de traduire à une échelle infra, et a minima dans ses grandes lignes, les objectifs de la Politique Publique de l'Habitat.





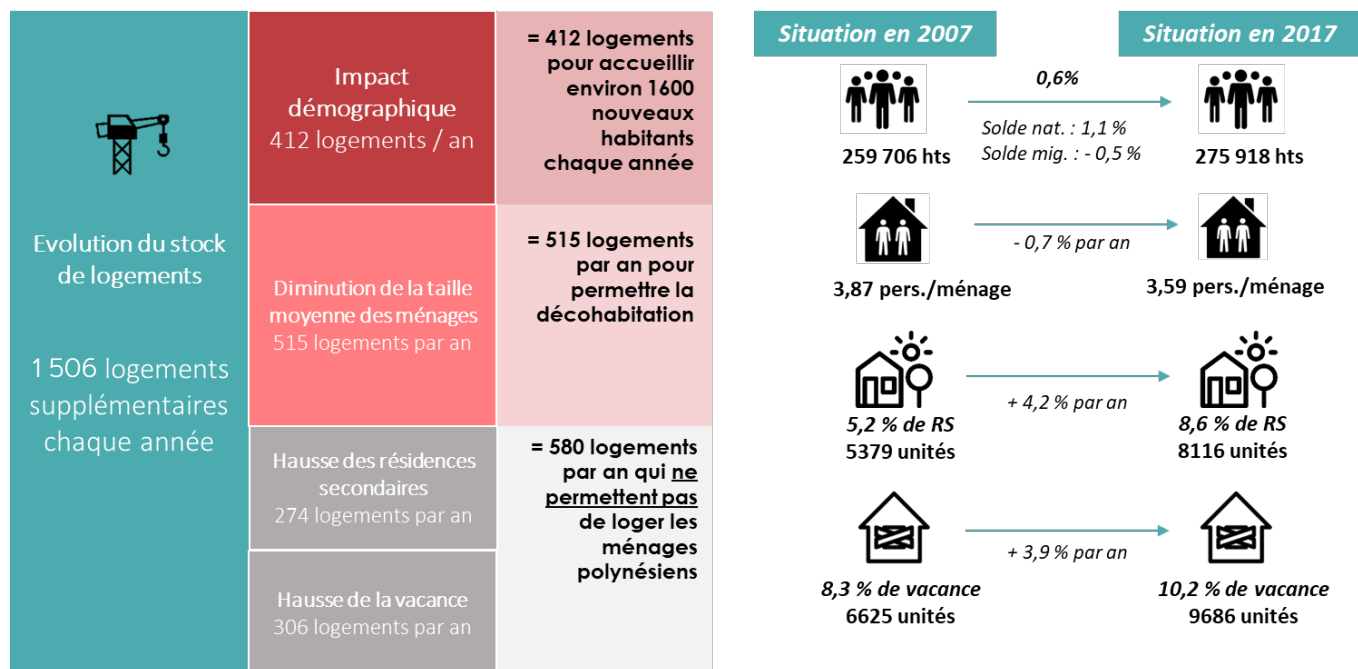
## 4.1. Les hypothèses retenues pour l'estimation des besoins en logements et le scénario retenu

### ► Regard rétrospectif

Au cours de la dernière décennie, environ **1 500 logements ont été produits chaque année** sur le territoire polynésien. Ces logements ne servent pas tous à accueillir une population supplémentaire.

Si la production de logements permet d'accompagner la croissance démographique, elle vient en premier lieu répondre à des besoins internes au territoire, que l'on peut synthétiser en trois postes principaux :

- **Répondre à l'évolution des structures familiales** et notamment au besoin de décohabitation (moins de personnes dans les ménages nécessitent plus de logements pour loger une population équivalente) ;
- **Renouveler le parc dégradé** et résorber des situations d'insalubrité irrémédiables (par exemple, produire plusieurs logements pour compenser la démolition d'un logement insalubre sur-occupé) ;
- Compenser le parc qui **n'est plus utilisé en tant que résidence principale** (basculement dans la résidence secondaire / occasionnelle ou le logement vacant, mais aussi changement d'usage).



Depuis 2007 et chaque année, environ **515 logements (soit 1/3 de la production de logement)** ont permis de répondre aux besoins liés à l'évolution de la structure des ménages, dont la taille a diminué de 3,9 à 3,6 personnes par ménage.

D'autre part, la croissance des résidences secondaires et des logements inoccupés (**580 logements au total, équivalant à près de 40% des nouveaux logements**) a fortement pesé dans la difficulté à répondre aux besoins en logement des habitants permanents du territoire. En effet, le développement de la location saisonnière, favorisé par l'émergence de plateformes de mise en relation de particuliers et combiné à un cadre fiscal avantageux, a contribué à la mise sur le marché de logements dans un but d'investissement spéculatif et ne répondant que partiellement aux besoins de la clientèle locale. **Cette analyse montre la nécessité d'orienter la programmation vers des types de logements qui permettent une occupation à titre de résidence principale.**

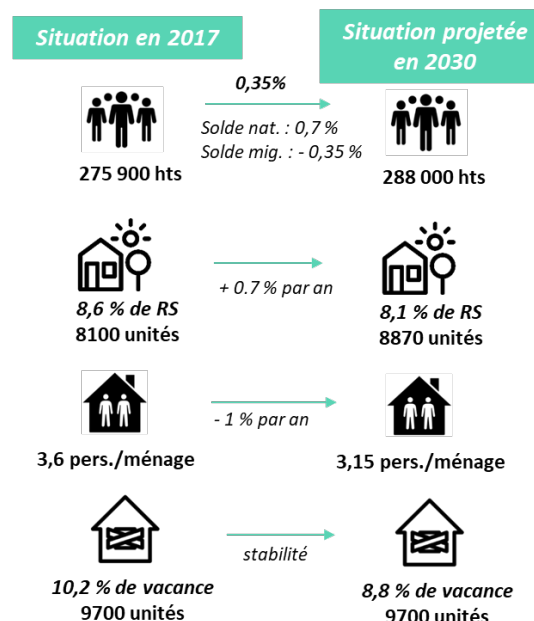
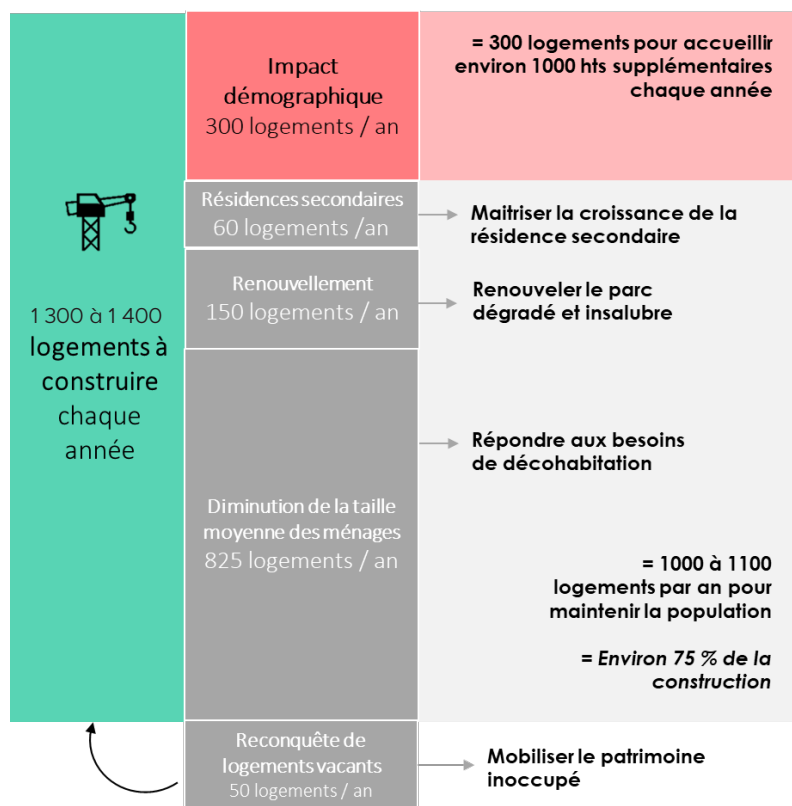
Enfin, environ 400 nouveaux logements par an (27% de la production neuve) ont permis de loger une population supplémentaire à hauteur de **1 600 habitants chaque année**.

## ► Le scénario à horizon 2030 : produire mieux

Ces analyses portant sur l'usage de la construction neuve au cours de la dernière décennie ont permis de définir des hypothèses guidant quantitativement et qualitativement la production de logements pour les années à venir.

Les objectifs sont les suivants :

- **Alimenter le marché avec la production d'une offre de logements suffisante et adaptée** : la Polynésie française est marquée par une tension importante du marché du logement, notamment sur l'île de Tahiti où le déséquilibre entre offre et demande est le plus marqué. Le Pays connaît également une croissance démographique amenée à se poursuivre, bien qu'à un rythme moins soutenu que par le passé, nécessitant d'accompagner ce développement par une offre nouvelle de logements. Ce contexte impose de **poursuivre une dynamique de construction soutenue pour répondre à un déficit d'offre de logements global**, mais aussi, et surtout, de **réorienter la production vers l'offre de résidence principale**. S'il n'est pas directement possible d'agir sur l'occupation finale du logement, les diverses formes de logements encadrés (logements sociaux, location intermédiaire, accession sociale) devront être favorisées pour répondre aux besoins de la clientèle locale et assurer leur occupation à titre de résidence principale. La croissance du parc de résidences secondaires serait alors beaucoup plus contrainte que par le passé, avec une hypothèse d'évolution d'environ 60 unités par an ;
- **Renouveler le parc très dégradé et insalubre** : les premières années de la PPH vont voir le développement d'un **programme de renouvellement urbain d'envergure sur quatre sites de l'agglomération de Papeete**, visant notamment la résorption d'habitats indignes et la démolition-reconstruction d'au moins 250 habitations. Ces opérations pilotes doivent permettre d'installer des méthodologies d'intervention à reconduire ensuite sur d'autres sites d'habitat dégradé. La lutte contre le logement indigne figure parmi les orientations phares de la PPH et se traduit, d'un point de vue quantitatif, par un **besoin de reconstitution de l'offre démolie à hauteur de 150 unités par an**, avec une ambition de montée en puissance au fil des années ;
- **Mobiliser le patrimoine vacant** : si, à l'échelle du fenua, la vacance reste relativement contenue et majoritairement frictionnelle (correspondant à une vacance de courte durée entre deux occupants locataires ou propriétaires), elle a connu une augmentation importante au cours de la dernière décennie en lien notamment avec l'accroissement de la location saisonnière. Par ailleurs, une partie du parc immobilier ancien est en déshérence dans certains centres-villes et notamment celui de Papeete, faute de cadre fiscal et opérationnel incitatif pour les propriétaires immobiliers. Une **double action d'accompagnement et d'incitation des propriétaires de biens immobiliers vacants** ou logements occasionnels à la remise sur le marché permettrait de contribuer à la réponse aux besoins en logements, notamment abordable. L'objectif fixé est d'une **cinquantaine de logements vacants par an à remettre sur le marché**, ce qui permettrait de réduire le taux de vacance, à terme à 8,8% du parc.



Ainsi, pour répondre à ces objectifs tout en accueillant la croissance de population prévue, **la production de 1 300 à 1 400 nouveaux logements chaque année** apparaît nécessaire. Parmi ceux-ci, environ 1 000 répondront aux besoins internes du territoire, et principalement à la décohabitation. Environ 300 autres permettront l'accueil de 1 000 habitants supplémentaires chaque année et aboutissant à une population de 288 000 polynésiens à horizon 2030.

Ce scénario est à la fois **quantitativement réaliste** (la dynamique de production est équivalente en volume à la période passée, prouvant la capacité de l'appareil économique à atteindre cet objectif) et **qualitativement ambitieux**, car il nécessitera de fortement réorienter la production vers des logements à destination de résidences principales requérant un investissement public important.

La déclinaison territoriale du scénario prospectif de la Politique Publique de l'Habitat s'inscrit dans les perspectives du SAGE en matière de **rééquilibrage démographique progressif en faveur des archipels**. Ainsi, les Îles du Vent accueilleront **64% des nouveaux habitants d'ici 2030**, alors que l'archipel concentre 75% de la population actuelle.

Cet objectif est moins ambitieux que le SAGE (pour lequel les Iles du Vent accueilleront seulement 50% de la population nouvelle d'ici 2037), mais il s'inscrit dans une **perspective à plus court terme**. Le développement des infrastructures, équipements et emplois est en effet un préalable à l'accueil de population et ces chantiers s'inscrivent dans le temps long ; il apparaît peu probable que l'ensemble des conditions soient réunies aux termes de la Politique Publique de l'Habitat pour assurer un rééquilibrage démographique majeur en direction des archipels éloignés.

## 4.2. Quels produits pour quels publics ?

Le diagnostic a pointé la nécessité de réorienter la production vers des logements abordables permettant une occupation au titre de résidence principale pour les ménages locaux. Plus précisément, la comparaison des niveaux de ressources des ménages avec les niveaux de prix des produits actuellement sur le marché ont montré que :

- **Le parc locatif social** (OPH) permet de couvrir les besoins des ménages aux revenus inférieurs à 2 SMIC, soit plus de la moitié des ménages polynésiens. Il agit néanmoins d'une ouverture théorique puisque le rythme de production de logements sociaux ne couvre que très partiellement les besoins actuels ;
- **Le produit Fare OPH** répond à une large partie des ménages locaux (environ 75% des polynésiens) sous réserve que ceux-ci disposent d'un terrain ;

- **Le marché libre** (en locatif comme en accession) n'est accessible qu'à moins de 20% des ménages polynésiens (simulation faite pour un bien T3 dans l'agglomération de Papeete).

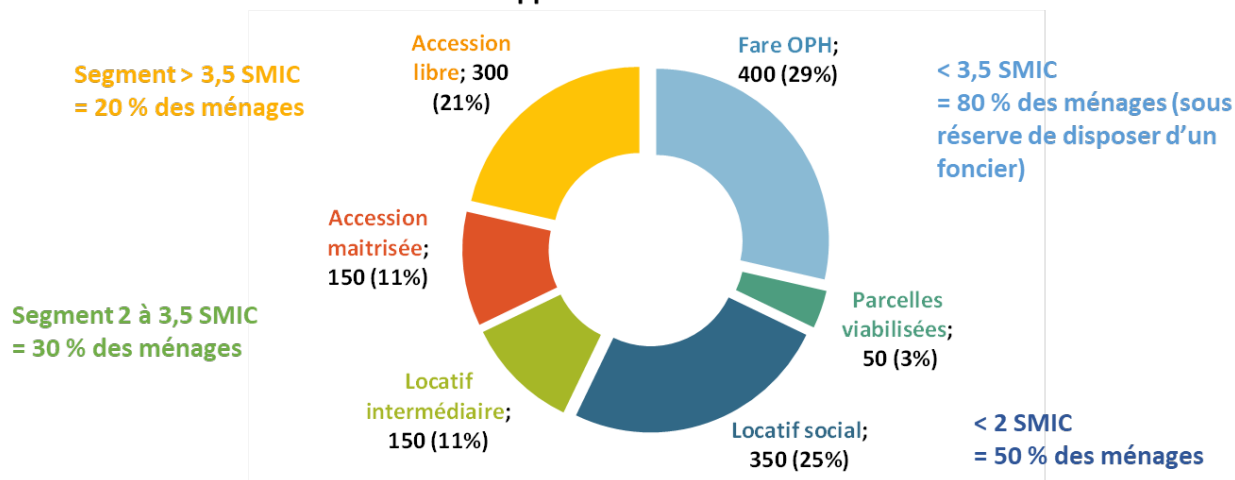
Ainsi, les **ménages aux revenus compris entre le 5<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> décile** (300 à 500 000 CFP mensuels) soit environ 30% des ménages polynésiens, sont exclus à la fois du parc locatif social et du marché libre : cette population pourrait être la **cible d'un segment de parc dit « intermédiaire »** c'est-à-dire proposant des niveaux de prix inférieurs au marché libre.

La segmentation de la programmation de logements dans le cadre de la PPH prend donc largement appui sur ces deux objectifs :

- Favoriser l'occupation à titre de résidence principale ;
- Créer un segment de parc intermédiaire à destination des classes moyennes.

### Déclinaison des 1 400 nouveaux logements annuels par type de produits

**1400 nouveaux logements annuels** pour accueillir **10 000 Polynésiens supplémentaires** d'ici à 2030



Sur la base de **1 400 nouveaux logements annuels**, la répartition par produit permettant de répondre au mieux aux besoins est la suivante :

- **Concernent le logement locatif social**, au regard de la prégnance des besoins actuels (plus de 3 500 demandes en cours en logement groupé) et de l'enjeu d'accompagner le souhait de décohabitation, il est proposé **la livraison de 350 nouveaux logements par an soit 25% de la production nouvelle**, permettant de résorber sur 10 ans l'ensemble de la demande enregistrée actuellement. Cette offre répondra à un segment très social de la population mais n'a pas vocation à accueillir une population nécessitant un accompagnement social renforcé ou sans aucune ressource (dont le logement ou hébergement devra être assuré par des structures aux compétences spécifiques de type CHRS) ;
- **Concernant le fare OPH et les parcelles viabilisées** : la demande en fare reste à ce jour importante et les rythmes de production actuels (500 unités par an) font de ce produit un moteur important de la réponse aux besoins en logements en Polynésie française. Pour les dix prochaines années, il est proposé que le **fare OPH soit produit à hauteur de 400 unités par an** (soit 29% de la production neuve) afin de loger les personnes disposant d'un terrain ou les jeunes couples souhaitant décohabiter sur le terrain familial. Les parcelles viabilisées constituent un produit intéressant pour les ménages ne disposant pas de foncier et permettent d'assurer l'ancrage des populations dans les archipels éloignés. Néanmoins leur développement peut aussi s'envisager dans des secteurs ruraux des Îles de Tahiti et Mo'orea, dans les communes disposant de foncier domanial. Ce mode de production apparaît également plus vertueux que le fare du point de vue de la consommation foncière et de la réduction du mitage des paysages. Leur développement est envisagé à hauteur de **50 unités par an** (3% de la production nouvelle). A mi-parcours de la PPH, une évaluation des besoins en fare et de la capacité de déploiement des parcelles viabilisées sera réalisée et permettra d'envisager un rééquilibrage progressif en faveur de la parcelle viabilisée ;

En synthèse, **le secteur social porterait à lui seul le développement de 800 nouveaux logements par an** ce qui nécessite de garantir sur le long terme ses capacités d'investissement ainsi que les ressources foncières nécessaires à cette dynamique de construction.

- **Concernant le segment intermédiaire**, il représenterait environ 20% de la production, soit **300 logements par an répartis équitablement entre le locatif et l'accession abordable**. L'accession abordable correspondrait à des produits commercialisés à minima 20% en dessous du prix du marché libre (soit environ 300 000 CFP/m<sup>2</sup> dans l'agglomération de Papeete) et inclurait des contreparties liées à l'occupation du logement (primo-accession, ressources des acquéreurs, obligation d'occupation à titre de résidence principale et interdiction de revente à court terme dans un but spéculatif). Le produit locatif intermédiaire devra également proposer des loyers sensiblement inférieurs aux prix du marché libre (entre 1 200 et 1 400 CFP/m<sup>2</sup>).
- Enfin, **le logement libre (accession pour soi et investissement locatif) représenterait 300 unités par an**, soit 20% de la production totale, en adéquation avec la structure des revenus des ménages (seuls 20% d'entre eux peuvent accéder au marché libre).

Ainsi, les **opérateurs privés** porteraient une production annuelle de l'ordre de **600 logements** en moyenne.

À cette production de logements s'ajoutent les **structures d'hébergement collectives**, pour un total d'environ **700 places créées**, réparties de la manière suivante :

- L'hébergement social et le logement accompagné (+/- 170 places) ;
- Les jeunes travailleurs (+/- 50 places) ;
- Les étudiants (+/- 200 places), pour répondre à l'ensemble des demandes ;
- Les personnes âgées en forte perte d'autonomie : 300 places médicalisées.

## 4.3. Programmation territorialisée par archipel

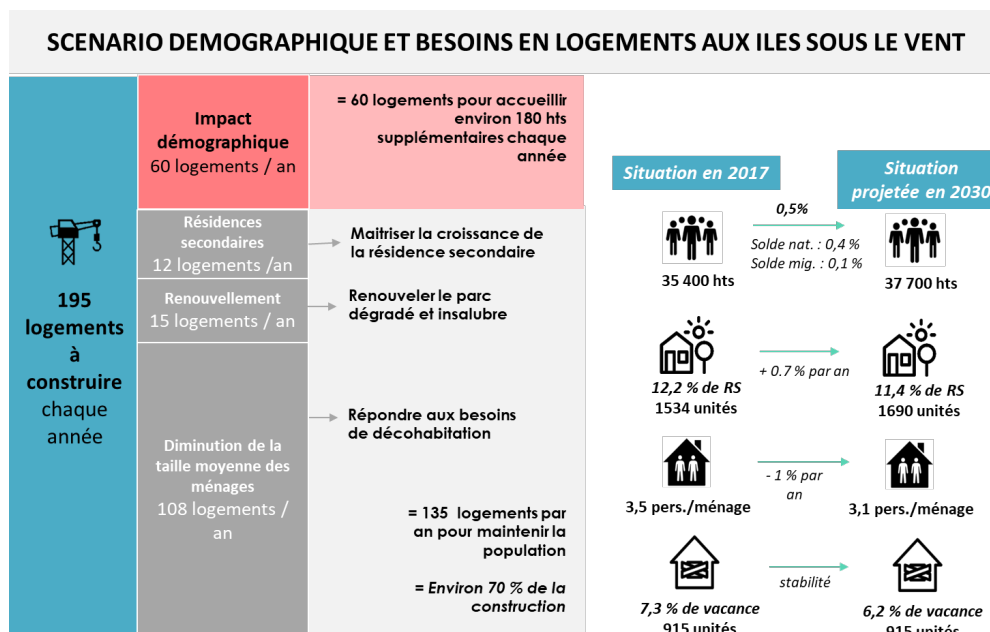
### ► La programmation de logements aux Îles du Vent

La dynamique démographique du fenua est largement portée par l'archipel des Îles du Vent qui se caractérise également par un ralentissement de la croissance démographique (notamment en lien avec la baisse du solde naturel) comparativement à la dernière décennie. **Forte d'une croissance de 0,3% par an, la population des Îles du Vent atteindrait 215 000 habitants en 2030.**

Pour accompagner ce développement, environ 950 logements seraient nécessaires annuellement, parmi lesquels:

- **200 servirait directement la croissance démographique**, permettant d'accueillir 630 résidents supplémentaires chaque année ;
- **600 logements** (soit 63% de la production) permettraient de répondre au besoin de **décohabitation** avec une taille des ménages qui passerait de 3,6 à 3,18 personnes par ménage ;
- **120 logements** seraient dédiés au **renouvellement du parc** le plus dégradé (dans le cadre d'opérations de traitement de quartiers comme les opérations pilotes prévues en PRU, ou en diffus hors périmètre opérationnels spécifiques) ;
- Environ **30 logements** pourraient basculer dans la **résidence secondaire**, soit un rythme nettement ralenti par rapport à la période passée, avec un taux de résidences secondaires contenu à hauteur de 6,5%.

À cette production nouvelle et dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, s'ajoute la **remise sur le marché d'environ 50 logements vacants par an.**



La répartition communale de la production de logements prend en considération plusieurs critères et notamment le **poids actuel de population** (duquel découle le besoin en décohabitation) et les **enjeux d'organisation territoriale du SAGE** qui prévoit notamment le confortement de la zone agglomérée de Papeete ainsi que le renforcement de la polarité secondaire à Taravao.

Afin de limiter l'éloignement entre lieux de vie et lieux de travail, et l'engorgement des réseaux routiers, la **construction de nouveaux logements devra être confortée au cœur de la zone agglomérée** et notamment à Papeete (150 logements par an), mais également à Faa'a (140 logements par an), Punaauia (130 logements par an) et Pirae (60 logements par an). L'objectif est de **contenir le départ de populations vers des secteurs plus éloignés** où le logement est aujourd'hui plus abordable.

	Population 2017		Construction annuelle depuis 2008		Foncier			Construction annuelle PPH (sur la base des 1400 lgts)	
	volumes	% archipel	volumes	% archipel	Ha	Potentiel Construction annuel	%	volumes	%
<b>Iles du Vent</b>	<b>207 333</b>	<b>100%</b>	<b>1 111</b>	<b>100%</b>	<b>865</b>	<b>2 865</b>		<b>1 000</b>	<b>100%</b>
Arue	10 243	5%	45	4%	32	161	6%	50	5%
Faaa	29 506	14%	136	12%	70	489	17%	140	14%
Hitiaa O Te Ra	10 033	5%	67	6%	40	81	3%	50	5%
Mahina	14 764	7%	63	6%	16	78	3%	70	7%
Moorea-Maiao	17 816	9%	105	9%	186	371	13%	80	8%
Paea	13 021	6%	66	6%	22	67	2%	50	5%
Papara	11 680	6%	70	6%	59	117	4%	50	5%
Papeete	26 925	13%	137	12%	33	234	8%	150	15%
Pirae	14 209	7%	26	2%	26	185	6%	60	6%
Punaauia	28 103	14%	182	16%	64	450	16%	130	13%
Taiarapu-Est	12 701	6%	80	7%	135	269	9%	70	7%
Taiarapu-Ouest	8 078	4%	60	5%	82	164	6%	50	5%
Teva I Uta	10 254	5%	74	7%	99	199	7%	50	5%

Concernant la répartition par type de produits, la programmation vise à :

- **Développer le logement locatif social dans les secteurs où la demande est concentrée**, au plus proche des lieux d'emploi. La part du logement social dans la production est ainsi particulièrement élevée à Papeete, Faa'a et Punaauia (40%), mais aussi dans la proche couronne (35% à Pirae, Arue, Hitia'a O Te Ra, Mahina). Un taux de 30% est envisagé à Taiarapu Ouest et à Teva I Uta notamment pour soutenir le développement du pôle secondaire de Taravao. Enfin, un niveau minimal de 25% est envisagé dans les autres communes de l'île de Tahiti et à Mo'orea. Les Îles du Vent accueilleraient ainsi la quasi-totalité du développement en locatif social de la Polynésie française (340 logements) ;
- **Développer les segments intermédiaires où les difficultés d'accès au logement sont les plus marquées** (45 % à Papeete et 40% dans sa proche couronne) et dans une moindre mesure dans les communes de Mahina et Hitia'a et dans la polarité de Taravao (20%) ;
- **Cibler le développement du fare OPH vers des secteurs plus ruraux** (entre 30 et 40% pour les communes hors agglomération de Papeete). Le développement de parcelles viabilisées dans ces communes viendrait en déduction de l'offre nouvelle de fare OPH ;
- **L'offre libre correspond au « reste à produire »** dans les différentes communes et représente entre 15 et 40% de la construction nouvelle.

	Construction annuelle PPH (sur la base des 1400 lgts)		Locatif social		FARE OPH		Locatif intermédiaire		Accession maîtrisée		Accession libre	
	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%
<b>Iles du Vent</b>	<b>1 000</b>	<b>100%</b>	<b>340</b>	<b>34%</b>	<b>180</b>	<b>18%</b>	<b>130</b>	<b>13%</b>	<b>130</b>	<b>13%</b>	<b>220</b>	<b>22%</b>
Arue	50	5%	18	35%	5	10%	10	20%	10	20%	8	15%
Faaa	140	14%	56	40%	7	5%	28	20%	28	20%	21	15%
Hitiaa O Te Ra	50	5%	18	35%	15	30%	5	10%	5	10%	8	15%
Mahina	70	7%	25	35%	14	20%	7	10%	7	10%	18	25%
Moorea-Maiao	80	8%	20	25%	32	40%					28	35%
Paea	50	5%	13	25%	15	30%			3	5%	20	40%
Papara	50	5%	13	25%	20	40%					18	35%
Papeete	150	15%	60	40%	5	3%	35	24%	32	21%	19	13%
Pirae	60	6%	21	35%	3	5%	12	20%	12	20%	12	20%
Punaauia	130	13%	52	40%	7	5%	26	20%	26	20%	20	15%
Taiarapu-Est	70	7%	21	30%	21	30%	7	10%	7	10%	14	20%
Taiarapu-Ouest	50	5%	10	20%	20	40%					20	40%
Teva I Uta	50	5%	15	30%	18	35%					18	35%

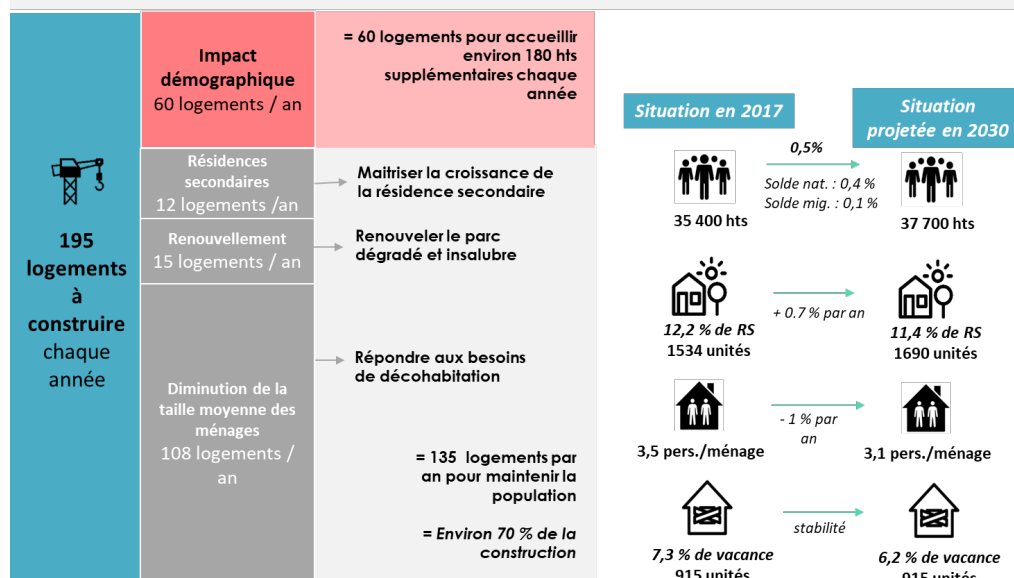
## ► La programmation de logements aux Îles Sous-le-Vent

L'archipel des Îles Sous-le-Vent connaît une dynamique démographique sensiblement similaire à l'ensemble de la Polynésie française. Un léger recul du solde naturel en lien avec le vieillissement de la population pourrait freiner cette dynamique démographique. Les hypothèses relatives au solde migratoire sont plus optimistes au regard des objectifs du SAGE de diffuser la croissance démographique vers Raiatea en lien avec une la structuration du territoire autour de pôle de services et équipements. **En estimant une croissance de 0,5% par an, la population des Îles Sous-le-Vent atteindrait un total de 37 700 habitants en 2030.**

Pour accompagner ce développement, environ **190 à 200 logements** seraient nécessaires annuellement, parmi lesquels :

- **60 servirait directement la croissance démographique**, permettant d'accueillir 180 résidents supplémentaires chaque année ;
- **108 logements** (soit 55% de la production) permettraient de répondre au besoin de **décohabitation** avec une taille des ménages qui passerait de 3,5 à 3,1 personnes par ménage ;
- **15 logements** seraient dédiés au **renouvellement du parc** le plus dégradé ;
- Une **dizaine de logements** pourraient basculer dans la **résidence secondaire**, soit un rythme nettement ralenti par rapport à la période passée, avec un taux de résidences secondaires qui diminuerait à 11,4%.

### SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS AUX ILES SOUS LE VENT



La répartition communale de la production de ces 200 logements prend en considération plusieurs critères et notamment le **poids actuel de population** (duquel découle le besoin en décohabitation) et les **enjeux de confortement des polarités existantes**.

Ainsi, le poids de la construction sera renforcé à Uturoa, Taputapuatea, mais aussi Bora Bora en lien avec la nécessaire réponse aux besoins des actifs de l'activité touristique ; à l'inverse il sera modéré par rapport à la dynamique actuelle à Taha'a, Huahine et Maupiti.

	Population 2017		Construction annuelle depuis 2008		Construction annuelle PPH (sur la base des 1400 lgts)	
	volumes	% archipel	volumes	% archipel	volumes	%
<b>Îles sous le Vent</b>	<b>35 393</b>	<b>100%</b>	<b>213</b>	<b>100%</b>	<b>200</b>	<b>100%</b>
Bora Bora	10 549	30%	69	32%	60	30%
Huahine	6 075	17%	34	16%	30	15%
Maupiti	1 286	4%	6	3%	6	3%
Tahaa	5 234	15%	37	17%	30	15%
Taputapuatea	4 792	14%	27	13%	30	15%
Tumaraa	3 721	11%	22	11%	20	10%
Uturoa	3 736	11%	18	9%	24	12%



Concernant la répartition par produit, les objectifs sont les suivants :

- **Proposer le développement d'une offre locative sociale dans les principales polarités** : il s'agirait de proposer un programme en résidence groupée dans la commune de Bora Bora (20 logements) et sur l'île de Raiatea (30 logements). Ce développement en résidence groupée est conditionné à la capacité de l'OPH d'assurer la gestion de ces résidences dispersées et l'accompagnement des locataires. Dans le cas contraire, ces objectifs de production pourront être rebasculés sur des parcelles viabilisées ;
- **Développer l'offre en parcelles viabilisées dans la polarité principale de chacune commune** (hormis Maupiti) permettant de structurer le développement au plus près des services et équipements principaux. **Le développement du fare OPH** soutiendrait la réponse en logement de manière majoritaire dans les îles plus rurales (60% de la production à Taha'a et Huahine, 75% à Maupiti) et dans une moindre mesure dans les îles plus structurées (40 à 50%) ;
- **Proposer une offre intermédiaire en locatif et accession** dans les îles de Bora Bora et Raiatea permettant de proposer une offre de logements abordables aux actifs de ces îles et d'accompagner le développement économique. Une offre en accession abordable pourrait également être développée à Huahine ;
- **L'offre libre correspond au « reste à produire »** dans les différentes communes et représente entre 15 et 25% de la construction nouvelle.

	Construction annuelle PPH (sur la base des 1400 lgts)		Locatif social		Parcelles viabilisées		FARE OPH		Locatif intermédiaire		Accession maîtrisée		Accession libre	
	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%
<b>Iles sous le Vent</b>	<b>200</b>	<b>100%</b>	<b>5</b>	<b>3%</b>	<b>15</b>	<b>8%</b>	<b>100</b>	<b>50%</b>	<b>20</b>	<b>10%</b>	<b>20</b>	<b>10%</b>	<b>40</b>	<b>20%</b>
Bora Bora	60	30%	2	3%	5	8%	24	40%	11	18%	9	15%	9	16%
Huahine	30	15%			2	8%	18	60%			2	8%	7	24%
Maupiti	6	3%					5	75%					2	25%
Taha'a	30	15%			2	8%	18	60%			2	8%	7	24%
Taputapuatea	30	15%	1	3%	2	8%	15	50%	3	10%	2	8%	6	21%
Tumaraa	20	10%	1	5%	2	8%	10	50%	2	10%	2	8%	4	19%
Uturoa	24	12%	1	4%	2	8%	10	40%	4	15%	3	12%	5	21%



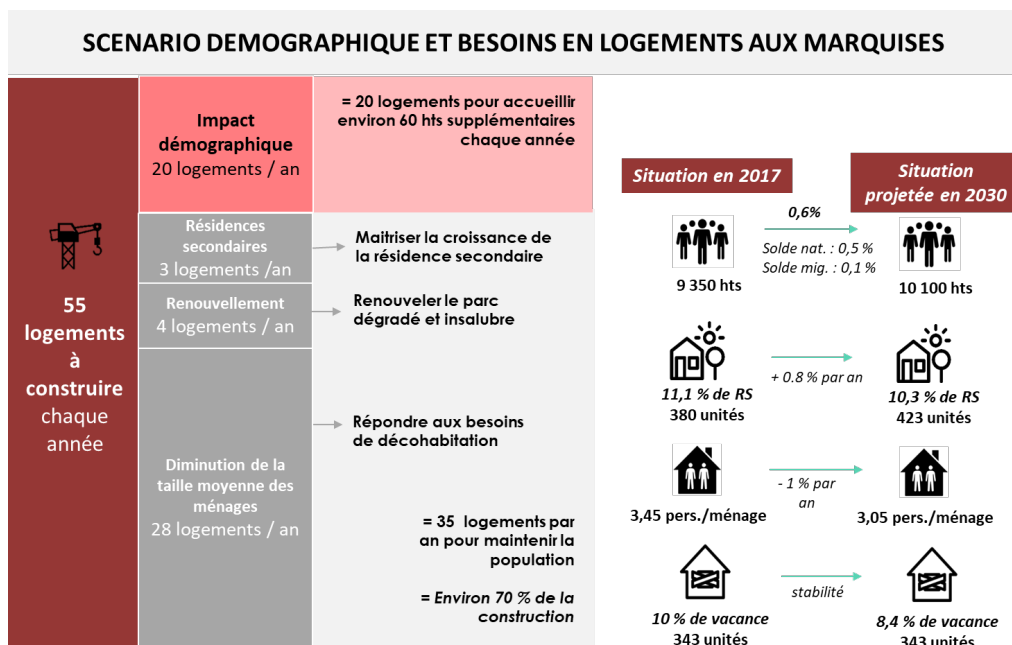
## ► La programmation de logements aux Marquises

L'archipel des Marquises a connu une croissance démographique très dynamique au cours de la dernière décennie (+0,8% par an notamment porté par le solde naturel). L'archipel sera, à l'image de la Polynésie française, concerné par un **ralentissement de la natalité** lié à une modification structurelle de la pyramide des âges. Les hypothèses relatives au solde migratoire sont plus optimistes : les Marquises portent un **développement endogène plus ouvert sur l'extérieur et mieux articulé avec Tahiti**, dans une relation de moindre dépendance pour ses services pouvant permettre de limiter les départs de population vers les Îles du Vent.

À l'appui d'une croissance de 0,6% par an, la population des Marquises serait de 10 100 habitants en 2030.

Pour accompagner ce développement, 50 à 60 logements seraient nécessaires annuellement, parmi lesquels :

- **20 serviraient directement la croissance démographique**, permettant d'accueillir 60 résidents supplémentaires chaque année ;
- **28 logements** (soit 50% de la production) permettraient de répondre au besoin de **décohabitation** avec une taille des ménages réduite de 3,45 à 3,05 personnes par ménage ;
- **4 logements** en moyenne par an seraient dédiés au **renouvellement du parc** le plus dégradé ;
- Environ **3 logements** pourraient basculer dans la **résidence secondaire**, soit un rythme nettement ralenti par rapport à la période passée, avec un taux de résidences secondaires qui diminuerait à 10,3%.



La répartition communale de la production de ces 60 logements prend en considération plusieurs critères et notamment le **poids actuel de population** (duquel découle le besoin en décohabitation) et les **enjeux de confortement des polarités existantes**.

Ainsi, le poids de la construction sera renforcé à Nuku Hiva et notamment dans la polarité de Taiohae qui occupera un rôle de capitale d'archipel tandis que le poids de Hiva Oa sera maintenu.

	Population 2017		Construction annuelle depuis 2008		Construction annuelle PPH (sur la base des 1400 lgts)	
	volumes	% archipel	volumes	% archipel	volumes	%
<b>Marquises</b>	<b>9 346</b>	<b>100%</b>	<b>50</b>	<b>100%</b>	<b>60</b>	<b>100%</b>
Hiva Oa	2 243	24%	12	24%	15	25%
Nuku Hiva	2 951	32%	19	37%	21	35%
Autres communes	4 152	44%	20	39%	24	40%

Concernant la répartition par produit, les objectifs sont les suivants :

- **La construction de logements sociaux en résidence groupée** pourra être envisagée à Hiva Oa et Nuku Hiva dans le cadre du renforcement de ces deux polarités (2 opérations d'une dizaine de logements). Ce développement en résidence groupée est conditionné à la capacité de l'OPH d'assurer la gestion de ces résidences dispersées et l'accompagnement des locataires. Dans le cas contraire, ces objectifs de production pourront être rebasculés sur des parcelles viabilisées ;
- Cela viendra en complément de la mise sur le marché de **parcelles viabilisées** qui représenteraient 20% des nouveaux logements dans ces polarités et pourraient se diffuser dans les autres communes de l'archipel, permettant de proposer une offre en accession accompagnée dans des secteurs où l'accès au foncier est complexe. Au total, une centaine de logements en parcelles viabilisées devront être programmés sur l'ensemble de l'archipel au cours de la PPH ;
- **Le développement du fare OPH représenterait plus de la moitié (55%) des nouveaux logements à Nuku Hiva et Hiva Oa** et soutiendrait la réponse en logement de manière majoritaire dans les îles plus rurales (65% de la production dans les autres communes). Au total, **360 fare pourraient être attribués sur l'ensemble de l'archipel sur les 10 années de la PPH ;**
- **L'offre libre correspond au « reste à produire »** dans les différentes communes et représente entre 18 et 25% de la construction nouvelle.

	Construction annuelle PPH (sur la base des 1400 lgts)		Locatif social		Parcelles viabilisées		FARE OPH		Locatif intermédiaire		Accession maîtrisée		Accession libre	
	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%
<b>Marquises</b>	<b>60</b>	<b>100%</b>	<b>2</b>	<b>3%</b>	<b>10</b>	<b>17%</b>	<b>36</b>	<b>60%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>12</b>	<b>20%</b>
Hiva Oa	15	25%	1	7%	3	20%	8	55%					3	18%
Nuku Hiva	21	35%	1	5%	4	20%	12	55%					4	20%
Autres communes	24	40%			2	10%	16	65%					6	25%



## ► La programmation de logements aux Tuamotu-Gambier

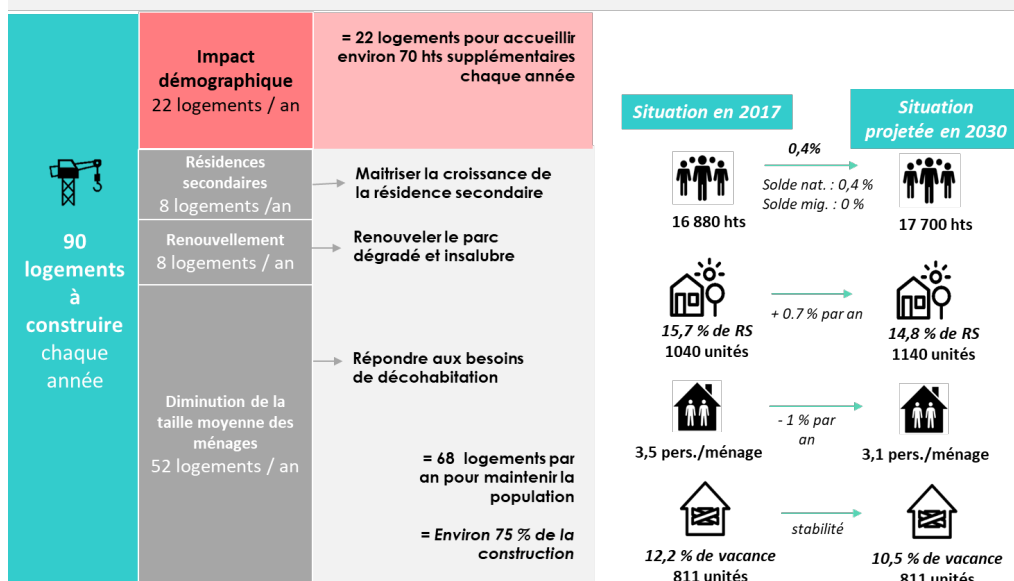
L'archipel des Tuamotu-Gambier est le seul archipel qui a vu sa population se stabiliser au cours de la dernière décennie, symptôme de la crise économique qu'il a connu et le ralentissement du secteur perlicole. Deux projets majeurs de développement économique sont prévus sur l'archipel : la relance de l'exploitation du phosphate à Makatea dans le cadre d'un projet minier et l'élevage de poissons de lagon à Hao dans le cadre d'une grande ferme aquacole.

L'archipel est concerné par un **fort ralentissement de la natalité et à un vieillissement rapide de la population** amené à se poursuivre. Les hypothèses relatives au solde migratoire pourraient être plus optimistes en lien avec les **deux projets économiques et le réaménagement de l'aéroport de Rangiroa** en aéroport de décollage, permettant ainsi de limiter les départs de population.

À l'appui d'une croissance de 0,4% par an, la population des Tuamotu-Gambier serait de 17 700 habitants en 2030. Pour accompagner ce développement, environ **90 à 95 logements** seraient nécessaires annuellement, parmi lesquels :

- **22 serviraient directement la croissance démographique**, permettant d'accueillir 70 résidents supplémentaires chaque année ;
- **52 logements** (soit 58% de la production) permettraient de répondre au besoin de **décohabitation** avec une taille des ménages réduite de 3,5 à 3,1 personnes par ménage ;
- **8 logements** en moyenne par an seraient dédiés au **renouvellement du parc** le plus dégradé ;
- Environ **8 logements par an** pourraient basculer dans la **résidence secondaire**, soit un rythme nettement ralenti par rapport à la période passée, avec un taux de résidences secondaires qui diminuerait à 14,8%.

### SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS AUX TUAMOTU-GAMBIER



La répartition communale de la production de ces 90 logements prend en considération le **poids actuel de population** (duquel découle le besoin en décohabitation) et les **enjeux d'accompagnement du développement des deux polarités principales de Hao et Rangiroa**.

Ainsi, le poids de la construction sera largement renforcé à Hao (15% de la production) en lien avec la main d'œuvre nécessaire à la ferme aquacole mais aussi à Rangiroa (25% de la production). Les polarités secondaires de Fakarava et Gambier devraient accueillir chacune 10% des nouveaux logements.

	Population 2017		Construction annuelle depuis 2008		Construction annuelle PPH (sur la base des 1400 lgts)	
	volumes	% archipel	volumes	% archipel	volumes	%
<b>Tuamotu Gambier</b>	<b>16 881</b>	<b>100%</b>	<b>112</b>	<b>100%</b>	<b>95</b>	<b>100%</b>
Rangiroa	3 657	22%	23	21%	24	25%
Fakarava	1 637	10%	14	13%	10	10%
Hao	1 258	7%	6	5%	14	15%
Gambier	1 535	9%	11	10%	10	10%
Autres communes	8 794	52%	58	52%	38	40%

Concernant la répartition par produit, les objectifs sont les suivants :

- **Structurer une offre sociale en résidence locative groupée (deux fois 20 logements)** à Rangiroa et Hao, accompagnée de lots en parcelles viabilisées à hauteur de 25% de la production dans ces deux communes notamment pour permettre l'accueil d'actifs extérieurs à ces atolls. Ce développement en résidence groupée est conditionné à la capacité de l'OPH d'assurer la gestion de ces résidences dispersées et l'accompagnement des locataires. Dans le cas contraire, ces objectifs de production pourront être rebasculés sur des parcelles viabilisées ;
- **Dans les autres communes les parcelles viabilisées représenteront 15% des nouveaux logements** à prioriser dans les communes disposant de foncier domanial et dans des villages présentant certains équipements et services de base. Au total, 170 logements en parcelles viabilisées devront être programmés sur l'ensemble de l'archipel au cours de la PPH ;
- **L'offre en fare OPH** accompagnera l'accès au logement pour les propriétaires de foncier à hauteur de 40% à Hao, 50% de la production à Rangiroa, 65% à Fakarava et Gambier et 70% dans les autres communes pour un total d'environ **570 fare sur la durée d'application de la PPH** ;
- **L'offre libre correspond au « reste à produire »** dans les différentes communes et représente entre 15 et 20% de la construction nouvelle.

	Construction annuelle PPH (sur la base des 1400 lgts)		Locatif social		Parcelles viabilisées		FARE OPH		Locatif intermédiaire		Accession maîtrisée		Accession libre	
	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%
<b>Tuamotu Gambier</b>	<b>95</b>	<b>100%</b>	<b>4</b>	<b>4%</b>	<b>17</b>	<b>18%</b>	<b>57</b>	<b>60%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>18</b>	<b>19%</b>
Rangiroa	24	25%	2	8%	6	25%	12	50%					4	17%
Fakarava	10	10%			1	15%	6	65%					2	20%
Hao	14	15%	2	14%	4	25%	6	40%					3	21%
Gambier	10	10%			1	15%	6	65%					2	20%
Autres communes	38	40%			6	15%	27	70%					6	15%



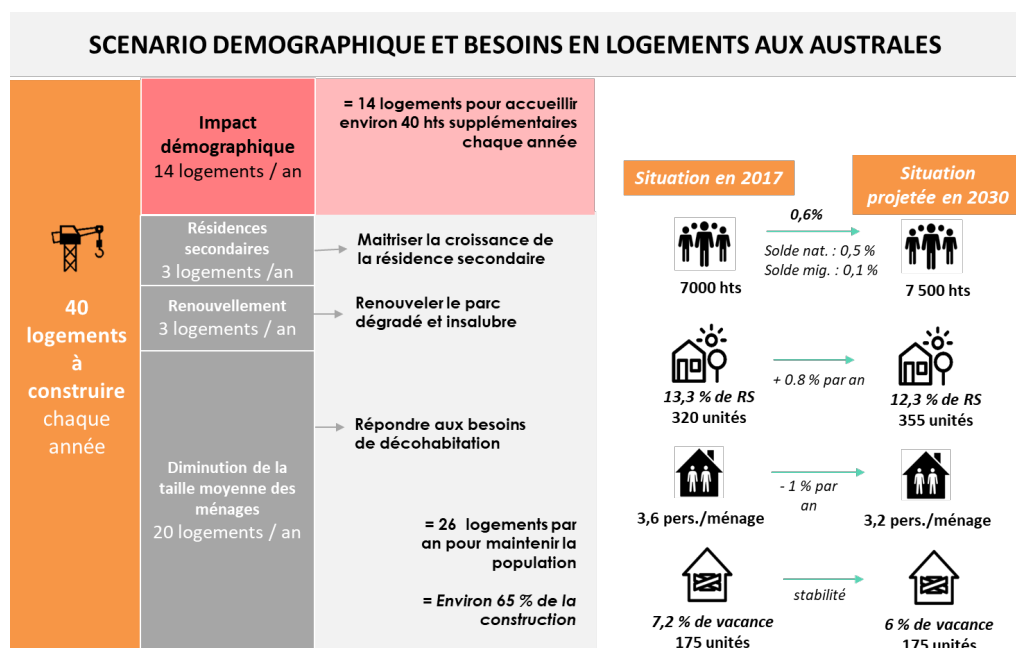
## ► La programmation de logements aux Australes

L'archipel des Australes est celui qui, toute proportion gardée, a connu la plus forte croissance démographique au cours de la dernière décennie, notamment en lien avec le retour dans leur archipel d'origine d'actifs travaillant dans l'archipel de la Société après la crise économique. Le territoire n'échappe pas néanmoins à un vieillissement de sa population et à une baisse de la natalité à l'image des autres territoires polynésiens. Les îles des Australes sont face à des **enjeux de développement multiples dans un contexte de fort éloignement et d'isolement** au sein du fenua. Pour la décennie à venir est donc envisagée une croissance plus ralentie à hauteur de **0,6% portant la population à 7 500 habitants en 2030**.

Pour accompagner ce développement, environ **40 à 45 logements** seraient nécessaires annuellement, parmi lesquels :

- **14 logements** serviraient directement la **croissance démographique**, permettant d'accueillir 40 résidents supplémentaires chaque année ;
- **20 logements** (soit 50% de la production) permettraient de répondre au besoin de **décohabitation** avec une taille des ménages réduite de 3,6 à 3,2 personnes par ménage ;
- **3 logements** en moyenne par an seraient dédiés au **renouvellement du parc** le plus dégradé ;
- Environ **3 logements par an** pourraient basculer dans la **résidence secondaire**, soit un rythme nettement ralenti par rapport à la période passée, avec un taux de résidences secondaires qui diminuerait à 12,3%.


La répartition communale de la production de ces logements est proposée de manière **égale entre Tubuai, point de desserte depuis Tahiti et principale pôle économique de l'archipel, et les autres communes**.



Concernant la répartition par produit, les objectifs sont les suivants :

- **La structuration du développement autour de centralités via les parcelles viabilisées** avec une production accentuée à Tubuai (25% des nouveaux logements) et 10% dans les autres communes. Un total de 80 parcelles viabilisées est envisagé sur les 10 années de la PPH ;
- **La livraison de fare OPH** à hauteur de 50% de la production à Tubuai et 70% dans les autres communes ;
- **L'offre libre correspond au « reste à produire »** et représente entre 20 et 25% de la construction nouvelle.

	Construction annuelle PPH (sur la base des 1400 lgts)		Parcelles viabilisées		FAREOPH		Accession libre	
	volumes	%	volumes	%	volumes	%	volumes	%
Australes	45	100%	8	18%	27	60%	10	22%
Tubuai	23	50%	6	25%	11	50%	6	25%
Autres communes	23	50%	2	10%	16	70%	5	20%

The background of the slide is a tropical landscape. In the foreground, there is a body of water with a rocky shoreline. A thatched hut is visible on the left. In the middle ground, there are several palm trees. In the background, a large mountain rises against a sky with soft, golden light, suggesting a sunset or sunrise. The entire scene is overlaid with a semi-transparent white rectangle containing the text.

**5.**  
LA GOUVERNANCE  
DE LA POLITIQUE  
PUBLIQUE DE L'HABITAT

## 5.1. La mise en place d'un dialogue renforcé avec l'ensemble des parties prenantes

Dans la démarche de définition de la Politique Publique de l'Habitat à l'échelle de la Polynésie française, différentes parties prenantes ont été associées autour d'un projet stratégique pour le territoire. La démarche de diagnostic et d'évaluation des dispositifs existants a mis en relief la **mauvaise circulation de l'information** et le **fonctionnement en silo, encore caractéristiques du fonctionnement des services**. La culture d'un dialogue renforcé est essentielle à la définition d'actions efficaces mais aussi nécessaire à l'évaluation de l'impact des dispositifs mis en place.

Le **partenariat engagé lors de la définition des axes de cette politique publique a donc scellé les bases de nouvelles modalités de travail destinées à perdurer** lors de la mise en œuvre de la Politique Publique de l'Habitat.

- La **transversalité nécessaire de la PPH** (l'habitat ayant vocation à mettre en regard le logement avec son environnement, dont les transports, le foncier, les équipements, l'emploi, etc.) implique de mener des réflexions décloisonnées avec les différents partenaires et avec les différents services interministériels. Ceci pourra se traduire par des participations croisées aux procédures d'élaboration des politiques sectorielles, la co-construction des grands projets d'aménagement et / ou la constitution de groupes de réflexion transversaux autour de thématiques spécifiques.
- La mise en place de la PPH a installé un **cadre d'objectifs quantitatifs et qualitatifs en direction des opérateurs** (privés et sociaux) et permettra à l'avenir d'orienter et clarifier leurs stratégies de développement. En retour, il convient d'instaurer des temps d'échanges relatifs à l'atteinte de ces mêmes objectifs, nécessitant la production / mobilisation de données permettant de suivre et évaluer la production et la réhabilitation de logements, mais aussi l'impact des aides publiques.
- La mise en œuvre et la déclinaison locale des objectifs de la PPH nécessiteront sa pleine **appropriation par les collectivités locales** (communes principalement et intercommunalités), **mais aussi les services et partenaires associés**. Des instances de concertation régulières sont ainsi envisagées afin de tirer le bilan de la mise en application locale de la PPH et d'assurer une remontée d'informations relatives aux spécificités des besoins en logements par archipel. Le développement d'un dialogue renforcé, essentiel à la définition d'actions efficaces mais aussi à l'évaluation de l'impact des moyens mis en place est ainsi précisé ci-après dans ses modalités d'application.



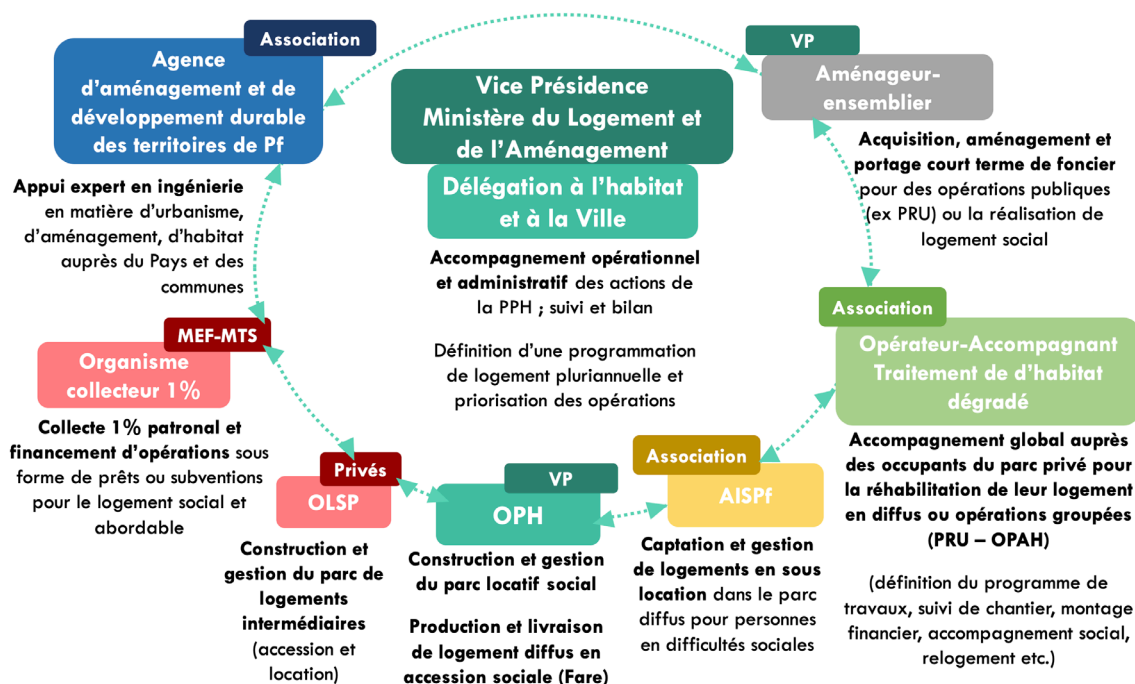
## 5.2. Un nouvel écosystème d'acteurs sur le champ de l'habitat : des rôles à (re)définir et affirmer

Le Pays ne dispose pas à l'heure actuelle des instruments opérationnels nécessaires pour mener à bien une politique de l'habitat. Le déficit d'ingénierie locale a largement contribué à la difficulté d'atteinte des objectifs à la fois en matière de production de logements abordables ou de réhabilitation du parc existant.

L'OPH a longtemps été le seul opérateur public en capacité d'intervenir sur le logement et a constitué une réponse unique à l'ensemble des problématiques rencontrées, ce qui s'est avéré non calibré pour répondre à l'ampleur et à la diversité des missions. La création des OPLS s'est inscrite dans cette logique d'appui à la production sociale ; leur rôle doit être conforté.

Le **recentrage de l'OPH sur son métier de bailleur social** (construire, gérer, réhabiliter du logement social), pour des raisons organisationnelles et d'efficacité de son action, mais aussi afin de renforcer sa bancabilité auprès des partenaires financiers, est affirmé comme une priorité au sein de la Politique Publique de l'Habitat. Un travail d'accélération de la transformation de l'OPH est en cours, en partenariat avec l'IEOM, l'Agence Française de développement et la Banque des Territoires, visant à renforcer l'équilibre financier de l'opérateur.

**Ceci nécessite que d'autres opérateurs puissent prendre le relai sur des métiers connexes.**



Afin de faciliter la mobilisation de foncier privés ou publics et d'organiser la dynamique de projets résidentiels, le Ministère du Logement et de l'Aménagement porte le projet de **création d'un aménageur ensemblier** dont le rôle serait d'acquérir, si nécessaire, mais surtout **d'aménager et de porter sur du court terme des fonciers en vue de la réalisation d'opérations publiques**, notamment à vocation résidentielle. Cet aménageur constituerait par exemple un relai entre les communes et les opérateurs – les communes, du fait de leurs compétences, ne pouvant céder leur foncier pour une vocation de logement directement à un opérateur – et aurait la charge de reconstituer des emprises foncières constructibles en assurant la conduite des négociations entre des propriétaires fonciers multiples.

La politique de réhabilitation du parc privé est actuellement menée sous la forme d'aides directes (AAHI, AIM Renovation), mais l'efficacité de ces aides sur le traitement de l'habitat dégradé est discutable. Concernant l'AAHI, il a été relevé l'incapacité d'une partie des ménages à réaliser ces travaux par eux-mêmes. Parfois utilisées à mauvais escient, elles peuvent même conduire à une dégradation des conditions de logement.

D'autre part, l'AIM Renovation ne concerne pas spécifiquement des travaux d'amélioration de biens inconfortables, mais tous travaux d'aménagement et vise principalement à la relance secteur du bâtiment et l'emploi par l'ouverture de chantiers de construction. Aucun dispositif ne permet aux ménages propriétaires d'un logement privé dégradé de bénéficier d'un accompagnement visant des travaux d'amélioration. Aussi, la constitution d'un **opérateur accompagnant les populations dans la réhabilitation de leur habitat apparaît un préalable indispensable à la lutte contre l'habitat indigne**.

Le Ministère du Logement, dans le cadre du Plan de Lutte contre l'Habitat indigne, a engagé un partenariat avec l'association SOLIHA afin qu'elle puisse organiser **l'émergence d'une association locale** en charge de l'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leur habitat. Ce nouvel opérateur, dans le cadre de missions confiées par la DHV, prodiguerait un accompagnement social, technique, juridique et financier, à la fois dans le diffus (accompagnement auprès de l'OPH dans l'attribution des aides AAHI) et en opérations groupées (PRU dans un premier temps).

**La dynamique de production de logements abordables serait portée par deux types d'opérateurs principaux** : d'une part l'OPH, dont le rôle serait recentré sur la **réponse aux besoins des personnes précaires**, à la fois par la production de logements locatifs sociaux ou en location-vente, mais aussi par la poursuite de l'attribution de faire pour les ménages disposant d'un foncier. La DHV s'assurera du respect des grands objectifs de la PPH en matière de production de logements sociaux par archipel et commune. Elle pourra également accompagner l'OPH dans la définition d'une programmation pluriannuelle et notamment quant à la priorisation des opérations réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (PRU).

D'autre part, les **OPLS**, dont la montée en puissance de la production sera accompagnée par le Pays d'un point de vue administratif mais aussi financier. Pour assurer la réponse aux besoins en logement d'une clientèle solvable aux revenus intermédiaires (public salarié), la PPH préconise la **création d'un organisme collecteur de la taxe patronale intitulée « 1% logement »**. Celui-ci aurait vocation à financer sous forme de prêts ou subventions auprès des opérateurs, principalement OPLS, le logement des salariés.

La PPH a également mis en avant le **besoin de logements accompagnés**, permettant la continuité du parcours résidentiel entre l'absence de logement ou les structures d'hébergement social, et le logement dit « autonome », c'est-à-dire sans accompagnement social lié au logement. **L'AISPF a vocation à renforcer son action sur ce segment** (nombre de logements gérés et élargissement des publics accompagnés) avec un appui financier du Pays augmenté sous conditions du respect de ces objectifs.

Enfin, l'**Agence d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires de Polynésie française** a été créée en 2020. Son objet porte sur l'apport d'une **expertise en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'habitat auprès du Pays et des communes**, dans le cadre de la conduite d'études, d'accompagnement à la formulation des besoins (rédaction de cahier des charges) ou d'appui en ingénierie.

## 5.3. Les instances de suivi et pilotage de la Politique Publique de l'Habitat

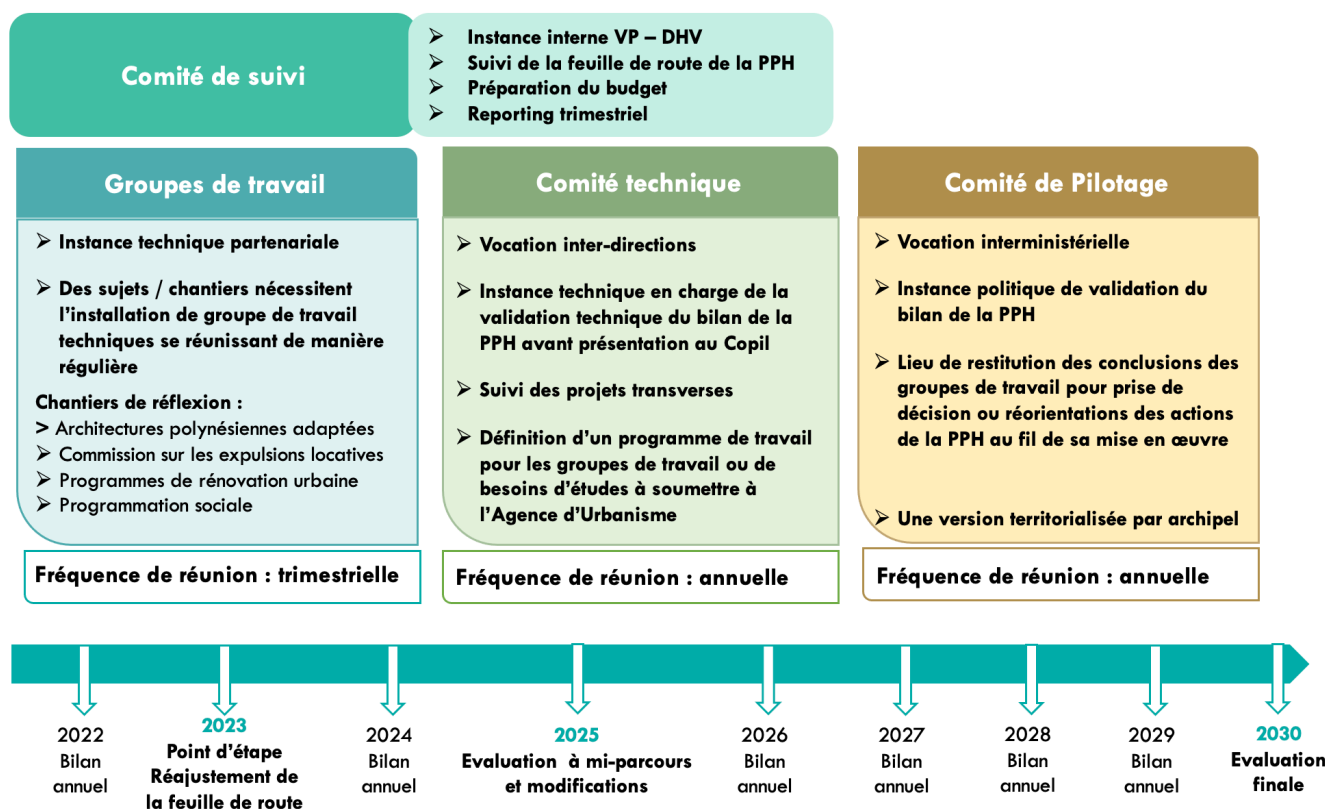
La mise en œuvre du programme d'actions implique une forte coordination des politiques interministérielles, nécessitant **l'instauration d'un cadre d'échanges réguliers**.

La Politique Publique de l'Habitat fera l'objet d'un suivi annuel, formalisé au sein d'un document de bilan, sur la base des données produites et mobilisées dans le cadre de **l'observatoire de l'habitat**.

La PPH est conçue comme un document vivant, évolutif. Ainsi, en complément des bilans annuels, plusieurs temps d'évaluation majeurs sont identifiés :

- **En 2023** : un premier point d'étape permettra de tirer le bilan d'application des deux premières années de la PPH, notamment au regard des ambitions portées sur la création d'acteurs structurants (aménageur ensemblier, opérateur de lutte contre l'habitat indigne, organisme collecteur du 1% patronal) et sur l'évolution d'acteurs en place (progression de l'autofinancement de l'OPH, élargissement des fonctions de l'AISPF). En fonction du respect, ou non, de ces objectifs, des modifications de la feuille de route pourront être apportées ;
- **En 2025** : à mi-parcours d'application de la PPH est envisagée une mission d'évaluation de cette politique publique, sous un format plus complet que lors des bilans annuels, avec une estimation des impacts des mesures déployées. Des propositions de modifications des axes stratégiques pourraient être formulées
- **En 2030** : au terme de l'application de la PPH, une évaluation finale de la politique publique sera menée permettant de conduire à la révision du document.

Plusieurs instances de travail et de validation sont préconisées :



# Notes

A large grid of dotted lines for writing notes, organized into two columns.

# Notes

Dotted lines for writing notes on a grid.











# Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes, arranged in two columns.





**POLITIQUE PUBLIQUE  
DE L'HABITAT**